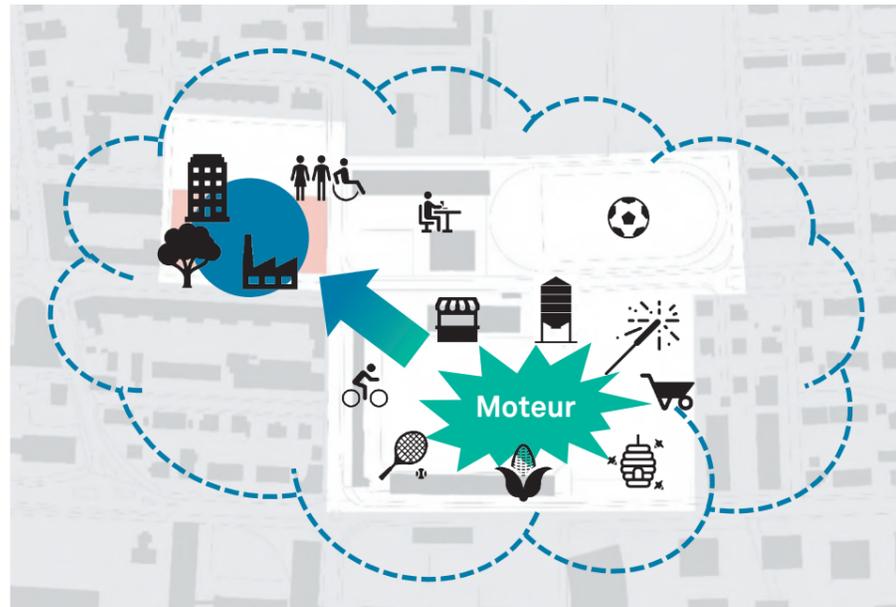


Nous ferons fleurir La Champagne. C'est au cœur du site de Gurzelen qu'émergera un quartier animé, avec de nouvelles formes d'habitation, de petits commerces et artisanats locaux, une Maison du logement, une coopérative d'approvisionnement de proximité et un espace d'accueil pour une vie communautaire diversifiée : **la Fleur de la Champagne**. Solidaire, autonome et respectueuse du climat. Pour pouvoir fleurir, il doit y avoir des racines. Nous sommes huit coopératives d'habitation d'utilité publique, profondément enracinées à Bienne. Nous connaissons parfaitement le terrain et savons que la symbiose constitue la plus puissante forme de vie. Voilà pourquoi nous considérons l'existant comme terreau permettant la croissance du nouveau : le Terrain Gurzelen, l'utilisation intermédiaire vivante du périmètre de l'ancien stade, constituera le moteur de notre projet. Cette utilisation intermédiaire sèmera de nouvelles idées dans le quartier – et dans le cadre de la Fleur de la Champagne, nous voulons créer pour ces idées un espace propice qui leur permettra de poursuivre leur épanouissement. Plus encore : nous voulons être une plate-forme d'expérimentation et d'apprentissage, une source d'inspiration et de motivation pour le futur développement.

Ce qui est enraciné peut croître. Bientôt, la Rue des fleurs verra naître un beau bouquet composé d'expériences et d'enseignements. Nos expériences porteront leurs fruits et exigeront un plus grand espace vital. Un jour, lorsque le site du stade sera transformé en lotissement, nous serons alors prêts à nous y enraciner encore plus fort et à poursuivre nos visions.

## Étape 1



Le moteur du projet : l'utilisation intermédiaire

## Étape 2



La Fleur de la Champagne : Facteur d'impulsion du futur développement

### Conventions et laboratoire d'habitation

Nous conjuguerons des types d'habitat conventionnels et innovants, encore peu présents à Bienne. Il naîtra ainsi une vaste offre concentrée sur des formes d'habitation propices à la communauté, convenant à différentes exigences et à toutes les tranches d'âge. Au sein d'un processus participatif, les personnes intéressées pourront concevoir leur espace de vie et la future coexistence, qui sera placée sous le signe de la :

### Solidarité et de la participation

Comme fondement incontournable d'une vie communautaire au sein du lotissement, nous considérerons un développement de projets axé sur les besoins, avec un niveau de participation élevé des futurs utilisateurs et utilisatrices. Les échanges et les rencontres, les modèles de location solidaires et une culture du partage favoriseront la cohésion et contribueront à l'identification. Les résidents et résidentes organiseront eux-mêmes leur coexistence, le lotissement créera le cadre favorable au :

### Climat et à la responsabilité

Nos constructions seront respectueuses de l'environnement et feront naître auprès de nos résidentes et résidents la conscience d'une vie respectueuse des ressources. Un lotissement sans voitures verra ainsi le jour, avec un microclimat sain et une diversité élevée. Nous réduirons autant que possible nos émissions dans un objectif très clair: zéro émission nette carbone.

**Innovation pour Bienne :** Sur la base des longues années de notre vaste expérience, nous développerons ensemble quelque chose de nouveau. Pour cela, nous nous organisons au sein d'une nouvelle coopérative, qui sera une plate-forme d'apprentissage et d'expérimentation de la construction d'habitations d'utilité publique. Notre premier projet Fleur de la Champagne sera le germe novateur dans un esprit pionnier de laboratoire.

# QUI SOMMES-NOUS ?

## Coopérative biennoise de construction biwog

Fondation en 1925, 200 logements, [www.biwog.ch](http://www.biwog.ch)  
Attachée aux idéaux de la cité-jardin, la coopérative mise sur des valeurs sociales fondamentales et propose des logements financièrement abordables aux familles et aux personnes vivant seules, aux jeunes gens et aux seniors.

## Casanostra – Association pour l’habitation assistée

Fondation en 1990, 160 logements, [www.casanostra-biel.ch](http://www.casanostra-biel.ch)  
L’association propose des logements aux personnes sans-abri ou menacées de sans-abrisme dans la ville de Bienne, et mise sur le droit à un logement digne.

## Coopérative de construction et d’habitation Daheim

Fondation en 1943, 529 logements, [www.wbg-daheim.ch](http://www.wbg-daheim.ch)  
Propose un logement équitable et abordable pour tous et encourage la coexistence et la mixité au sein des lotissements.

## Coopérative de construction de logements FAB-A

Fondation en 2010, 20 logements, [www.fab-a.ch](http://www.fab-a.ch)  
La coopérative jeune et indomptée de Bienne, avec des objectifs d’avenir pérennes et d’un ensemble urbanistique exemplaire où la communauté joue un rôle majeur.

## Société coopérative de construction Sunneschyn

Fondation en 1948, 322 logements, [www.wbgsunneschyn-biel.ch](http://www.wbgsunneschyn-biel.ch)  
Initialement, c’était un regroupement de personnes issues du milieu ouvrier et de l’administration municipale visant à œuvrer contre la pénurie de logements dans les années 1940. La construction des derniers immeubles date de 2000.

## Société coopérative de construction Wyttenbach

Fondée en 1944, 404 logements, [www.baugeno-wyttenbach.ch](http://www.baugeno-wyttenbach.ch)  
Construction d’immeubles depuis les années 1940 et base financière solide. La société est déjà représentée dans le quartier à travers le lotissement La Champagne.

## Fondation de logements pour personnes âgées (Stiftung für Betagtenwohnungen)

Fondation en 1959, 197 logements  
La fondation s’engage en faveur de l’habitat pour les personnes âgées avec des services « à la carte ». Sa devise : Habiter en toute autonomie à un âge avancé !

## Société de construction de logements d’utilité publique (Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft) Logis Suisse AG

Fondée en 1973, 2670 logements existants, 870 logements prévus, [www.logis.ch](http://www.logis.ch)  
Conjugue son expérience dans la construction de logements d’utilité publique avec des connaissances approfondies du marché et assure une gestion efficace du développement et du processus de construction.

Tous ensemble, nous bénéficions de sept à 95 ans d’expérience, nous sommes bien ancrés à l’échelon local et nous posons sciemment notre candidature collective pour le concept du site Rue des fleurs Sud. Nous avons le sens de la faisabilité et l’envie de nouveautés. Nous prônons la parcimonie, c’est le moteur de notre capacité d’innovation. Notre objectif est de créer un quartier accueillant différentes approches coopératives, s’étendant de la communauté autogérée aux formes de logement plus traditionnelles, du logement pour familles de classe moyenne aux offres pour les personnes défavorisées. Notre ambition est de continuer à écrire l’histoire sur un site riche en histoire.

## Racines solides à Bienne

Nous sommes huit coopératives d’habitation d’utilité publique, ce qui signifie que la gestion de nos projets n’est pas régie par des buts lucratifs. Nous agissons dans une perspective à long terme. Sept d’entre nous sont ancrés à Bienne – nous sommes parfaitement familiarisés avec la ville, avec sa population, ses administrations et son marché du logement ; grâce à sa puissance financière et à son expérience des projets de grande envergure, la huitième coopérative complète idéalement notre regroupement. Notre motivation est de poursuivre le développement durable de la construction de logements d’utilité publique à Bienne tout en gagnant une expérience propice à nos futurs projets. Depuis de longues années, nous louons et nous gérons des logements à Bienne et connaissons les enjeux. Nous entretenons depuis des années l’échange avec la ville, nous créons des réseaux avec des organisations et des initiatives sociales et nous nous engageons avec conviction en faveur de l’habitat partagé, la « troisième voie » dans la construction de logements.



La biwog est déjà présente dans le quartier. Crédit photo : Alexander Jaquemet, Erlach



Tout comme la coopérative Wyttenbach. Crédit photo : Alexander Jaquemet, Erlach



Silo-fusée à côté de la tribune du stade. Crédit photo : Susanne Goldschmid

## Ancrage dans le quartier

La cuve de récupération d’eau de pluie sur le Terrain Gurzelen – le fameux silo-fusée – était un cadeau de la communauté d’investisseurs à but non lucratif GURZELENplus. Les eaux de pluie récupérées dans cette cuve permettent d’arroser les plates-bandes du stade au moyen de vélos modifiés et transformés en pompes d’arrosage, d’alimenter le toboggan aquatique apprécié des petits et des grands ou d’amener l’eau au chantier des enfants. L’objectif de la « fusée à eau » est non seulement de faire fleurir les jardins du stade, mais symbolise également la coopération fructueuse entre l’Association Terrain Gurzelen et GURZELENplus.

# LA NOUVELLE COOPÉRATIVE

Un projet collectif de plusieurs maîtres d'ouvrage doit se doter d'une structure d'organisation adéquate. Apprendre ensemble, développer en commun une vision et des contenus, prôner l'innovation et oser des expériences, assurer un financement collectif et assumer conjointement les risques. Pour cela, nous allons fonder une coopérative de coopératives : GURZELENplus.

## Situation de départ

En 2014, sept sociétés de construction d'habitations d'utilité publique ont fondé la communauté d'investissement GURZELENplus (GIG, [www.gurzelenplus.ch](http://www.gurzelenplus.ch)). Ces coopératives, l'association Casanostra ainsi que la Fondation de logements pour les personnes âgées sont enracinés à Bienne et souhaitent continuer à se développer, tandis que Logis Suisse apportera un savoir-faire professionnel pour la planification et la construction. L'objectif était d'élaborer conjointement des contenus pour un nouveau quartier Gurzelen et de poser une candidature pour le site de Gurzelen. De premiers objectifs et idées ont été rassemblés dans la brochure «Le nouveau quartier de Bienne» (Das neue Bieler Quartier) datant de juillet 2017. Dans le cadre de leur réponse à l'appel d'offres portant sur le site de moindre ampleur Rue des fleurs Sud, les parties concernées ont élaboré un deuxième concept avec une nouvelle structure d'organisation.

## Une plate-forme d'apprentissage biennoise

L'appel d'offres pour le premier jalon « Rue des fleurs Sud » du futur quartier de Gurzelen ouvre la perspective inédite de fournir des impulsions propices aux futurs développements du Terrain Gurzelen. Actuellement, il n'existe encore à Bienne que peu de formes d'habitat moins conventionnel et axées sur la communauté, en particulier en combinaison avec des concepts attrayants et viables pour l'utilisation des rez-de-chaussée et de locaux commer-

ciaux ainsi qu'un développement de projets marqué par des structures participatives. Nous invitons les personnes intéressées à apporter leurs idées et à participer activement un agencement d'un nouveau quartier. **À travers l'utilisation vivante du stade comme moteur du développement et Fleur de la Champagne comme premier projet-phare durable, la Rue des fleurs Sud deviendra une plate-forme d'apprentissage et d'expérimentation.**

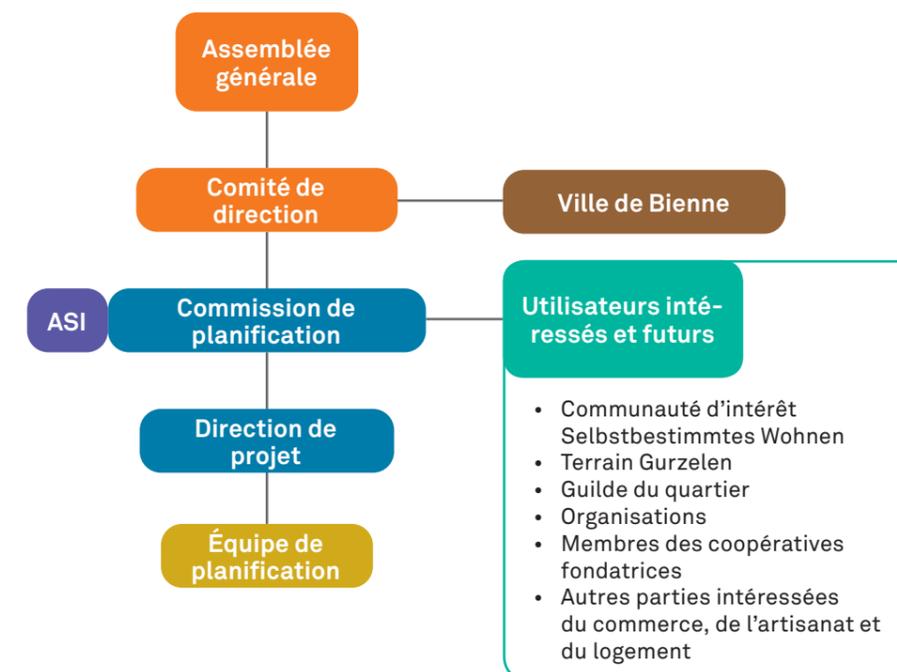
## Une nouvelle coopérative

Ses membres fondateurs se composent des huit membres de la GIG. Ils ont l'ambition de continuer à se développer, d'oser emprunter de nouvelles voies qui, au sein des structures existantes ou en raison des statuts actuellement en vigueur ne sont peut-être (pas) encore praticables. Chaque membre apporte ses points forts. La structure d'organisation sous forme de coopérative commune facilitera le financement et permettra une organisation professionnelle des projets.

## Et une exploitation collective

La location des locaux de rez-de-chaussée et espace commerciaux ainsi que de logements non conventionnels est exigeante. Tous les éléments convergeront au sein de la société d'exploitation GURZELENplus : elle sera responsable de la commercialisation, de la location, de la mise en place de la gestion de l'exploitation. Elle pilotera la répartition de l'utilisation des espaces commerciaux et permettra ainsi d'équilibrer les loyers en fonction de l'utilisation et de l'emplacement. Dans le cadre de la location, elle misera sur le vaste savoir-faire des organisations faïtières. La véritable capacité d'intervention de la société se traduira dans le futur développement du Terrain Gurzelen : elle sera ouverte aux approches des futurs maîtres d'ouvrage et favorisera un développement coordonné et commun du quartier.

## Organigramme



## Organisation du projet

Durant la phase de planification et de construction, les huit organisations fondatrices seront membres de la nouvelle coopérative. Elles seront des partenaires égaux et bénéficieront respectivement d'un siège au conseil de direction. Celui-ci élaborera les objectifs pour le projet Fleur de la Champagne et sera responsable de la constitution des structures de la coopérative, des financements et du contrat en droit de superficie.

Il mettra en place une commission de planification responsable de la réalisation du projet dans le respect des objectifs. Cette dernière structurera les contenus et les opérations et se chargera de l'assurance qualité. Elle sera responsable de l'intégration de la participation au processus ainsi que de la communication interne et externe. La Fondation Centre ASI sera impliquée dans l'organisation du projet à titre de maître d'ouvrage. Une direction professionnelle des projets coordonnera les opérations et constituera l'interface avec les participants externes au projet.

Le processus participatif avec des plages d'action et de décision clairement définies sera adapté avec précision au processus de planification. L'organisation détaillée du projet sera axée sur le modèle de planification et de réalisation encore à définir. La mise en place d'interfaces allégées et des responsabilités claires sera essentielle.

Après la location, les structures et la composition des comités seront réorganisées car à présent, les locataires deviendront également membres de la coopérative GURZELENplus et seront responsabilisés.

## Aujourd'hui



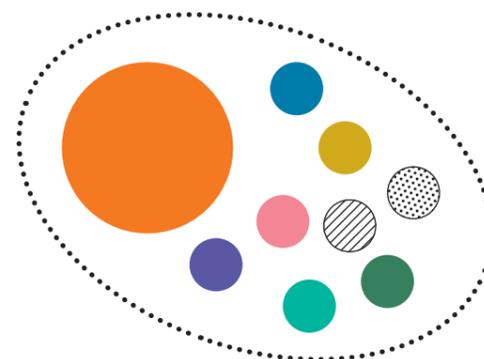
La communauté d'investissement

## Demain



fondera une nouvelle coopérative

## Après-demain



d'où il émergera plus tard une société d'exploitation.

# LE QUARTIER

## Réflexions au départ du quartier

Le site Rue des fleurs Sud se situe au cœur d'un quartier en pleine mutation. À seulement quelques mètres plus loin au sud, Bienne a créé en 2017 de toutes pièces l'Île-de-la-Suze comme lieu de détente et de loisirs pour le quartier et bien au-delà. Entre l'Île-de-la-Suze et la Rue des fleurs Sud se trouve le musée Omega et Swatch, véritable aimant public.

Directement à côté du site, il y a aussi le bâtiment scolaire Champagne, prévu pour être bientôt rénové. Le jardin d'enfants et la crèche se trouvent un peu plus loin. Dans les environs, les aires dédiées aux jeux et au sport sont très nombreuses. Il n'existe que peu de commerces de proximité, de restaurants ainsi que de snacks proposant des plats à emporter.

**Le quartier a besoin de commerces régionaux et durables, proposant des biens de première nécessité, d'un café de quartier attrayant, d'un lieu de rencontre ainsi que d'une salle polyvalente pouvant également être louée pour des événements tels que les assemblées générales.**

- Pharmacie
- Crèche/Jardin d'enfants
- Magasin d'alimentation
- Poste
- Établissement scolaire/École supérieure
- Jeux/Sport
- Snacks/Plats à emporter/Restaurant
- Théâtre

Poser aujourd'hui les jalons de demain



## Infrastructure

La Fleur de la Champagne est bien desservie par les transports publics. Plusieurs arrêts de bus sont situés à moins de 250 mètres et faciles à joindre à pied, tandis que la gare de Mâche n'est distante que d'environ 1 kilomètre et offre de nombreuses liaisons (bus/trains) vers la gare centrale ainsi que la périphérie. Au sud du site circulent deux véloroutes nationales qui représentent également des connexions importantes au sein de la ville même (route 24 Emmental-Entlebuch, et route 50 du flanc sud jurassien).

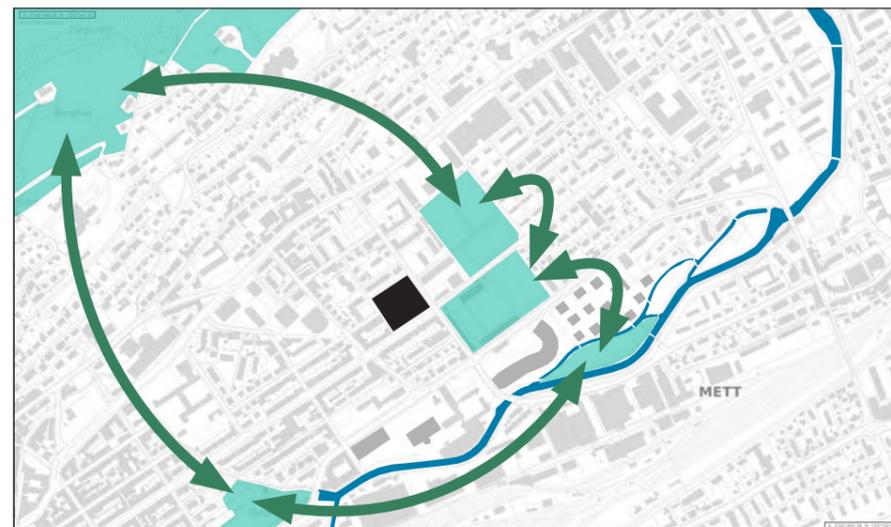
**L'excellente desserte de la Fleur de la Champagne par les bus/trains et les véloroutes ouvre des possibilités d'approches innovantes et durables de la mobilité.**

## Interconnexion des espaces libres et du climat

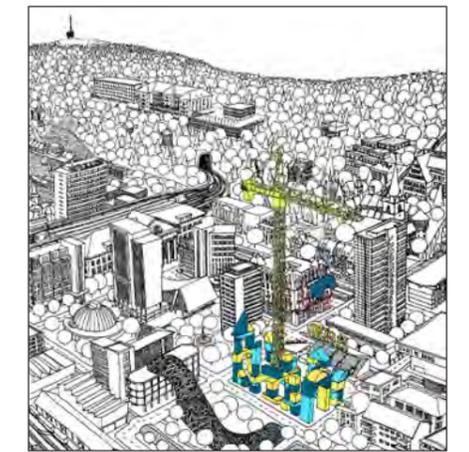
À proximité immédiate se trouvent La Suze, la nouvelle Île-de-la-Suze et plusieurs parcs plus petits et terrains de sport, c'est-à-dire autant d'espaces verts et de structures d'espaces libres importants pour les loisirs et la détente tout comme pour l'aération et la ventilation en air frais.

**Lors de la densification ultérieure du quartier, nous avons l'intention de veiller en particulier à l'amélioration du microclimat local, d'identifier pour cela des mesures correspondantes et de les mettre en œuvre.**

Poser aujourd'hui les jalons de demain



Poser aujourd'hui les jalons de demain



## Terrain Gurzelen, un moteur du développement

Au fil des dernières années, le périmètre de l'ancien stade de football du club FC Biel-Bienne a été le théâtre d'une appropriation culturelle vivante caractérisée par des initiatives très diversifiées : Salon Gurzelen pour les événements et les activités ; la culture et la transformation de variétés spéciales de piment par Hot Pot Chilies ; le Chantier des enfants comme offre de loisirs participative pour toute la famille ; les petites parcelles du JARDINcollectifGARTEN pour les amateurs de légumes produits « maison » ; le tennis sur pelouse dans l'ancien stade de football et tant d'autres possibilités ! L'offre enrichit et marque le quartier. Depuis des années, IG GURZELENplus entretient un échange fructueux avec l'association de soutien, et reconnaît aussi la performance formidable propice à l'identification avec le lieu.

**Nous aimerions poursuivre la coopération, recherchons des synergies et proposons des espaces pour les exploitations existantes vouées à s'étendre ou futures.**

Réseau des transports publics



# REZ-DE-CHAUSSÉE

Le concept relatif au commerce et à l'artisanat mise sur les petites structures et la diversité. L'offre est axée sur les besoins du quartier. Les modèles d'approvisionnement alternatif font partie intégrante du lotissement à caractère durable. Deux points d'ancrage et le partenariat avec ASI constituent la base d'un microcosme vivant.

## La maison du logement (Das Haus des Wohnens)

La Maison du logement est le siège de la coopérative GURZELEN-plus, et accueille également des bureaux d'autres coopératives d'habitation et d'organisations d'utilité publique de Bienne. Les occupants se partagent toute l'infrastructure de l'immeuble : les salles de réunion, les postes de travail complémentaires de l'espace collectif, la bibliothèque, la station d'imprimantes, la kitchenette, les serveurs etc. Les organisations louant ici des locaux et des services bénéficient des effets de synergie, créent des réseaux, s'entraident et profitent les unes des autres. **Avec le temps, il émerge ici le centre de compétences de la construction de logements d'utilité publique de Bienne, avec des offres de formation continue et des projets communs.**

## Supermarché Participatif Paysan

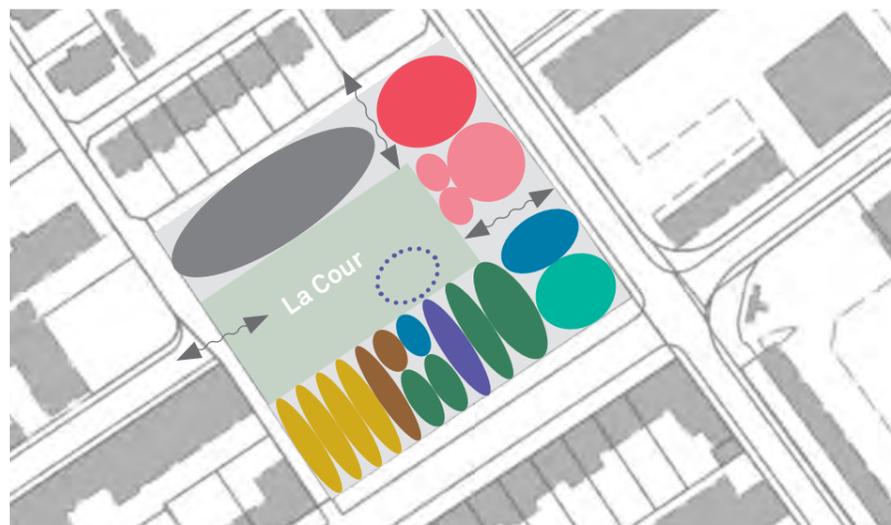
La Fleur de la Champagne propose à cette initiative biennoise fondée en novembre 2019 des locaux financièrement abordables pour son concept de supermarché calqué sur « La Fève » à Genève. Il s'agit d'une coopérative composée de coopératives d'habitation, des producteurs et clients locaux, qui construisent ensemble le Supermarché. Les coopérateurs définissent et organisent l'assortiment et gèrent le supermarché. Le bénéfice : des produits caractérisés par leur qualité et équitables, une prise de conscience croissante de la production et de la transformation locale et une communauté sociale. Les nombreuses initiatives alimentaires sur le Terrain Gurzelen comme Robin Food, Patart, Hot Pot Chilies, Quatre Pouces Bräu ou Spiruline Bienne pourront trouver ici des locaux de production adéquats et les acheteurs pour leurs produits.

## Synergies réalisées grâce aux pôles

Les pôles offrent des espaces aux entreprises de domaines apparentés présentant des exigences spatiales similaires, qui se partagent une infrastructure et sont complémentaires. Le regroupement d'utilisations permet d'économiser des coûts et des ressources, crée des effets de synergie et autorise une location à petite échelle et en toute souplesse des surfaces.

## Offres pour la maison et le quartier

Les salles communes complètent les utilisations commerciales et artisanales : la Fleur de la Champagne s'épanouit au point de rencontre central. Une salle aux dimensions généreuses dotée d'une cuisine, mais sans obligation de consommation, peut être utilisée par des personnes de tous âges pour déjeuner, pour donner



Concept commercial et artisanal

des cours de cuisine donnés aux jardiniers urbains, des débats animés lors de séances plénières, ou pour organiser de formidables soirées. À côté, il y a le café du quartier, communicant d'ailleurs avec la salle polyvalente ; ici, la cuisine utilise et transforme les légumes du supermarché, et le voisinage prend rendez-vous pour siroter une bière bien méritée au terme d'une journée de travail. La laverie, les ateliers et le parking des vélos sont orientés côté cour, garantissant des rencontres au quotidien et l'animation du lieu du matin au soir.

## Structures adaptables

La hauteur de plafond s'élève partout à 4 mètres, la coopérative fournit l'infrastructure nécessitée par tous, comme des installations sanitaires collectives ou les possibilités de connexion aux médias. Des ateliers habitables en enfilade permettent une utilisation partielle du rez-de-chaussée comme logement. Lors de la réalisation du lotissement sur le Terrain Gurzelen durant la deuxième phase de construction et dans la mesure où les intérêts ou les principales utilisations seraient amenés à changer, les ateliers habitables pourraient également être transformés en locaux commerciaux et artisanaux ou vice versa.

## Fondation Centre ASI

Les ateliers de l'ASI et leurs offres conviennent parfaitement à notre concept d'un quartier inclusif. Nous examinerons précocement les éventuelles synergies avec l'offre des prestations d'assistance de l'ASI. La cour est perméable et propre à l'utilisation collective, et nous considérons l'élaboration d'un concept d'exploitation correspondant comme tâche collective. Nous souhaitons développer le projet en dialogue avec l'ASI. Il est important que les deux partenaires respectent réciproquement leurs objectifs et veillent mener ensemble le projet au succès.



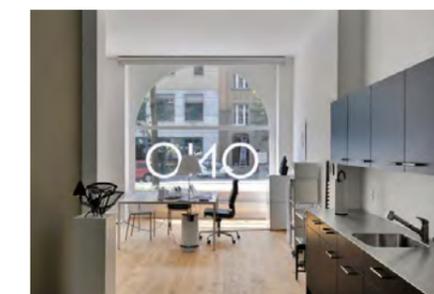
Vitrine du supermarché (source : La Fève, Genève)



La laverie, un point de rencontre (source : Quelle: Freddy Leck sein Waschsalon, Berlin)



Point de rencontre sans obligation de consommation (source : Breitsch-Träff, Berne)



Ateliers habitables ouverts sur la rue (source : Wohnatelier N74, Berne)

Premier projet-phare de la coopérative GURZELENplus, la Fleur de la Champagne fournira un espace propice à l'épanouissement de différentes conceptions d'habitat. Une offre vaste réagira à des besoins en constante mutation et permettra aux résidents de continuer à vivre dans leurs quartiers.

## Lieu de vie pour tous !

La Fleur de la Champagne sera ouverte à tous. Ce sera une maison intergénérationnelle caractérisée par une riche mixité sociale en matière d'âge, de genre, de type de ménage, d'origine, d'éducation, de revenus et de fortune. Nous nous orienterons à la conception d'une société inclusive et tiendrons particulièrement compte des besoins de personnes plus âgées. L'habitation et l'environnement seront entièrement conçus en fonction des nécessités des personnes à mobilité réduite, et les constructions respecteront l'impératif du « libre accès à tous ».

Il est prévu que le logement soit financièrement accessible à la majorité des ménages de Bienne. La durabilité et l'économie caractérisent nos immeubles, et nous remettons en question les conventions et les standards. **La consommation individuelle de surface sera réduite dans un cadre raisonnable, et l'idée du partage constituera le fil d'Ariane de la Fleur de la Champagne et du nouveau quartier Gurzelen.**

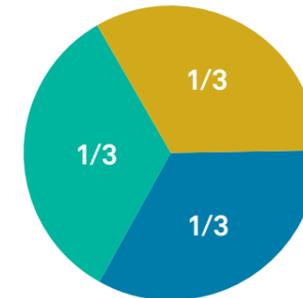
## Un principe fondamental : la souplesse

L'habitat doit être en mesure de réagir de manière souple à des besoins censés changer à l'avenir, pas par le biais de transformations, mais grâce à des typologies astucieuses. À travers leurs conceptions spatiales, les logements deviendront polyvalents et s'enrichiront d'une souplesse d'utilisation inédite, par exemple grâce à des pièces alternatives ou de simples possibilités d'établir des communications entre les appartements.

Pouvoir continuer à vivre dans le quartier et habiter en toute autonomie aussi longtemps que possible, voilà l'objectif qu'il devra être possible d'atteindre chez nous. La Fleur de la Champagne offrira non seulement l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi des prestations complémentaires comme l'aide au ménage, l'activation et l'assistance. Les résidentes et résidents

## Exemple d'un mix d'appartements

### Micro-appartements Appartements de une à trois pièces



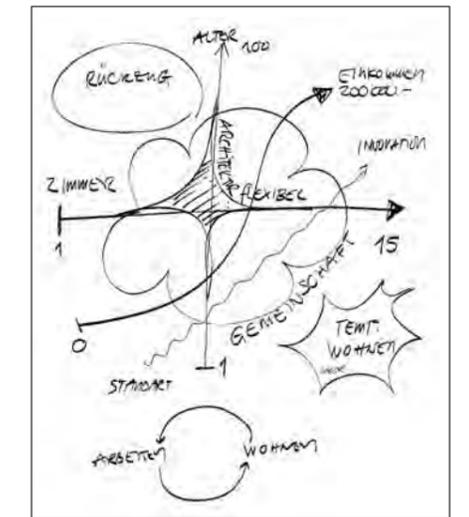
### Modèles alternatifs de logement Appartements cluster, grands ménages, ateliers habitables

### Appartements familiaux et petites colocations appartements de quatre à cinq pièces

décideront s'ils souhaitent ou non réserver mensuellement en supplément l'une ou l'autre de ces prestations à domicile. Le voisinage pourra également bénéficier de ce service. La Fondation de logements pour personnes âgées jouera un rôle majeur dans l'élaboration de l'offre.

## Un mix peu conventionnel

La Fleur de la Champagne proposera des logements uniques qui n'existent pas encore à Bienne. Ce seront des logements qui tiendront compte des évolutions démographiques et sociales. Nos ambitions porteront sur un mix avec respectivement un tiers de micro-appartements, de logements plus conventionnels pour les familles et de formes d'habitation alternative. Nous construirons de grands appartements et des logements cluster pour des groupes souhaitant organiser communautairement leur ménage. Grâce à des unités privatives de superficie généreuse, les logements cluster combineront de manière idéale les possibilités de repli privatif individuel et une vie au sein d'une communauté, et conviendront quasiment à tous les âges. Des logements propres à la colocation, plus conventionnels, avec des salles de bain, cuisines et séjours partagés, offriront surtout des espaces de vie aux jeunes gens ne bénéficiant que d'un petit budget logement. Cela impliquera aussi de développer de nouvelles offres conjuguant l'habitation et le travail.



Vision du logement, élaborée durant l'atelier n° 2

Le mix concret de logements sera déterminé au cours de la prochaine étape avec le soutien du processus participatif et en fonction des besoins, et aboutira à la commande du programme des locaux pour le concours d'architecture.

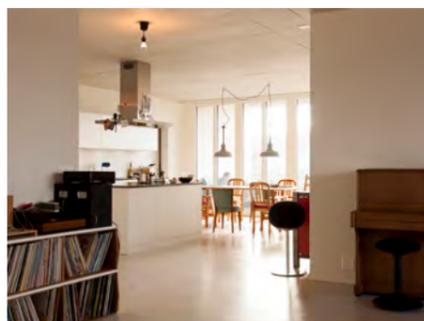
## Luxe collectif et communauté solidaire

Les superficies d'habitation seront réduites, mais l'offre en espaces collectivement utilisables sera extrêmement variée. Qu'il s'agisse de chambres d'invités, d'ateliers, d'une bibliothèque, d'un espace de tranquillité ou d'un lieu de rencontre du quartier : les locataires des logements et des espaces commerciaux décideront eux-mêmes de ce qui se déroulera dans les pièces et salles communes puisque le droit d'utiliser celles-ci sera inclus dans leur loyer respectif.

**La Fleur de la Champagne sera une maison solidaire.** Dès le début, GURZELENplus met en place un fonds de solidarité pour permettre à des personnes ne bénéficiant que d'un faible budget d'accéder à l'habitat dans ce quartier - qu'il s'agisse d'une réduction du loyer ou d'une diminution du capital de cotisation. Un règlement et une commission externe garantiront l'utilisation correcte des fonds.

## L'habitat en toute conscience

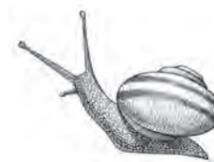
Ceux qui habiteront la Fleur de la Champagne feront montre d'une approche consciente de l'exploitation des ressources. Le bâtiment offrira la possibilité de vivre conformément aux objectifs de la Société à 2000 watts visant l'objectif à long terme « zéro émission net carbone ». Conjointement avec les futures résidentes et résidents, il est prévu d'élaborer un système d'incitation positive qui les aidera au quotidien dans toutes les questions relatives à la mobilité, à la consommation et à leurs activités de loisirs. Une culture vécue du « zéro déchets » conforme aux principes « partager et échanger » au lieu d'acheter et « réparer et revaloriser » au lieu de jeter.



Cuisine commune et unité privative pour se retirer, dans le logement cluster du quartier Hunziker. Crédit photo : Marvin Zilm



# ZÉRO ÉMISSION NETTE



Les valeurs prônées par la Société 2000 watts constituent les principes fondamentaux de notre action. Pour nous inscrire dans la durabilité, nous voulons aller encore plus loin et ambitionnons d'atteindre l'objectif zéro émission net carbone – également sur le plan énergétique, la Fleur de la Champagne doit devenir un projet pionnier.

## Cap sur l'avenir : zéro émission net carbone

Pour atteindre ces objectifs, la consommation en énergie primaire et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont primordiales dans les domaines de la construction, de l'exploitation et de la mobilité. Nous nous efforçons de construire des immeubles compacts, avec une protection thermique optimale et une application rigoureuse du principe de la faible technologie. Pour atteindre les objectifs lors de l'exploitation du complexe, il sera indispensable que la production d'énergie locale soit supérieure à la consommation. Une augmentation de la part d'énergies renouvelables dans le groupement géothermique Champagne utilisant les eaux chaudes souterraines comme source de chaleur serait utile dans ce contexte.

## Économie circulaire



Source : magazine « die umwelt », OFEV

## Le bâtiment comme stock de matières premières

L'exploitation du bâtiment ne pouvant pas tout compenser, nous devons donc également réduire l'empreinte carbone durant la phase de construction. Pour cela, nos constructions reposent sur les principes de l'économie circulaire. La séparation des systèmes et la réversibilité constituent des impératifs de planification. Là où ce sera possible, on utilisera des matériaux recyclés irréprochables sur le plan de l'écologie du bâtiment. Le centre logistique prévu à cet effet se situe sur le Terrain Gurzelen. Il pourra s'agir de stocks restants de chantier ou de composants structurels bien conservés, comme les balustrades ou les éléments de façade. Là où cette

approche ne fonctionnera pas, il conviendra de stocker autant que possible le CO2 (bois) ou de construire avec des matériaux comme le béton recyclé ou le ciment de haut fourneau CEM III/B. Le principe fondamental régissant cette approche est celui « Du berceau au berceau » et fournira la base matérielle aux futurs renouvellements jusqu'au remplacement.

## Construction à effet climatique

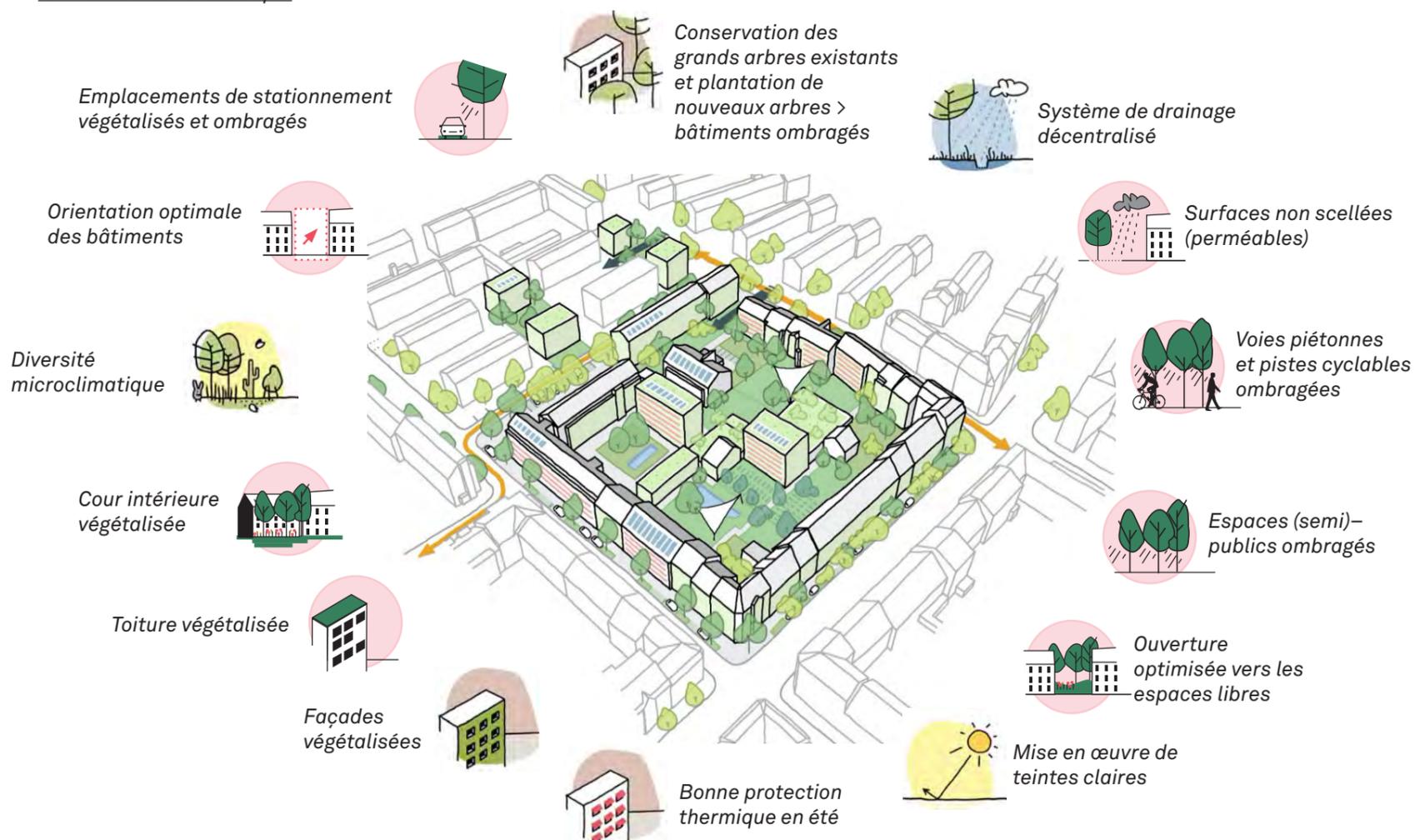
Le réchauffement climatique est un fait, d'où notre approche d'une planification satisfaisant à la protection du climat et de bâtiments et espaces extérieurs évolutifs et adaptables. La Fleur de la Champagne devra contribuer à améliorer activement le microclimat. Les espaces entre les grands arbres seront autant de points de rencontre accueillant tous les habitants du quartier. Les arbres ombrageront également les façades et contribueront à une meilleure évaporation. Au lieu d'être rejetées dans les égouts, les eaux de pluie s'infiltreront dans le sol ou s'évaporeront sur place. Les

teintes choisies pour les surfaces seront claires et refléteront les rayons du soleil, tandis qu'en hiver, les façades sud en verre stockeront la chaleur du soleil et des zones tampons réduiront les besoins en chauffage. Au début de la planification, nous élaborerons un catalogue de mesures qui fera office de fil conducteur.

## Budget pour les innovations

L'élément clé régissant l'idée du projet réside dans le développement durable et écologique. **En réservant à cet effet un budget à hauteur de 3 % des coûts de construction, nous garantirons que l'innovation ne soit pas sacrifiée à la pression des coûts, mais que des expériences et des innovations technologiques puissent être réalisées.** L'un des temps forts de la recherche résidera dans la combinaison de mesures à efficacité climatique et de la production locale d'électricité. Les enseignements que nous en tirerons de nos expériences seront documentés et mis à la disposition d'autres projets.

## Mesures à effet climatique



Source : berchtoldkrass / Ville de Fribourg

L'accomplissement de l'objectif zéro émission net carbone dépend essentiellement de la consommation énergétique due à la mobilité. Notre ambition portera donc sur un lotissement sans voiture.

## Excellente desserte

La majeure partie de la ville de Bienne est relativement plate et peut-être parcourue à pied ou à vélo. Grâce à ses arrêts Omega, Gurzelen et Rue du faucon, le site est bien desservi par les transports en commun. Des liaisons directes permettent d'accéder à la Vieille ville de Bienne, à la gare centrale, à la gare de Mâche ou à la Tissot Arena. Deux emplacements Mobility sont situés à proximité : dans la Rue du Wasen et au dépôt des Transports publics biennois.

## Être mobile sans posséder sa propre voiture

En règle générale, les résidentes et résidents de la Fleur de la Champagne vivront sans posséder de voiture. Ils bénéficieront d'une vaste offre de mobilité qui proposera le bon véhicule pour n'importe quel itinéraire. Grâce aux trajets courts et à un bon approvisionnement de proximité dans le quartier, il ne sera plus nécessaire de faire de grandes courses hebdomadaires avec la voiture. Le quartier profitera également du trafic automobile réduit et de la diversité de l'offre sur place.

En prenant en compte les besoins d'ASI, un nombre minimum de places de parking sera mis à disposition, qui pourront être utilisées par les locataires dépendant d'un parking en raison d'un handicap ou pour des raisons professionnelles. Il est prévu d'impliquer non seulement les futurs utilisateurs et utilisatrices, mais aussi les ASI au développement des mesures. Il devra être particulièrement tenu compte des besoins des commerçants et artisans. Nous percevons un potentiel élevé dans l'élaboration commune d'alternatives de transport écocompatibles.

## Gestion judicieuse de la mobilité

Le kit de mesures conçues spécialement pour le site constituera le noyau du concept de mobilité. Au lieu d'investir dans un coûteux parking souterrain, nous investirons dans une solution tournée vers l'avenir : une station de mobilité proposera des vélos de transport et des vélos électriques de location, des possibilités de réparation (pompe, distributeur automatique de chambre à air, outils) et des accessoires de vélo de location (sièges enfants, remorques). La cour hébergera le hall central de stationnement des vélos avec deux places par unité de location, et des emplacements locatifs pour vélos électriques, y compris des bornes de recharge. Près des parkings pour les visiteurs, il y aura les bornes de recharge pour les véhicules électriques, qui seront raccordées à l'installation photovoltaïque. Pour l'exploitation de la station de mobilité, nous viserons une coopération avec un fournisseur sur place, par exemple « À Bicyclette ». Dans la mesure du possible, l'offre Mobility à proximité devra être élargie, et d'autres solutions de partage seront examinées.

Le climat urbain influence aussi l'habitat des plantes et des animaux. Nous accordons une grande valeur à une planification méticuleuse des espaces extérieurs tenant compte des besoins des êtres humains, de la faune et de la flore.

## Sols non scellés et diversité

Nous voulons favoriser la biodiversité et, dans la mesure du possible, compenser l'empreinte écologique des bâtiments par des surfaces de compensation écologique. Les surfaces scellées seront réduites autant que possible. La végétalisation sera proche de la nature, écologique et adaptée au milieu, avec différents types de végétation. La planification laissera des espaces libres pour satisfaire aux besoins des utilisateurs et utilisatrices (surface d'appropriation) et tiendra compte des exploitations du rez-de-chaussée. Le renoncement à un vaste parking souterrain permettra de planter de grands arbres et d'intégrer l'eau à l'aménagement de la cour. Des toits et des terrasses végétalisés seront à la disposition des résidentes et résidents et serviront autant de zones de détente que de rencontre, mais permettront aussi de pratiquer le jardinage urbain.

## La nature urbaine offre des espaces vitaux

Abeilles sauvages, papillons diurnes et nocturnes, insectes, mammifères, oiseaux – les espèces les plus diverses vivent dans nos villes. Parmi elles, il y a aussi des espèces rares ou même menacées d'extinction. Parfois véritables espaces de refuges pour beaucoup d'espèces d'animaux, les villes revêtent une importance croissante pour leur protection. En raison du réchauffement climatique qui menace de nombreuses d'espèces, cette fonction gagnera encore en importance à l'avenir. **Au moyen de la méthode Animal Aided Design (AAD), différentes espèces bénéficieront d'une aide ciblée dans la mesure où leurs besoins seront intégrés dès le début à la planification (des environnements).** Sous forme de lieux de nichoirs adaptés et de nourriture, des offres d'habitats appropriés seront donc faites à différentes espèces animales telles que les pipistrelles communes, les martinets noirs ou les abeilles sauvages, une approche constituant l'un des objectifs écologiques de notre projet. Ces mesures n'auront pratiquement aucune incidence sur les coûts, mais influenceront largement la faune et la flore sur place.



Végétalisation proche de la nature d'une cour dans la Kalkbreite. Crédit photo : Volker Schopp



Station de mobilité du quartier Hunziker. Source : mehr als wohnen



Transport alternatif de charges pour le commerce et l'artisanat. Source : lastenradtest.de



L'habitat animal doit être accepté par les résidents. Source : mehr als wohnen



## Ouverture face au voisinage

Les organisations impliquées développeront les formes d'habitat, les principales utilisations, les programmes de concours et les questions relatives à la coexistence dans le cadre d'un large processus participatif avec leurs membres et les personnes intéressées du quartier. Ce mode opératoire repose sur une certaine tradition : en effet, les principes du concept GURZELENplus avaient déjà été élaborés par les membres de la communauté d'investissement dans le cadre d'ateliers collectifs.

Le projet Fleur de la Champagne

- est ancré à l'échelon local,
- satisfait aux besoins des futurs utilisateurs et utilisatrices,
- crée, avant même l'emménagement, une bonne base de la future coexistence,
- attire des personnes qui s'engagent au sein du quartier et dans la coopérative,
- augmente l'attrait des locations et
- facilite donc la location.

## La participation engendre une plus-value

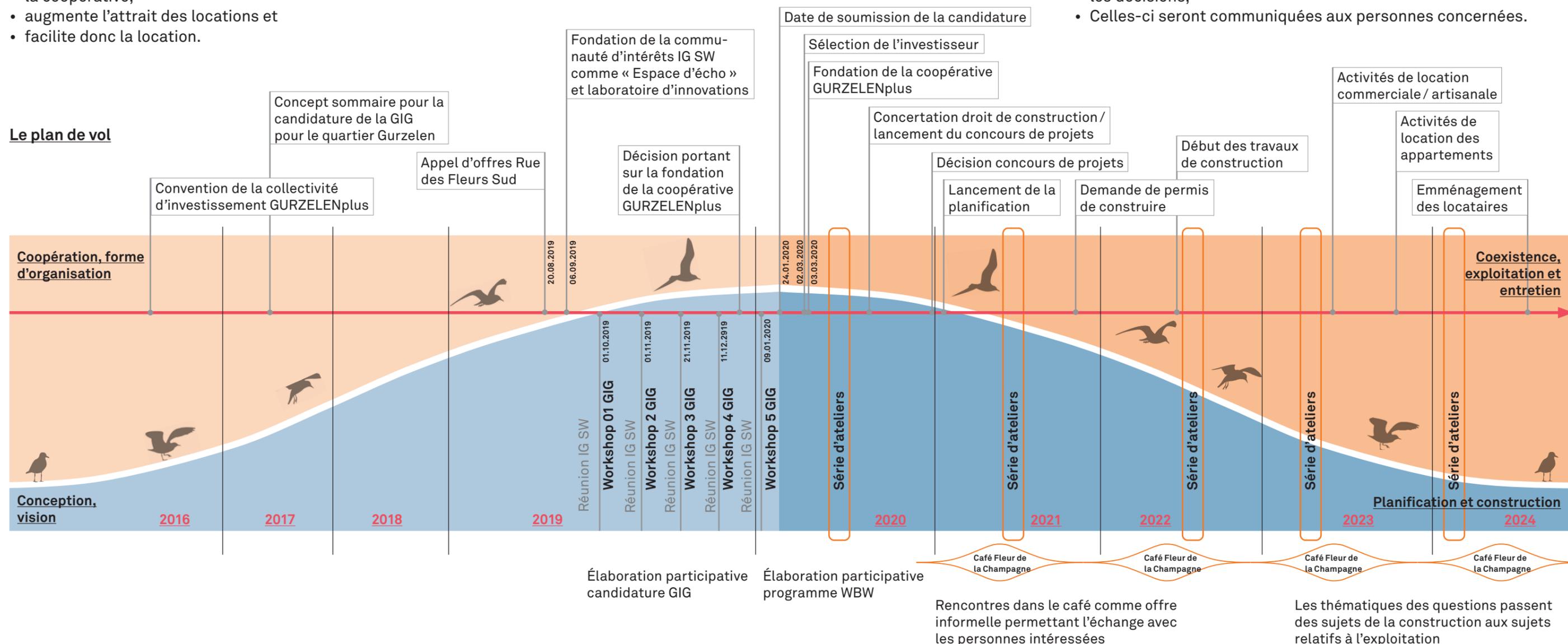
La communauté d'intérêts « Selbstbestimmtes Wohnen » (Logement autodéterminé) est un groupement de Bienne organisé de manière autonome. Ses membres peuvent s'imaginer d'habiter à la Fleur de la Champagne ou au Terrain Gurzelen, ou d'y travailler. Lors de ses réunions, la communauté d'intérêts débat des idées et des priorités qui ont respectivement été discutées et développées dans les ateliers de la GIG (GURZELENplus). Un échange d'informations a eu lieu par le biais de représentants et représentantes de la GIG. Il y a également eu des réunions avec d'autres acteurs et actrices du quartier. L'intégration des idées de la communauté d'intérêts dans notre concept garantit dès le début la participation et établit les fondements d'une planification et d'une construction conformes aux besoins, ce qui, au final, réduira également le risque de surfaces inoccupées.

## Une participation structurée

Le processus participatif suit un principe rigoureusement chorégraphié qui se compose d'ouvertures et de fermetures.

- Les objectifs, contenus et modes opératoires des phases de projet seront décidés conjointement,
- Les objectifs et les conditions-cadre d'ateliers seront définis conjointement,
- Il existera un échéancier contraignant pour la réalisation de ce projet,
- Là où cela semblera plus judicieux, des professionnels externes animeront les manifestations,
- Les participantes et participants et les promoteurs feront confiance au processus,
- Il n'y aura pas d'a priori quant aux résultats obtenus lors des ateliers,
- L'équipe de projets (commission de qualification) prendra les décisions,
- Celles-ci seront communiquées aux personnes concernées.

## Le plan de vol



Un appartement familial coûte environ 1500 Fr. nets par mois, tandis qu'une unité dans un cluster revient à moins de 700 Fr. : les loyers de nos logements sont financièrement abordables pour une grande majorité des ménages biennois. Les baux commerciaux, quant à eux, en moyenne de l'ordre de 120 Fr. par mètre carré et année, sont attrayants.

## Construction économique

Nos impératifs de planification : des concepts spatiaux polyvalents et d'une grande souplesse d'utilisation. Une typologie de la régularité et de la systématique aux caractéristiques fondamentales simples, qui génèrent malgré tout des pièces spacieuses. Des structures simples sur la base de trames rigoureuses et des portées optimales. Empiler et joindre au lieu de détailler de manière compliquée. Des composantes à fonctions multiples, des modes de construction modulaires, des éléments préfabriqués simplifient les opérations et réduisent la complexité. Des approches faibles technologies réduisent et simplifient la domotique.

## Moins, c'est plus

Nous visons une valeur utilitaire élevée consommant aussi peu de superficie que possible. Des plans économiques dotés de qualités spatiales élevées et des zones et infrastructures communautaires permettent une exploitation économique des surfaces. **La consommation en surface par personne se situe en moyenne aux alentours de 30 m<sup>2</sup>.** En même temps, des matériaux de grande longévité, des structures robustes, une construction soignée et une architecture de qualité constituent des piliers essentiels pour un entretien et une exploitation durables des immeubles. Le principe : ne construis que ce dont tu as vraiment besoin.

## La conception à coût objectif (design to cost)

Des consignes claires, une gestion rigoureuse du développement des coûts et des modifications de projet ainsi qu'une bonne gestion de la qualité permettront de satisfaire au référentiel ambitionné. L'attention sera portée ici aux coûts de réalisation, mais se concentrera également sur les considérations relatives au cycle de vie qui prennent en compte l'entretien et le renouvellement.



## Calcul de rentabilité et calcul des loyers

SITUATION DE DÉPART RUE DES FLEURS SUD	
Surface de plancher ASI	2'500 m <sup>2</sup>
Surface de plancher projet Fleur de la	10'100 m <sup>2</sup>
Surface de plancher totale Rue des Fleurs Sud	12'600 m <sup>2</sup>

MIX D'UTILISATION PROJET FLEUR DE LA CHAMPAGNE	
Usage résidentiel y compris	6'500 m <sup>2</sup>
Usage commercial et artisanal	900 m <sup>2</sup>
Salles communes	175 m <sup>2</sup>
Total de la surface utile principale	7'575 m <sup>2</sup>

OFFRE EN LOGEMENTS	
Personnes seules, couples et petites familles (Appartements d'une à trois pièces)	34%
Appartements familiaux et petites colocations (Appartements de quatre à cinq pièces)	33%
Formes d'habitats alternatives (Appartements cluster, grandes colocations, ateliers habitables)	33%
Nombre total des résidents	230 personnes
Surface d'habitation / personne	30m <sup>2</sup> /personne

MOBILITÉ (PRINCIPE DE BASE : SANS	
Emplacements parkings visiteurs logements et	10 PP
Emplacements parkings de location logements	16 PP
Total des emplacements de parking	26 PP

COÛTS DE REVIENT (EN VERTU DE LA LIMITE DE COÛTS DE REVIENT OFL)		
Coûts de construction logements	4'125 CHF/m <sup>2</sup> SUP	26'900'000 CHF
<i>Limite de coûts de revient OFL: Bienne Niveau de coûts V, règlement art. 6 : réduction 10 %, portion de terrain 15% construction économique : réduction 5%</i>		
Coûts de construction locaux commerciaux / artisanaux et salles communes	3'600 CHF/m <sup>2</sup> SUP	3'800'000 CHF
Coûts de construction emplacements de parkings	40'000 CHF/PP	680'000 CHF
<b>Total coûts de construction (CFC 1-5)</b>		<b>31'380'000 CHF</b>
y compris budget d'innovation	3%	940'000 CHF

CONCEPT DE FINANCEMENT			
Capital propre de la coopérative	10%		3'140'000 CHF
- Capital de cotisation coopératives fondatrices	50%		1'570'000 CHF
- Capital de cotisation résidents/résidentes	20%		630'000 CHF
- Fondation Solinvest	20%		630'000 CHF
- éventuellement participation Ville de Bienne	10%		310'000 CHF
Fonds de roulement (50'000/logement)	13%		4'200'000 CHF
CCL	13%		4'000'000 CHF
Banques	64%		20'040'000 CHF
<b>Total coûts de construction</b>			<b>31'380'000 CHF</b>

COMPTE DES PROFITS (SELON LE MODÈLE BERNOIS DE LOYER BASÉ SUR LES COÛTS)			
Coût du capital		486'000 CHF	
Frais d'entretien des biens immobiliers		733'000 CHF	
Rente du droit de superficie		105'000 CHF	
Frais d'entretien des biens immobiliers			1'324'000 CHF
Rendement brut			4.2%
<b>Loyer logement</b>		<b>182 CHF/m<sup>2</sup> a</b>	
<b>Loyer commerce / artisanat</b>		<b>120 CHF/m<sup>2</sup> a</b>	
Loyer emplacement de parking (par mois)		180 CHF/PP	

Loyer pour un appartement de quatre pièces / 95 m<sup>2</sup> de surface habitable env. 1'400-1'500 CHF / mois, hors charges et frais annexes  
Local commercial / artisanal de 50 m<sup>2</sup> de surface env. 500 CHF/ mois hors charges et frais annexes



Murs bruts. Source : FAB-A



Cuisines simples. Source : Zimmerfrei, Bâle

# NOS RÉFÉRENCES

## Lotissement Ruelle de la Fabrique, Bienne

La coopérative FAB-A ; fondé en 2010, a réalisé un lotissement exemplaire et durable sur le site Ruelle de la Fabrique/Rue Neuve du quartier Plänke.

Achévé en 2014, ce lotissement est sans voitures et mise sur des bâtiments efficaces sur le plan énergétique ainsi qu'une vie communautaire et participative. Les quelque soixante résidentes et résidents se partagent un local communautaire, une buanderie sur le toit, une chambre pour les invités et l'espace extérieur. Les vingt logements associent différents types d'habitat, notamment des appartements en duplex ou des appartements-ateliers d'un étage et demi, avec la possibilité pour les locataires d'aménager eux-mêmes leur intérieur.

En 2012, les coopératives d'habitation suisses ont récompensé le projet en lui attribuant le Prix suisse des coopératives.

Une planification conforme aux besoins intégrant les futurs résidents et résidentes, une offre de logements peu conventionnelle, la coexistence entre l'habitat et le travail ainsi qu'un concept sans voitures comptent également parmi les objectifs de GURZELENplus.



Atelier habitable de grande hauteur pouvant être aménagé librement.  
Source : FAB-A



Fête d'été 2019.  
Crédit photo : FAB-A / Fotostudio ph7

## Lotissement Rue du Wasen, Bienne

Le lotissement de la Rue du Wasen représente un projet commun entre la coopérative biennoise de construction biwog et l'association Casanostra, laquelle offre des services d'habitation assistée à des personnes socialement défavorisées. Situé entre le quartier La Champagne et le centre-ville, ce lotissement sans voitures accueille des habitants aux horizons les plus différents : un groupe résidentiel composé de personnes atteintes de démence, des personnes touchées par la précarité et des gens de classe moyenne.

Une cour a été aménagée entre la construction ancienne ayant fait l'objet en 2015 de mesures d'assainissement exhaustives et la construction neuve en bois, achevée en 2018. Cette cour représente l'élément central du lotissement dont les logements sont restés exprès sans balcons ni espaces privatifs extérieurs. Les résidents et résidentes organisent eux-mêmes en toute autonomie l'exploitation et l'entretien du jardin et de la cour intérieure. Ils s'y rencontrent et s'invitent réciproquement à différentes occasions. Le projet a remporté le premier prix du concours anniversaire « L'habitat pour tous » de la Fédération suisse des coopératives d'habitation la Suisse dans la catégorie « Bonnes pratiques ».

Un lotissement inclusif encourageant la rencontre et la communauté constitue également l'un des objectifs de GURZELENplus.



La nouvelle construction en bois.  
Crédit photo : Alexander Jaquemet, Erlach



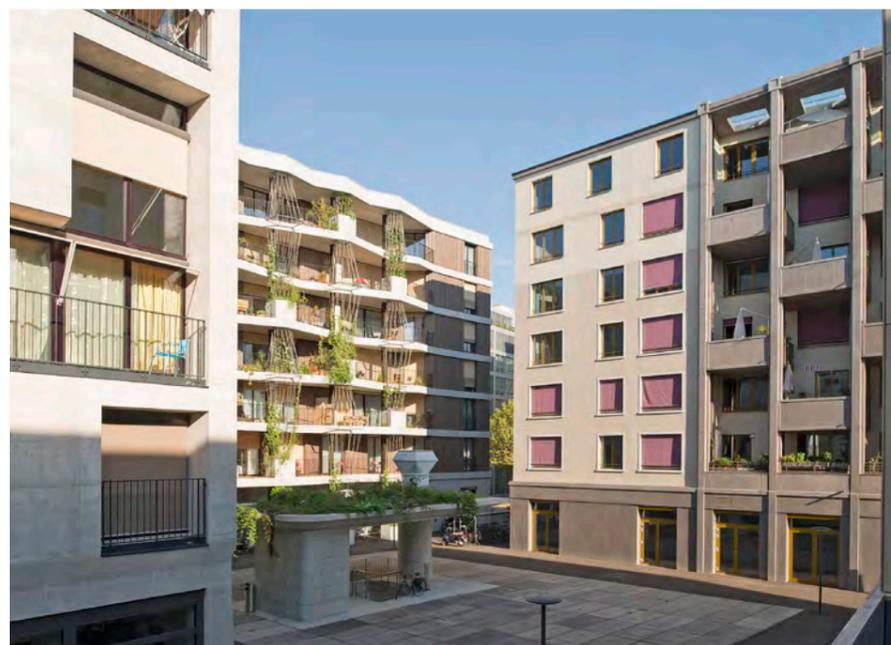
Se complètent et forment une cour intérieure : l'ancien et le nouveau bâtiment.  
Crédit photo : Alexander Jaquemet, Erlach

# RÉFÉRENCES DES AUTRES

## Coopérative d'habitation mehr als wohnen, Zurich

Fin 2017, trente coopératives d'habitation zurichoises ont fondé la coopérative Mehr als wohnen. Elle réalise des projets pionniers de construction de logements et se conçoit comme plate-forme pratique d'innovation et d'apprentissage de la construction de logements d'utilité publique. Le quartier Hunziker à Zurich Nord était le premier projet réalisé par Mehr als wohnen et se compose de treize bâtiments avec des locaux commerciaux, des restaurants, un sauna, une résidence hôtelière, des salles communautaires, des aires de jeux pour les enfants, une place du village et une riche typologie d'appartements les plus divers. Environ 1200 personnes habitent depuis 2015 dans ce quartier, bénéficient de la riche offre des salles communes, s'engagent au sein d'initiatives de quartier ou font simplement partie d'un voisinage vivant. Le quartier est certifié 2000 watts et constitue un projet-phare pour une durabilité globale.

Depuis 2018, Mehr als wohnen Winterthur réalise le projet Hobelwerk. Sur la base des expériences faites avec le quartier Hunziker, l'accent est mis ici sur le perfectionnement de nouvelles formes d'habitation, d'une construction respectueuse du climat et sur la mise en place d'un processus participatif.



Projet pionnier du quartier de Hunziker à Zurich Nord.  
Source : Ville de Zurich



Les résidentes et résidents continuent d'aménager le quartier.  
Source : mehr als wohnen

## Coopération Industriestrasse, Lucerne

Kooperation Industriestrasse est une fédération de coopératives composées de cinq coopératives de Lucerne. Dans le cadre d'un processus participatif avec des personnes intéressées et des habitants du quartier, il est prévu de créer dans le quartier Industriestrasse à Lucerne des logements, des bureaux, des locaux commerciaux, des ateliers et des espaces culturels d'utilité publique. La construction durable, adaptée aux besoins et rentable ainsi que des espaces financièrement abordables et exempts de spéculations sont placés au cœur de l'action. Jusqu'en 2025, il est prévu de construire ici un nouveau quartier à stationnement réduit réunissant en un seul lieu l'habitat, le travail, la détente et l'approvisionnement. Jusqu'au début de la phase de construction, l'utilisation intermédiaire « EISENPLATZ » offre des espaces aux commerces, aux grands appartements propices en colocation, aux ateliers d'art, à divers événements et à des jardins.

À travers ces échanges, La fédération des coopératives veut engendrer l'émergence de nouvelles idées, entretenir et exploiter les effets de synergie et donc contribuer au développement du mouvement coopératif et d'une ville vivante.



Le modèle du futur lotissement.  
Crédit photo : Stefano Schröter



Le modèle du futur lotissement.  
Crédit photo : Stefano Schröter

