



Stadt Biel  
Ville de Bienne

Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014–2018 de la Confédération

Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain

## Potentiels de développement des lotissements des coopératives biennoises

Projet-modèle biennois

**Biel**  
**Bienne**

**Impressum****Mandant**

Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne  
Rue Centrale 49, 2502 Bienne  
T: 032 326 16 21, urbanisme@biel-bienne.ch

**Élaboration du projet**

Claden Andermatt architectes, rue de l'Argent 2, 2502 Bienne  
Haag Hähle GmbH Raumplanung Städtebau, rue B.-Rechberger 5, 2502 Bienne  
Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne, Planification et espace urbain, rue Centrale 49, 2502 Bienne  
Département des constructions de la Ville de Bienne, Secteur des monuments historiques, rue Centrale 49, 2502 Bienne

Octobre 2017

# Sommaire

<b>Préface de l'Office fédéral du logement</b>	<b>4</b>
<b>1 Introduction</b>	<b>5</b>
<b>2 Objectifs du projet-modèle biennois</b>	<b>6</b>
<b>3 Organisation de projet</b>	<b>7</b>
3.1 Projet global de la Ville de Bienne visant à encourager la construction de logements d'utilité publique	7
3.2 Projet-modèle biennois	8
<b>4 Procédure</b>	<b>9</b>
4.1 Analyse spatiale	10
4.2 Qualification	11
4.3 Potentiel de développement	12
4.4 Stratégie / Actions recommandées	12
<b>5 Résultats</b>	<b>13</b>
5.1 Champagne (C)	14
5.2 Petit-Marais (M)	15
5.3 Geyisried-Fröhliisberg (GF)	16
5.4 Geyisried-nord (GN)	17
5.5 Quartier du Tilleul (L)	18
5.6 Boujean (B)	18
5.7 Mâche (Me)	19
5.8 Champ-du-Moulin (Mu)	20
5.9 Vignoble (R)	20
5.10 Lotissements avec un besoin d'agir particulier	21
<b>6 Conclusion et perspectives</b>	<b>22</b>
<b>Documents de base</b>	<b>23</b>
<b>Annexe</b>	<b>25</b>

# Préface de l'Office fédéral du logement

À l'échelle nationale, Bienne détient la part la plus élevée de logements d'utilité publique. Nombre d'entre eux ont été construits sur des terrains octroyés en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. La Confédération a retenu le projet proposé par la Ville de Bienne comme l'un de cinq projets-modèles sur le thème «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins». Dans le but de se faire une idée précise et aussi large que possible de l'état et du potentiel de ses propres terrains octroyés en droit de superficie, la Ville de Bienne poursuit une approche innovante et prometteuse axée sur un développement territorial durable et de qualité. En étroite collaboration avec les coopératives de construction et d'habitation, des projections ont ainsi été élaborées sur la manière dont les divers lotissements concernés et leurs alentours, pourraient être encore développés ces prochaines années. D'autres villes suisses étant confrontées à des interrogations similaires, le résultat de ce projet-modèle revêt un intérêt général.

Le présent rapport est le résultat d'analyses détaillées et de nombreux entretiens menés avec les maîtres d'ouvrage. Cette étude de base très précieuse offre la chance unique de privilégier un développement durable dans le respect du milieu bâti. Les divers lotissements en question doivent être rénovés, agrandis ou reconstruits en répondant aux changements de besoins de la société. Par la même occasion, il convient de conserver, voire même d'élargir, l'offre précieuse de logements abordables des dites coopératives d'habitation. Pour les autorités biennoises, l'appréciation détaillée de chaque terrain, et les approches de solutions et marges de manœuvre en résultant, forment la base du dialogue à mener avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour développer et rendre plus attrayants les différents quartiers. Du point de vue de l'accompagnement du projet au niveau fédéral, il est donc d'autant plus important que cette situation initiale favorable motive les deux parties, à savoir la Ville de Bienne et les coopératives, à atteindre cet objectif non pas seulement à court terme, mais aussi à long terme, afin d'obtenir une ville vivante avec une mixité sociale satisfaisante. Il convient ici de tenir compte des qualités assurées durant des décennies et d'en créer de nouvelles sur cette base. Si ce défi peut être relevé et atteint sur une base de partenariat, d'autres maîtres d'ouvrage pourront prendre le train en marche à court terme ou à moyen terme, et contribuer à leur tour à renforcer davantage l'attrait de la ville.

Granges, en octobre 2017

# Introduction

Se loger constitue un besoin fondamental pour l'être humain. Nombre de projets urbanistiques contribuent au développement de l'espace habitable. Compte tenu des ressources limitées du sol, et de la croissance démographique continue, il s'ensuit fréquemment des prix de terrains et de loyers élevés ainsi qu'une spéculation immobilière. Sur ce marché tendu, la construction de logements d'utilité publique peut non seulement jouer un rôle important, mais encore être bénéfique à plusieurs intérêts publics. Il convient de noter ici les caractéristiques suivantes:

- Le principe du loyer basé sur les coûts engendre des loyers abordables et, par rapport au marché immobilier classique, des loyers plus stables à long terme. La garantie d'un espace habitable accessible favorise la mixité sociale.
- Les prescriptions d'occupation des logements engendrent un taux d'occupation satisfaisant et, du point de vue du développement territorial, une consommation de surface moindre par personne.
- L'organisation coopérative (p. ex. droit de participation des coopérateurs), et des offres spécifiques souvent proposées (p. ex. encadrement des enfants, locaux communs) renforcent la cohésion sociale dans le quartier et l'identification des habitants et habitantes avec leur environnement.

À ce jour, Bienne compte 31 maîtres d'ouvrage d'utilité publique représentant quelque 4'500 logements, soit environ 15% du parc de logements biennois<sup>1</sup>. Au plan national, seule la ville de Zurich compte davantage de logements de coopératives avec un taux de 20%. Le renforcement à Bienne de la part de logements d'utilité publique reflète la volonté politique visant à proposer des logements de grande qualité à des prix abordables et à créer une bonne mixité sociale dans les quartiers.

Pour encourager leur collaboration, la Ville de Bienne et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont formulé les principes de leur partenariat dans une convention baptisée «Charte 2014–2017», dont l'actualité doit être examinée en continu. De la même façon, la Ville de Bienne a édicté en 2016 le Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique qui intègre deux initiatives communales portant sur des logements abordables<sup>2</sup>. Sur cette base, la Ville de Bienne s'est engagée pour qu'au moins un cinquième des logements de la Ville soit aux mains de maîtres d'ouvrage d'utilité publique jusqu'en 2035<sup>3</sup>.

Une part importante des lotissements des coopératives de construction et d'habitation est construite sur des parcelles

octroyées en droit de superficie par la Ville de Bienne. Un certain nombre des contrats de droit de superficie correspondants, conclus entre la Ville de Bienne et les coopératives de construction et d'habitation, sont arrivés à échéance fin 2016. L'occasion du renouvellement des contrats a permis de vérifier le potentiel de développement des parcelles concernées, car beaucoup entre elles présentaient une densité de construction relativement faible. Une augmentation de la densité allant dans le sens d'une utilisation mesurée du sol peut être examinée pour autant qu'elle permet une offre de logements financièrement abordable, moderne et de qualité. En revanche, dans de nombreux cas, il faut tenir compte aussi des intérêts de la protection des sites construits et des monuments historiques, car de tels lotissements sont souvent des témoins importants de l'héritage architectural marquant l'identité du quartier. En effet, ils figurent souvent aussi à titre de monuments historiques dans le Recensement architectural du Canton de Berne ou dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Ce champ de tension entre intérêts publics de même valeur «augmentation de densité versus utilisation mesurée du sol», «espace d'habitation abordable et de qualité» et «protection des sites construits et de patrimoine» peut être atténué dans le cadre d'une pondération des intérêts adaptée et transparente, laquelle requiert la réalisation d'études de base correspondantes. Dans ce contexte, il convient en particulier de procéder à une vaste analyse urbanistique et historique du patrimoine architectural.

Au vu de ce qui précède, la Ville de Bienne a donc postulé dans le cadre desdits Projets-modèles pour un développement territorial durable, troisième phase 2014–2018, de la Confédération, avec comme domaine prioritaire «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins», afin de procéder à une analyse de cette thématique.

<sup>1</sup> Source: Blumer, Daniel, Organisme pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique du Canton de Berne (2015): population et offre de logements à Bienne et auprès des coopératives d'habitation. Analyse des données des registres des habitants, des bâtiments et des logements ainsi que du registre des impôts, y compris conclusions et recommandations en faveur d'une vaste politique du logement; p. 7.

<sup>2</sup> Initiatives communales «Pour des logements abordables» et «Pour des logements abordables à la Gurzelen», 2014

<sup>3</sup> Art. 2, al. 1 du Règlement du 29 juin 2016 sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog; RDCo 854.1)

## Objectifs du projet-modèle biennois

Le principal objectif du projet-modèle biennois «Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain» est de proposer une large offre de logements abordables de qualité convaincante. Il constitue un élément central d'un développement urbain durable et participe à la promotion économique, tout en contribuant à la préservation des qualités architecturales, des sites construits et de la vie sociale.

Concrètement, ce projet-modèle devrait permettre de déterminer le potentiel d'assainissement et d'extension, et/ou le besoin de renouvellement allant de pair. Il s'agit d'identifier les potentiels de densification compte tenu des qualités intrinsèques des lotissements tels que les espaces extérieurs de

grande valeur, les bâtiments précieux sur le plan de l'histoire architecturale ou marquant fortement le site, présentant un état de construction particulièrement bon ou encore les facteurs sociaux, qui sont en contradiction avec une densification à moyen ou à long terme. De plus, le projet-modèle ne devrait pas uniquement révéler ces potentiels de densification et de renouvellement, mais surtout permettre de développer des recommandations concrètes pour agir. Celles-ci doivent servir de base aux autorités biennoises et aux coopératives de construction et d'habitation dans le cadre de la planification à long terme et de la négociation des contrats de droit de superficie.

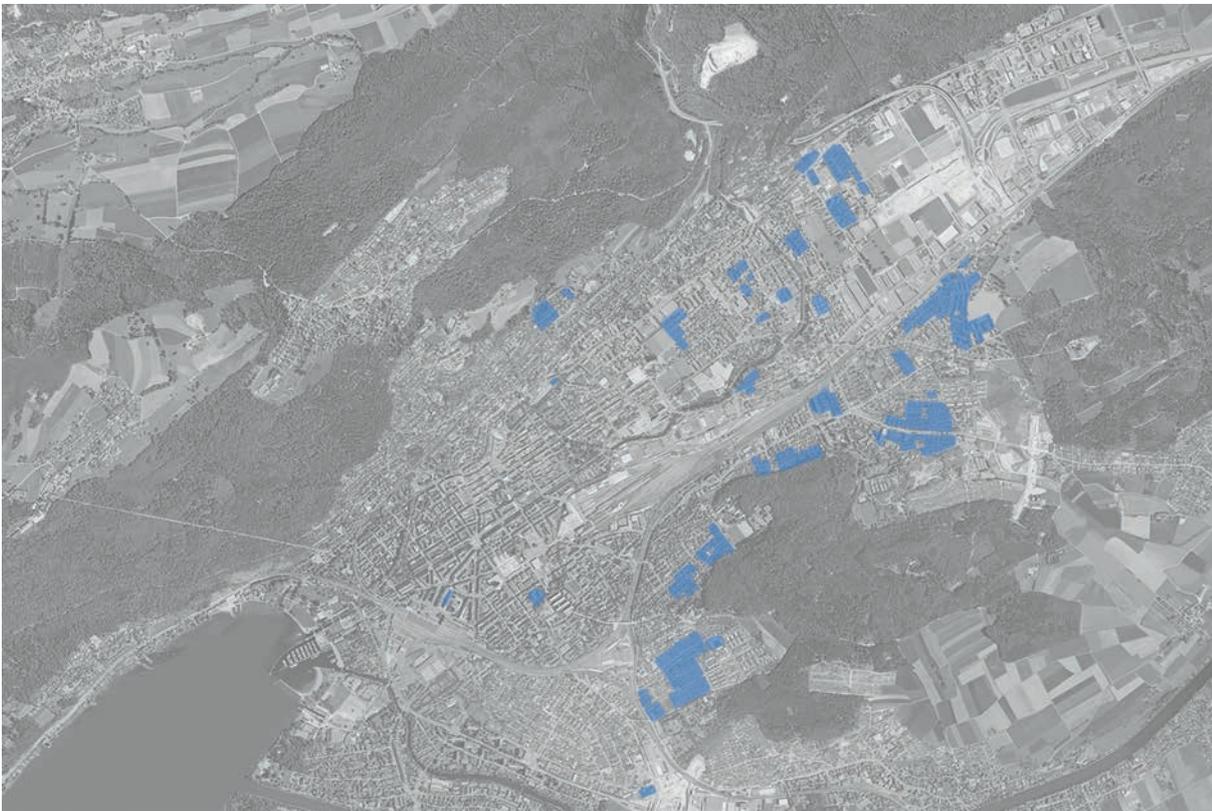


Fig. 1: vue d'ensemble du territoire communal de Bienne avec tous les terrains octroyés en droit de superficie à des coopératives de construction et d'habitation (en bleu)

## Organisation de projet

### 3.1 Projet global de la Ville de Bienne visant à encourager la construction de logements d'utilité publique

Le présent projet-modèle constitue un élément central du concept global de renouvellement des contrats de droit de superficie conclus avec les coopératives de construction et d'habitation approuvé le 26 février 2014 par le Conseil municipal de Bienne. Ces contrats doivent s'appuyer sur une stratégie correspondante de développement urbain ainsi que sur une stratégie d'assainissement des immeubles de chaque coopérative de construction. Les bases nécessaires à cet effet ont été élaborées dans le cadre du projet-modèle.

Le projet principal de renouvellement des contrats de droit de superficie et d'encouragement de la construction de logements d'utilité publique à Bienne s'appuie sur ladite «Charte 2014–2017» et se compose de trois projets partiels,

dont le présent projet-modèle. Hormis le projet partiel «Projet-modèle», le projet partiel «Législation» comprenait l'édiction du Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique approuvé par le Conseil de ville de Bienne le 29 juin 2016, alors que le projet partiel «Contrats de droit de superficie» visait à développer le nouveau contrat de droit de superficie standard devant servir au renouvellement actuel et futur des droits de superficie avec les coopératives de construction et d'habitation biennoises.

Le groupe de travail «Construction de logements d'utilité publique» (CLUP) joue le rôle d'un comité de pilotage pour le projet global et coordonne les travaux inhérents aux trois projets partiels.

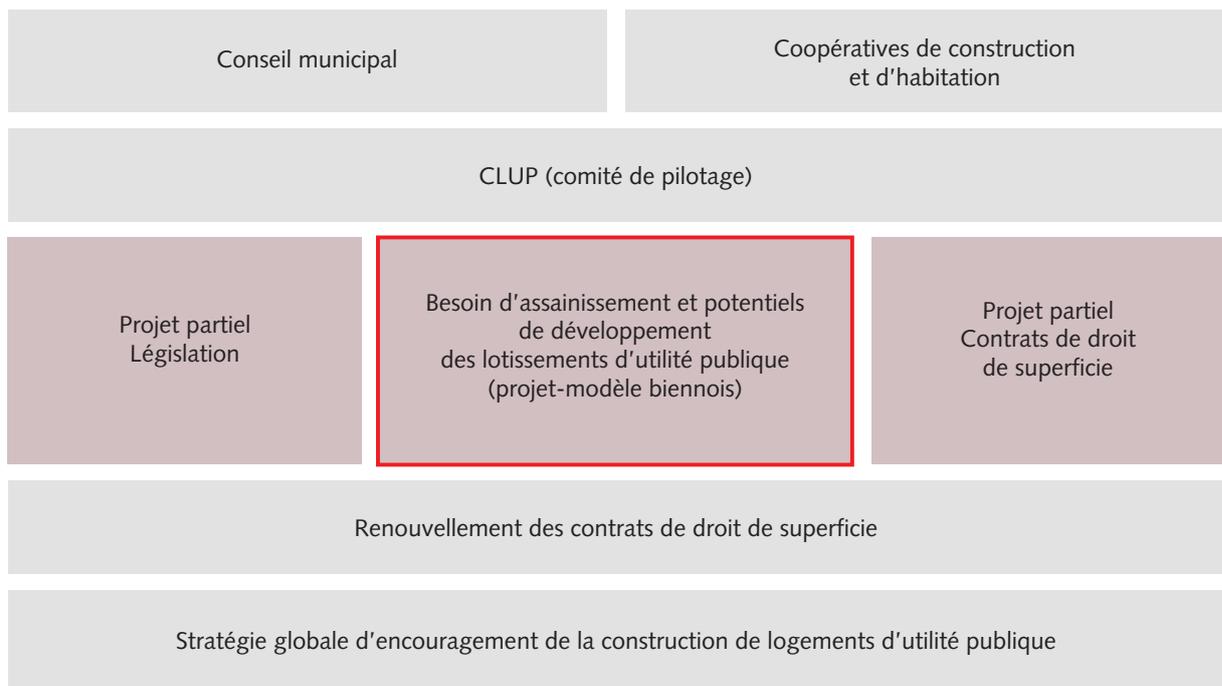


Fig. 2: intégration du projet-modèle dans le projet global principal

### 3.2 Projet-modèle biennois

Au niveau des projets-modèles pour un développement territorial durable 2014 – 2018 de la Confédération, le projet-modèle biennois «Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain» a été mis en œuvre dans le cadre du domaine prioritaire «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins». L'Office fédéral du logement (OFL) et l'Office fédéral du développement territorial (ARE) étaient les interlocuteurs de la Confédération

pour le projet, de même que l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) était chargé d'observer le projet-modèle du point de vue énergétique. L'OFL a garanti l'accompagnement du projet à titre de responsable du sujet. Pour sa part, l'ARE a soutenu le projet-modèle biennois dans le cadre des projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018 de la Confédération avec une contribution financière de 150'000 fr.

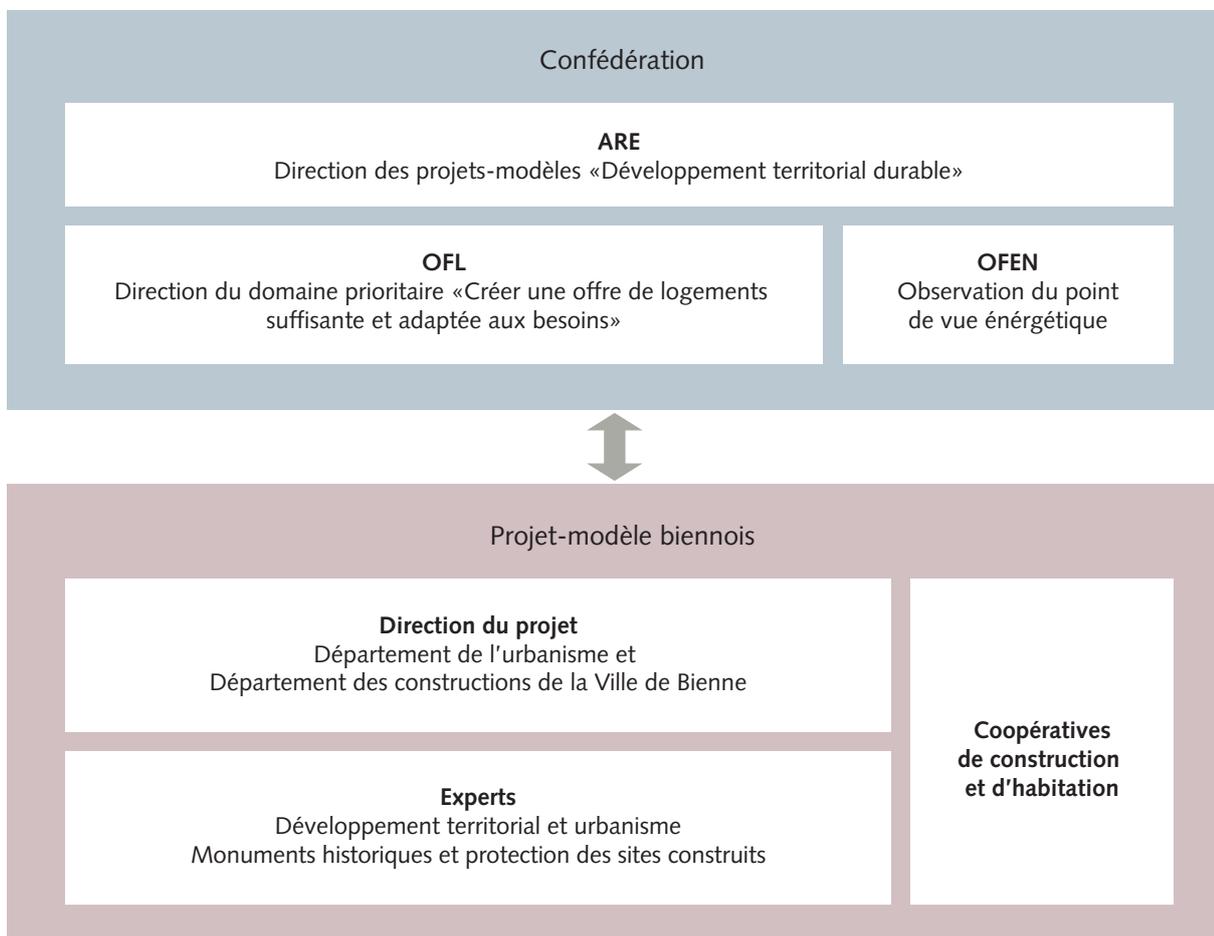


Fig. 3: organisation de projet du projet-modèle

Le groupe de travail du projet-modèle biennois était subdivisé en trois groupes d'acteurs impliqués de différentes manières dans le projet:

La direction du projet, assurée par des représentantes du Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne, était responsable de la direction technique et organisationnelle du projet sur toute sa durée avec le soutien de membres du Département des constructions pour le domaine des monuments historiques.

Les experts ont été chargés par la direction du projet d'élaborer le projet-modèle. Concrètement, il s'agissait de deux bureaux mandatés, à savoir Haag Hähle GmbH Raumplanung et Städtebau, à titre d'expert dans les domaines du développement territorial et de l'urbanisme, ainsi que Claden Andermatt Architectes, pour les domaines des monuments historiques et de la protection des sites construits. Ponctuellement, d'autres experts internes à l'Administration municipale biennoise ont été consultés pour fournir des informations spécifiques.

## Procédure

Les coopératives de construction et d'habitation ont été impliquées à titre de propriétaires importants des bâtiments et d'habitantes et habitants. Au début du projet, les représentants et représentantes des coopératives de construction et d'habitation ont fourni les données importantes relatives à l'état des bâtiments dans leurs lotissements respectifs. Ensuite, ils ont été informés des objectifs et des résultats intermédiaires. Enfin, les résultats intermédiaires leur ont été présentés et soumis au débat au cours de la phase de travail relative au potentiel de développement (cf. chap. 4). Les coopératives de construction et d'habitation ont eu ainsi la possibilité de s'exprimer sur les potentiels de développement détectés et de s'impliquer en conséquence.

Le projet-modèle a été mené en quatre phases (cf. fig. 4). La première a consisté à réaliser une analyse spatiale dans des périmètres sélectionnés. La deuxième a été ladite qualification, c'est-à-dire une évaluation du parc immobilier au vu de critères prédéfinis. Les qualités et/ou les points forts et faibles des quartiers ont alors fait l'objet d'une évaluation objective. Sur cette base, les résultats ont été discutés avec les représentantes et représentants des coopératives de construction et d'habitation, et une orientation a été définie en termes de potentiel de développement. Pour finir, une stratégie et des recommandations pour agir ont été formulées pour la marche à suivre.

Afin de tester la méthode tout d'abord dans une partie délimitée du territoire communal, elle a été subdivisée en une phase pilote et une phase d'extension. Lors de la phase pilote, la phase globale d'analyse et de synthèse a été appliquée à trois périmètres pilotes – Champagne, Petit-Marais, Geisried-Fröhlsberg – avant d'être étendue à l'ensemble du territoire communal, respectivement à tous les lotissements en coopératives d'habitation construits sur des parcelles octroyées en droit de superficie par la Ville de Bienne. À titre de périmètres pilotes ont été retenus des secteurs présentant une part particulièrement importante de lotissements en coopératives d'habitation. Il est à noter que les trois périmètres pilotes présentent des situations différentes en terme de typologies de lotissements, d'intérêt patrimonial des objets et du site, ainsi que du processus d'évolution urbanistique prévu.

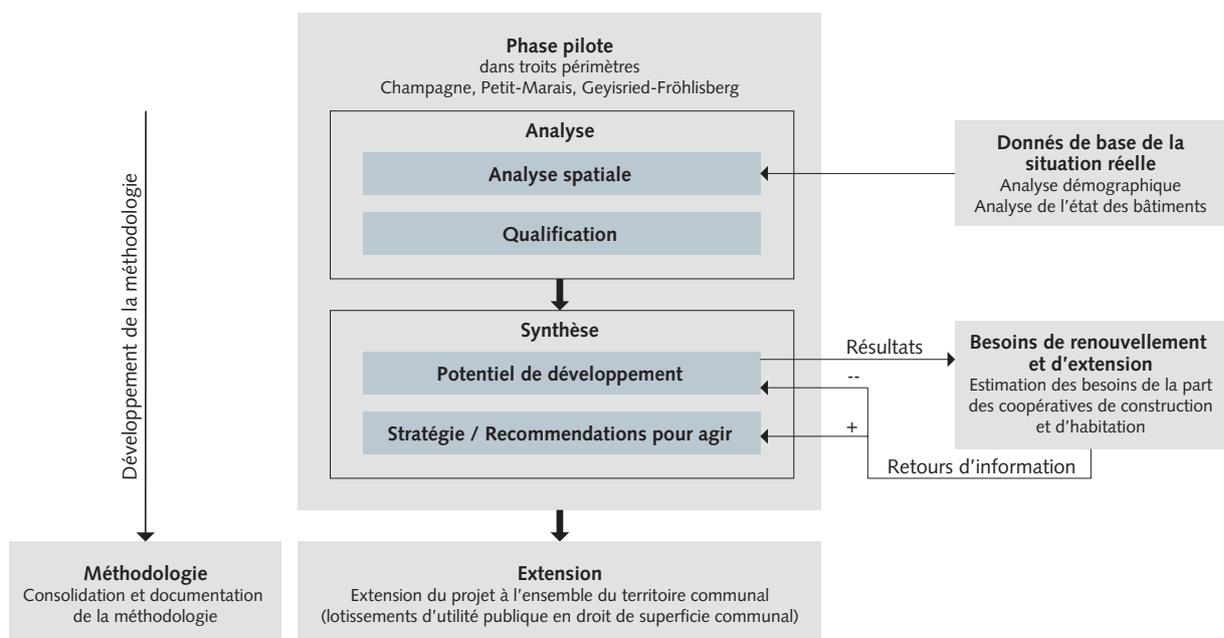


Fig. 4: méthodologie du projet-modèle

Étant donné que la stratégie de développement élaborée dans le cadre du projet-modèle pour renouveler les contrats de droit de superficie conclus avec les coopératives de construction et d'habitation a été prise comme base au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la phase d'extension a été anticipée et élaborée en partie parallèlement à l'achèvement de la phase pilote. Hormis les trois périmètres pilotes «Petit-Marais», «Champagne» et «Geyisried-Fröhlisberg», un autre périmètre pilote, à savoir «Geyisried-nord», comprenant une part particulièrement importante de

lotissements en coopératives d'habitation a été traité selon la même procédure. Pour d'autres lotissements en coopératives d'habitation dispersés à travers le territoire communal, on a procédé à une analyse par lotissement dans le cadre de la phase d'extension. Dans la suite du présent rapport final, on ne fait plus de distinction entre périmètres de la phase pilote et périmètres de la phase d'extension, mais on ne parle plus que de «périmètres du projet».

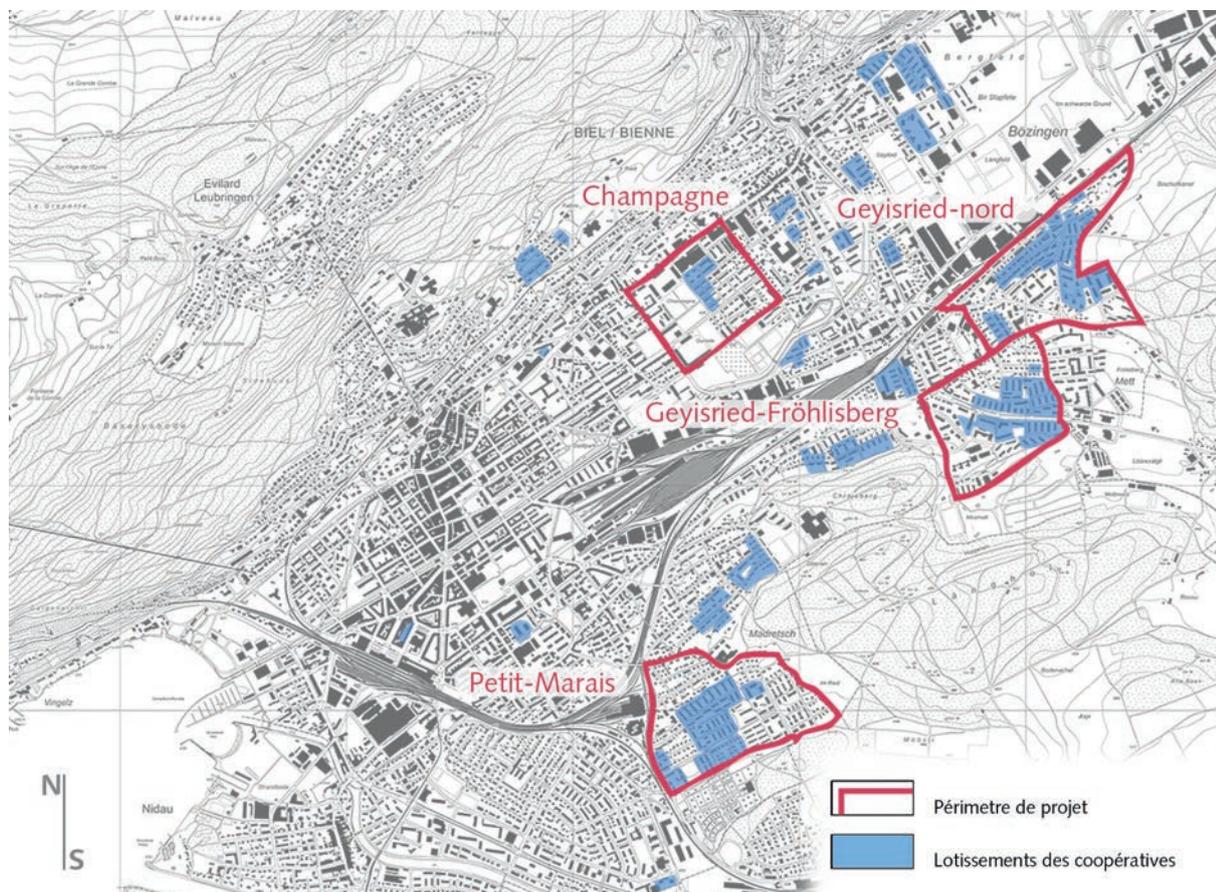


Fig. 5: les quatre périmètres du projet Petit-Marais, Champagne, Geyisried-Fröhlisberg et Geyisried-nord

#### 4.1 Analyse spatiale

Dans le cadre de ladite analyse spatiale, on a examiné le développement historique du quartier et procédé à une analyse approfondie en termes d'urbanisme et d'espaces libres marquants pour le quartier, d'affectations, de réglementation fondamentale en matière de construction et de degrés d'affectation. De plus, on a examiné des données statistiques

relatives à la composition démographique ainsi qu'au parc immobilier, par exemple concernant les surfaces des logements, la surface habitable par personne ou encore la structure des âges. On a aussi analysé de manière approfondie les qualités des lotissements et des bâtiments individuels en termes de monuments historiques.

## 4.2 Qualification

Pour la qualification du parc immobilier, on a élaboré une grille d'évaluation sur la base de l'analyse spatiale, qui permet d'examiner les points forts et faibles des lotissements et sec-

teurs partiels au vu d'indicateurs aussi objectifs que possible. Les critères suivants ont servi de base à l'appréciation:

Aspect de l'évaluation	Principe d'évaluation	Indicateurs
<b>A) Valeur d'affectation de la structure du lotissement</b>		
<b>A1</b> Valeur de la situation	Lieu de résidence attrayant	Ensoleillement Nuisances sonores Emplacement au sein de la structure du quartier
<b>A2</b> Qualité de séjour Espace extérieur	Valeur d'utilisation élevée	Dimension des aires de loisirs Utilisation des aires de loisirs Possibilité d'utiliser les aires de loisirs Ensoleillement
<b>A3</b> Degré d'affectation	Utilisation mesurée du sol	Densité de construction Densité d'utilisateurs
<b>A4</b> Identification sociale	Profond attachement au milieu de vie	Changements fréquents de locataires Activités communes et publiques Utilisation / Appropriation des espaces extérieurs par les habitants
<b>B) Valeur d'aménagement de la structure du lotissement</b>		
<b>B1</b> Valeur urbanistique	Effet urbanistique global marquant	Importance marquée pour le quartier Effet d'ensemble Intégration dans le contexte urbanistique
<b>B2</b> Qualité d'aménagement Espace extérieur	Aménagement attrayant des espaces extérieurs	Conception spatiale Composants d'aménagement et plantations Degré d'aménagement des espaces routiers limitrophes
<b>B3</b> Valeur culturelle	Conservation des entités d'origine du lotissement	Importance historique Authenticité de la trame urbaine Valeur du cadre environnant
<b>C) Qualité architecturale</b>		
<b>C1</b> Conception des ouvrages	Bonne organisation des bâtiments	Volumes de bâtiments proportionnés Typologie des bâtiments Conception des façades
<b>C2</b> Qualité des logements	Mixité moderne des logements	Typologie des logements Standard d'aménagement État et qualité des espaces extérieurs privés
<b>C3</b> Valeur de la substance des bâtiments	Conservation des ouvrages de valeur	Volumes, gabarit Enveloppe extérieure Aménagement intérieur
<b>C4</b> État des constructions	Bâtiments largement renouvelés	État du gros œuvre Efficacité de la protection acoustique Consommation d'énergie État des installations techniques intérieures

Tableau 1: grille d'évaluation pour la qualification du parc immobilier

### 4.3 Potentiel de développement

Les résultats de la qualification ont été ensuite traités dans une synthèse, afin d'esquisser le potentiel de développement par périmètre du projet ainsi que pour chaque lotissement d'utilité publique. Au cours de cette phase, les coopératives de construction et d'habitation ont été impliquées à titre de superficières et d'utilisatrices des lotissements concernés. Dans le cadre d'entretiens individuels avec la direction du projet, les résultats ont été présentés et discutés au cas par cas avec chaque coopérative concernée. Cette démarche était très importante pour le projet-modèle biennois, car on a pu ainsi clarifier s'il existait des différences sensibles entre l'appréciation du point de vue du développement territorial et des monuments historiques, d'une part, et la planification des coopératives à moyen et à long terme, d'autre part. Par la même occasion, on a pu obtenir des informations sur les bâtiments, qui ne pouvaient pas être appréciées en dernière instance «de l'extérieur» par l'équipe du projet. Cela concernait surtout les aspects d'évaluation tels que l'identification sociale (A4), la qualité des logements (C2) et l'état des bâtiments (C4) selon tableau 1 ci-avant.

Le but de la phase «Potentiel de développement» était de tirer des enseignements en vue d'une future stratégie de développement globale. Celle-ci se référerait, d'une part, concrètement aux immeubles des coopératives de construction et d'habitation et, d'autre part, aussi au périmètre du projet en tant qu'ensemble. L'analyse n'a pas été poursuivie pour les immeubles de coopératives qui, sur la base de l'analyse spatiale au sein d'une structure de quartier fixe, de la qualité des logements, de la densité satisfaisante des constructions et de l'état des bâtiments, ont été identifiés comme étant sans besoin particulier d'agir ou de coordonner.

### 4.4 Stratégie / Actions recommandées

Sur la base de la qualification et de l'estimation du potentiel de développement, les sept approches d'actions suivantes ont été formulées pour les coopératives de construction et d'habitation à titre d'orientation et/ou de stratégie pour le développement à moyen et à long terme:

- Conservation avec option de remplacement à moyen terme: entretien de la substance existante des bâtiments visant à garantir des conditions de logement satisfaisantes eu égard à une vaste transformation à moyen terme de la structure existante du lotissement.
  - Remplacement, échelonné selon les circonstances: démolition dans un avenir proche de la substance existante des bâtiments suivie de reconstructions dans l'immédiat.
  - Assainissement total: vaste assainissement de la substance existante des bâtiments.
  - Aucun besoin particulier d'agir: immeubles ne nécessitant aucun besoin de coordination.
- Ces recommandations servent comme base pour la suite des collaborations entre les coopératives de constructions et la Ville de Bienne. Il est à noter que ces catégories représentent une première vue globale. Lors d'un projet concret, les qualités spécifiques du lotissement doivent être précisées et intégrées au projet de développement.
- Conservation d'ensemble: les bâtiments ainsi que les installations extérieures attenantes sont conservées dans leur ensemble du point de vue urbanistique et architectonique.
  - Conservation avec extension conforme à la structure: possibilité d'extension mesurée et architecturalement adéquate des corps d'ouvrage existants.
  - Remplacement partiel: possibilité de remplacement partiel de la substance bâtie d'un lotissement en tenant compte de son environnement.

## Résultats

S'appuyant sur les phases de travail précédemment exposées, les résultats suivants définissent les potentiels de développement urbain. En outre, cela permet de formuler d'autres besoins d'ordre urbanistique telles que la valorisation de l'espace public, l'encouragement du développement d'équipements publics, et la conservation de sites construits de valeur.

Les annexes 1 et 2 représentent les résultats de la qualification, y compris les approches d'action à poursuivre pour chaque lotissement en coopératives d'habitation réalisé sur des parcelles municipales octroyées en droit de superficie. La notion «à moyen terme» signifie ici approximativement jusqu'à l'échéance du droit de superficie, alors que la notion «à long terme» signifie au-delà de la durée du droit de superficie en cours.

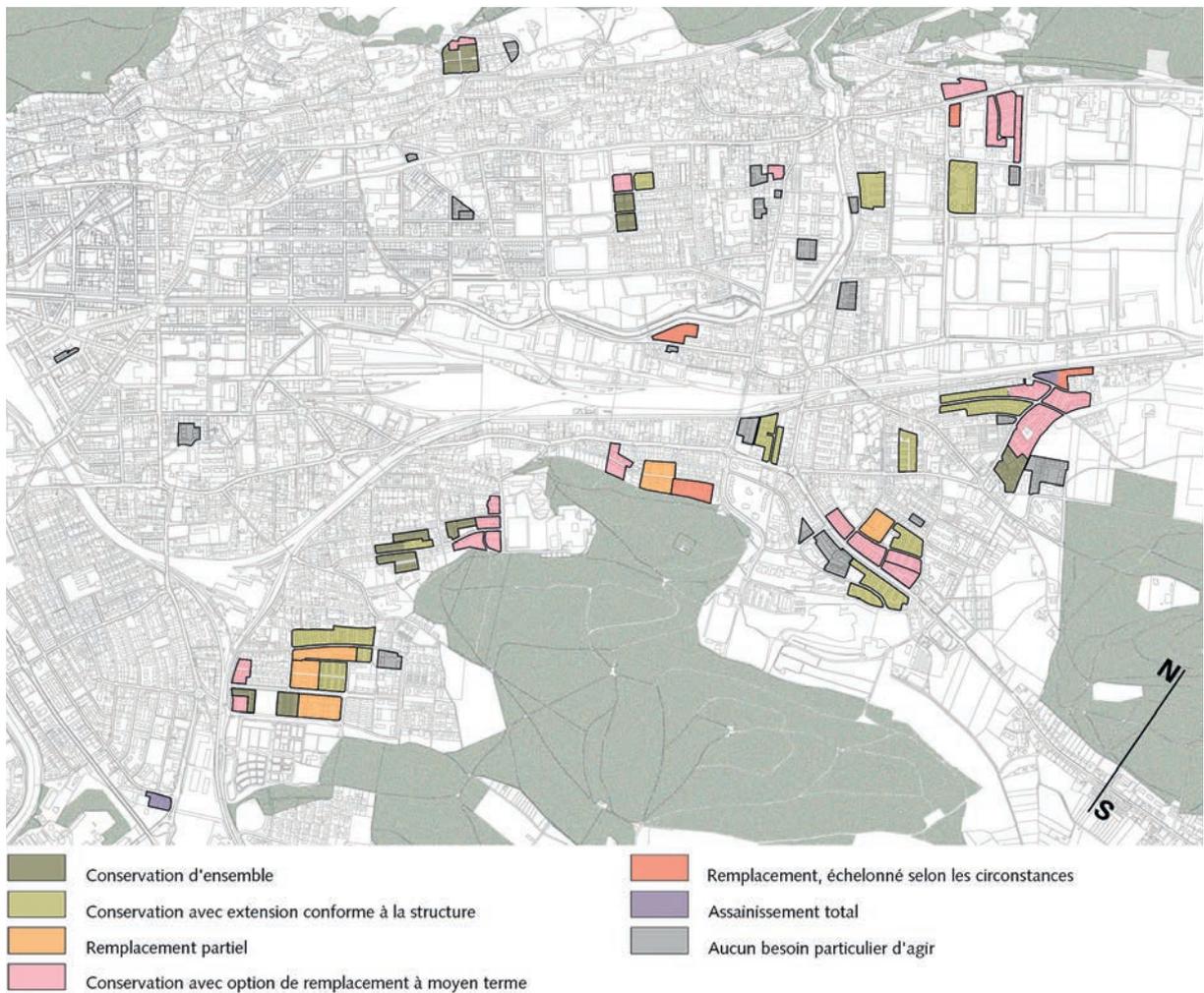


Fig. 6: vue d'ensemble des recommandations d'agir développées par lotissement d'utilité publique (cf. annexe)

Les sous-chapitres suivants documentent les résultats de l'estimation du potentiel de développement par périmètre du projet, ainsi que par quartier pour ce qui concerne le parc immobilier d'utilité publique se situant en dehors de ce périmètre. La numérotation des secteurs se réfère toujours à

la vue d'ensemble selon fig. 6 et annexe 1.

Les lotissements en coopératives d'habitation représentés en gris dans le plan et désignés par la lettre A ne présentent, selon l'analyse effectuée, aucun besoin d'agir sur le plan du développement territorial. Ils ne sont donc pas traités par la suite.

## 5.1 Champagne (C)

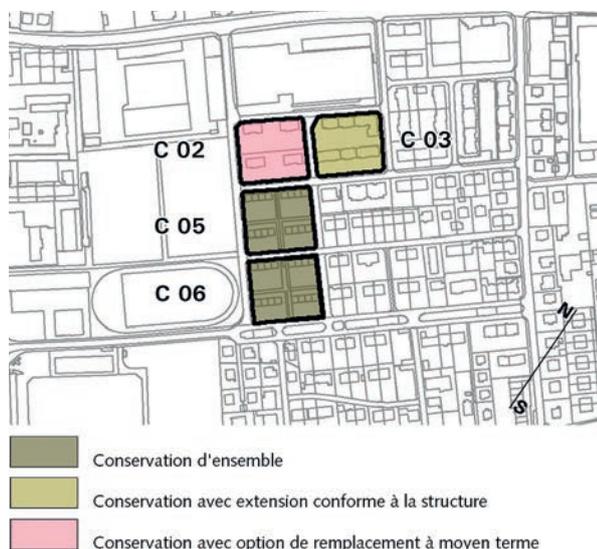


Fig. 7: vue d'ensemble du périmètre du projet «Champagne»

### Caractérisation des secteurs

L'analyse du secteur «Champagne» a abouti à l'estimation d'une structure de lotissement largement bien établie, offrant une valeur d'habitat satisfaisante et avec des bâtiments en bon état. Par conséquent, les secteurs prédéterminés pour un renouvellement sur la base d'interventions ponctuelles prédominent dans le quartier.

Caractérisé par un fort morcellement, des rapports de propriétés très éparpillés, une situation de demande intacte et des substances de bâtiments généralement bien entretenues, le renouvellement et l'extension du parc immobilier ont lieu dans le cadre de rénovations, de constructions en annexe et de rehaussements ainsi que dans une mesure moindre, par des bâtiments de remplacement, mais en préservant toutefois la trame urbaine, le réseau de desserte et la structure des espaces libres.

À côté, il reste des secteurs de construction pour lesquels il convient de clarifier une possible densification.

### Potentiels de densification

Les clarifications effectuées ne révèlent un faible degré d'affectation que dans les secteurs partiels C 02, C 05 et C 06. Compte

tenu des constructions d'utilité publique, l'état satisfaisant des immeubles et le contrat de droit de superficie n'arrivant à échéance qu'en 2042 dans le cas du secteur partiel C 02, on parvient à la conclusion qu'une affectation accrue des constructions ne pourra être réalisée qu'à moyen ou à long terme.

La qualité urbanistique et architectonique du lotissement composé de rangées d'immeubles dans les secteurs partiels C 05 et C 06 plaide en faveur d'une conservation intégrale et donc au renoncement à une extension de l'offre de surfaces de logements.

Le secteur partiel C 03 assigné à la catégorie «conservation avec extension conforme à la structure» n'a pas été intégré dans les déterminations de surfaces de logements à réaliser en plus. Dans ce cas, on suppose qu'une extension éventuelle des surfaces ne serait que de faible portée et devrait être déterminée uniquement sur la base d'études approfondies. Le potentiel d'accroissement de l'offre de surfaces de logements est ici de l'ordre de 2'200 m<sup>2</sup>.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sup>hs</sup> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sup>hs</sup> (env.)	SP <sup>hs</sup> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sup>hs</sup> (env.)	
C 02	2'100	0,5	4'300	1,1	+2'200
C 03	3'900	1,0	3'900	1,0	0
C 05	1'700	0,4	1'700	0,4	0
C 06	1'600	0,4	1'600	0,4	0
<b>Total</b>	<b>9'300</b>		<b>11'500</b>		<b>+2'200</b>

Tableau 2: estimation du potentiel de densification dans le périmètre du projet «Champagne»<sup>4</sup>

### Besoin d'agir

La nécessité de procéder à une étude approfondie visant à accroître éventuellement l'offre de surfaces de logements se limite au secteur partiel C 02, compte tenu du fait qu'en raison de l'état satisfaisant des immeubles, un entretien axé sur une durée de vie à moyen terme paraît indiqué au vu de la perspective éventuelle d'un remplacement total à moyen terme de la substance existante des bâtiments.

<sup>4</sup> Remarques quant à l'estimation du potentiel de densification:

- SPds: surface de plancher au-dessus du sol
- IBUSds: indice brut d'utilisation du sol au-dessus du sol, correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher au-dessus du sol et la surface de terrain déterminante
- Le calcul du potentiel s'appuie sur l'estimation d'une construction défendable du point de vue urbanistique. Il peut déroger aux consignes du degré d'affectation possible selon le droit de la construction en vigueur. Pour de plus amples informations, se reporter aux rapports des études de base relatives aux périmètres du projet (cf. «Autres documents»).

## 5.2 Petit-Marais (M)

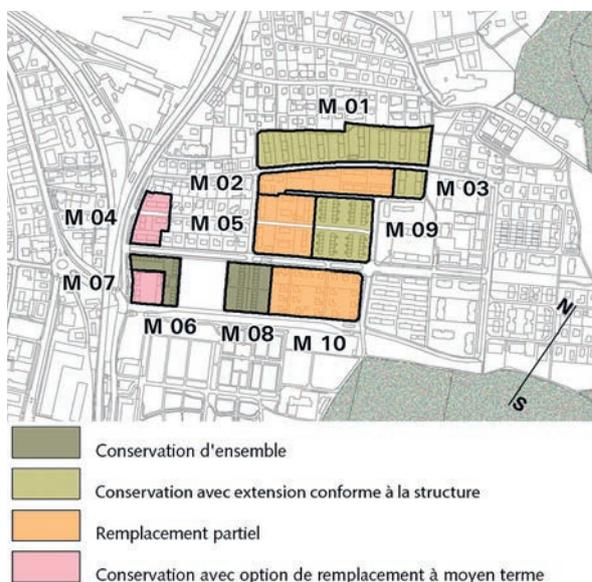


Fig. 8: vue d'ensemble du périmètre du projet «Petit-Marais»

### Caractérisation des secteurs

L'analyse du périmètre «Petit-Marais» révèle une structure de quartier avec des secteurs, où un renouvellement des lotissements est prédestiné sur la base d'interventions ponctuelles, et d'autres prédestinés pour une transformation en profondeur de la substance existante des bâtiments.

La partie nord du quartier de l'ancien vignoble fait partie des premiers secteurs cités, y compris un secteur limitrophe du véritable Petit-Marais. Elle se caractérise par de petites parcelles, une propriété largement dispersée, une demande intacte et une substance des bâtiments généralement bien conservée. On part donc du principe que dans ces secteurs, le renouvellement et l'extension du milieu bâti peut avoir lieu dans le cadre de rénovations, de constructions en annexe, de rehaussements ainsi que de constructions de remplacement, tout en préservant la trame urbaine, le réseau de desserte et la structure des espaces libres. Des conditions préalables correspondantes existent aussi pour la partie orientale du quartier de Madretsch-Ried, au sein duquel la majorité des bâtiments ne date que d'une vingtaine d'années, et pour lesquels il ne faut donc s'attendre à aucune transformation notable de la substance des bâtiments.

Il en va autrement du véritable quartier du Petit-Marais au sud. Ici, un besoin différencié de renouvellement, une offre de logements plutôt uniforme, un degré d'affectation global relativement faible ainsi qu'une grande part de parcelles municipales octroyées en droit de superficie offrent l'occasion, dans le cadre d'un renouvellement des constructions, d'examiner plus en profondeur des possibilités de mise en valeur et de densification du quartier.

### Potentiels de densification

Le relevé effectué des conditions préalables à un renouvellement urbanistique montre qu'au sein du véritable quartier du Petit-Marais, il existe divers potentiels de densification des constructions. L'état satisfaisant des bâtiments dans de larges parties du quartier ainsi que la majorité des contrats de droit de superficie n'arrivant pas à échéance avant 2040 permettent de conclure qu'une transformation de la structure du lotissement n'est généralement envisageable qu'à moyen terme.

Concernant une densification des constructions, les secteurs partiels suivants sont considérés comme prédestinés pour:

- un remplacement partiel (M 02, M 05 et M 10) ou
- une conservation avec option de remplacement à moyen terme (M 04, M 07).

Les secteurs partiels (M 01, M 03, M 06, M 08 et M 09) assignés aux catégories «conservation avec extension conforme à la structure» et/ou «conservation d'ensemble» n'ont pas été intégrés dans la détermination des surfaces de logements à réaliser en plus. Dans ces cas, on part du principe que l'accroissement de surfaces serait plutôt modeste, et ne pourrait être déterminé que sur la base d'études approfondies.

Le potentiel déterminé pour une offre accrue de surfaces de logements porte sur environ 11'900 m<sup>2</sup> au total.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	
M 01	8'500	0,5	8'500	0,5	0
M 02	4'500	0,4	7'000	0,7	+2'500
M 03	2'300	0,9	2'300	0,9	0
M 04	1'900	0,5	3'100	0,8	+1'200
M 05	3'700	0,4	6'400	0,7	+2'700
M 06	1'400	0,4	1'400	0,4	0
M 07	700	0,2	2'500	0,7	+1'800
M 08	2'300	0,4	2'300	0,4	0
M 09	4'300	0,5	4'300	0,5	0
M 10	2'500	0,2	6'200	0,5	+3'700
<b>Total</b>	<b>32'100</b>		<b>44'000</b>		<b>+11'900</b>

Tableau 3: estimation du potentiel de densification pour le périmètre du projet «Petit-Marais»

### Besoin d'agir

Il convient de collaborer avec chaque coopérative de construction et d'habitation, afin de procéder à:

- des études approfondies concernant les immeubles situés dans les secteurs partiels M 02, M 04 et M 05, afin d'accroître l'offre de surfaces de logements par un remplacement

partiel et/ou une extension de la substance existante des bâtiments;

- des études approfondies concernant les immeubles situés dans le secteur partiel M 07, afin d'accroître l'offre de surfaces de logement par le remplacement des bâtiments existants;
- un examen approfondi de l'état des constructions et de la cohésion sociale des habitantes et habitants au sein du secteur partiel M 10 eu égard à un accroissement de l'offre de logements par un remplacement partiel de la substance existante des bâtiments.

### 5.3 Geyisried-Fröhliisberg (GF)

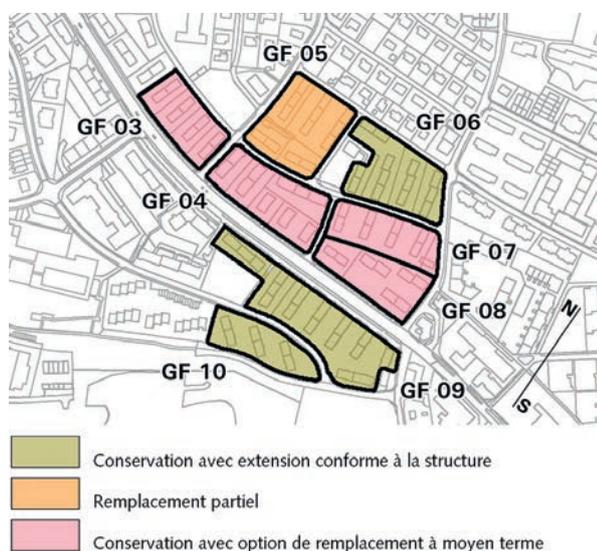


Fig. 9: vue d'ensemble du périmètre du projet «Geyisried-Fröhliisberg»

#### Caractérisation des secteurs

L'analyse du périmètre «Geyisried-Fröhliisberg» révèle une structure des lotissements comprenant des secteurs ne présentant pas, au moins à moyen terme, un besoin notable de transformation de la substance des bâtiments compte tenu de leur bonne conservation et d'un degré d'affectation satisfaisant. En revanche, il existe des secteurs présentant une offre de logements peu différenciée, un degré d'affectation généralement faible ainsi qu'une grande part de parcelles municipales octroyées en droit de superficie, pour lesquelles un examen approfondi s'avère requis en vue d'un renouvellement des constructions pour obtenir la mise en valeur et la densification du quartier.

#### Potentiel de densification

Les clarifications effectuées révèlent qu'il existe au sein des secteurs du quartier examinés des potentiels différents en vue d'une densification des constructions. Concernant le parc immobilier d'utilité publique, on constate un état satisfaisant des bâtiments dans de larges parties, un nombre important

d'immeubles offrant une qualité d'habitat convenable et un nombre sensible de contrats de droit de superficie n'arrivant pas à échéance avant 2040, de sorte qu'aucune transformation à court terme par rapport à la structure du lotissement n'apparaît nécessaire, ou tout au moins seulement de façon ponctuelle, et que des transformations plus approfondies ne doivent être envisagées que dans une perspective à moyen terme.

Concernant une densification des constructions, les secteurs partiels suivants sont considérés comme prédestinés pour:

- une conservation avec option de remplacement à moyen terme (GF 03, GF 04, GF 07 et GF 08) ou
- un remplacement partiel (GF 05).

Les secteurs partiels (GF 06, GF 09 et GF 10) assignés à la catégorie «conservation avec extension conforme à la structure» n'ont pas été intégrés dans la détermination des surfaces de logements à réaliser en plus. Dans ces cas, on part du principe que l'accroissement de surfaces serait plutôt modeste, et ne pourrait être déterminé que sur la base d'études approfondies.

Le potentiel déterminé pour un accroissement de la surface de logements porte sur environ 15'300 m<sup>2</sup>.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	
GF 03	2'500	0,5	5'700	1,1	+3'200
GF 04	4'500	0,6	9'100	1,2	+4'600
GF 05	4'000	0,5	6'000	0,7	+2'000
GF 06	4'200	0,5	4'200	0,5	0
GF 07	2'500	0,4	4'700	0,8	+2'200
GF 08	2'700	0,5	6'000	1,0	+3'300
GF 09	9'500	0,8	9'500	0,8	0
GF 10	1'900	0,4	1'900	0,4	0
<b>Total</b>	<b>31'800</b>		<b>47'100</b>		<b>+15'300</b>

Tableau 4: estimation du potentiel de densification pour le périmètre du projet «Geyisried-Fröhliisberg»

#### Besoin d'agir

Il convient de collaborer avec chaque coopérative de construction et d'habitation, afin de procéder à:

- des études approfondies eu égard aux immeubles situés dans le secteur partiel GF 05 en vue d'accroître l'offre de surfaces de logements par le remplacement des bâtiments jouxtant le chemin de Safnern.
- un accord avec les propriétaires des bâtiments concernées par les secteurs partiels GF 03, GF 04, GF 07 et GF 08 en vue d'un entretien des immeubles axé sur une durée de vie à moyen terme, afin de conserver l'option d'un remplacement total à moyen terme de la substance existante des constructions.

## 5.4 Geisried-nord (GN)

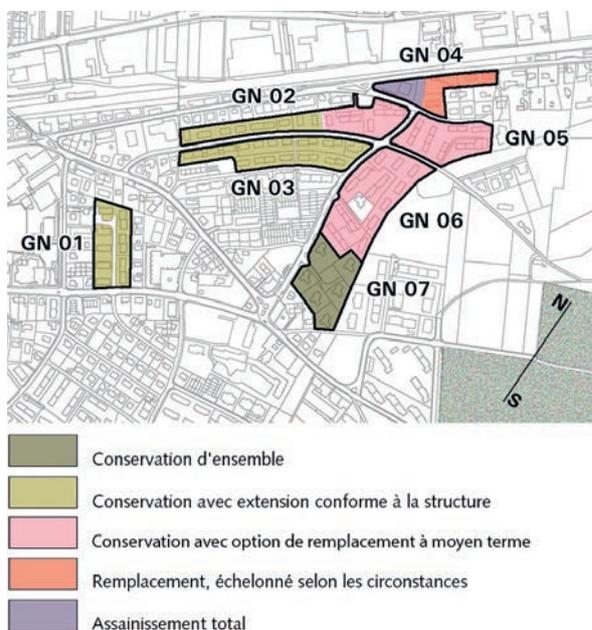


Fig. 10: vue d'ensemble du périmètre du projet «Geisried-nord»

### Caractérisation des secteurs

L'analyse du périmètre «Geisried nord» révèle une structure de quartier avec des secteurs, où un renouvellement des lotissements est prédestiné sur la base d'interventions ponctuelles, et d'autres prédestinés pour une transformation en profondeur de la substance existante des bâtiments.

Font partie des premiers cités les secteurs caractérisés par un fort morcellement, des rapports de propriétés très éparpillés, une situation de demande intacte et des substances de bâtiments généralement bien entretenues, le renouvellement et l'extension du parc immobilier ont lieu dans le cadre de rénovations, de constructions en annexe et de rehaussements ainsi que par des bâtiments de remplacement, tout en préservant toutefois la trame urbaine, le réseau de desserte et la structure des espaces libres.

En revanche, il existe des secteurs caractérisés par une offre de logements plutôt uniforme, un degré d'affectation global relativement faible ainsi qu'une grande part de parcelles municipales octroyées en droit de superficie qui offrent l'occasion, dans le cadre d'un renouvellement des constructions, d'examiner plus en profondeur des possibilités de mise en valeur et de densification du quartier.

### Potentiel de densification

Les clarifications effectuées révèlent qu'il existe au sein des secteurs du quartier examinés des potentiels différents en vue d'une densification des constructions. Concernant le parc immobilier d'utilité publique, on constate un état largement

satisfaisant des bâtiments et un nombre important d'immeubles offrant une qualité d'habitat convenable, de sorte qu'une transformation par rapport à la structure du lotissement n'apparaît nécessaire qu'à moyen terme dans la plupart des cas, même si le droit de superficie arrive sous peu à échéance.

Concernant une densification des constructions, les secteurs partiels suivants sont considérés comme prédestinés pour:

- une conservation avec option de remplacement à moyen terme (secteur est GN 02, GN 05 et GN 06) ou
- un remplacement échelonné selon les circonstances (GN 04 secteur est).

Les secteurs partiels GN 01, GN 02 (secteur ouest), GN 03 et GN 07 assignés aux catégories «conservation avec extension conforme à la structure» et/ou «conservation d'ensemble» n'ont pas été intégrés dans la détermination des surfaces de logements à réaliser en plus. Dans ces cas, on part du principe que l'accroissement de surfaces serait plutôt modeste, et ne pourrait être déterminé que sur la base d'études approfondies.

Le potentiel déterminé pour un accroissement de la surface de logements porte sur environ 17'800 m<sup>2</sup> au total.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sup>hs</sup> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sup>hs</sup> (env.)	SP <sup>hs</sup> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sup>hs</sup> (env.)	
GN 01	6'100	0,7	6'100	0,7	0
GN 02	7'000	0,5	12'300	0,9	+5'300
GN 03	8'300	0,6	8'300	0,6	0
GN 04	5'800	0,8	8'100	1,1	+2'300
GN 05	4'000	0,4	8'000	0,8	+4'000
GN 06	10'000	0,6	16'200	1,1	+6'200
GN 07	6'100	0,6	6'100	0,6	0
<b>Total</b>	<b>47'300</b>		<b>65'100</b>		<b>+17'800</b>

Tableau 5: estimation du potentiel de densification pour le périmètre du projet «Geisried-nord»

### Besoin d'agir

Il convient de collaborer avec chaque coopérative de construction et d'habitation, afin de procéder à:

- un accord avec les propriétaires des bâtiments concernées par les secteurs partiels GN 02 secteur est, GN 05 et GN 06 en vue d'un entretien des immeubles axé sur une durée de vie à moyen terme, afin de conserver l'option d'un remplacement total à moyen terme de la substance existante des constructions;
- la poursuite des études en vue d'un remplacement partiel de la substance existante des bâtiments dans le secteur partiel GN 04 suivi immédiatement de la réalisation des nouvelles constructions prévues.

## 5.5 Quartier du Tilleul (L)

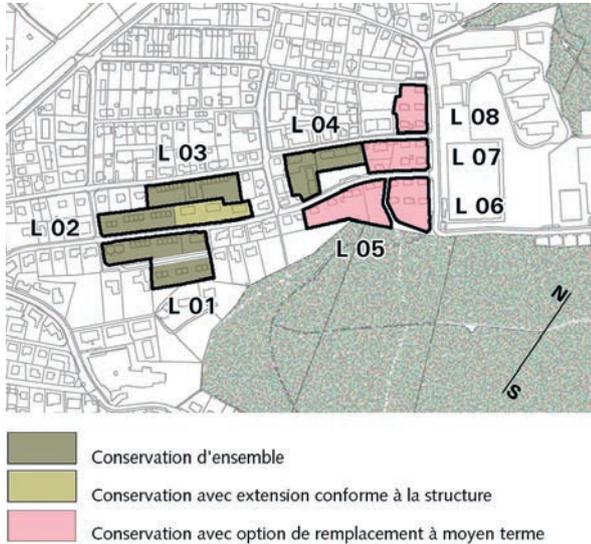


Fig. 11: vue d'ensemble du quartier du Tilleul

De manière générale, la structure du quartier du Tilleul présente un fort morcellement, des rapports de propriétés très éparpillés, une situation de demande intacte et des substances de bâtiments bien entretenues, où le renouvellement et l'extension du parc immobilier ont lieu dans le cadre de rénovations, de constructions en annexe et de rehaussements ainsi que par des bâtiments de remplacement, tout en préservant la trame urbaine, le réseau de desserte et la structure des espaces libres.

On part du principe qu'un accroissement éventuel des surfaces de logements serait modeste et ne permettrait d'obtenir qu'un faible nombre de logements supplémentaires.

Même si leur part est plutôt modeste en termes de superficie, les coopératives de construction et d'habitation marquent particulièrement le quartier par leur impact urbanistique et architectural.

Aucun potentiel pour une augmentation de l'offre de surfaces habitables n'a été identifié.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	
L 01	2'400	0,4	2'400	0,4	0
L 02	2'200	0,4	2'200	0,4	0
L 03	1'500	0,4	1'500	0,4	0
L 04	1'900	0,5	1'900	0,5	0
L 05	800	0,2	800	0,2	0
L 06	700	0,2	700	0,2	0
L 07	1'000	0,3	1'000	0,3	0

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	
L 08	700	0,3	700	0,3	0
Total	11'200		11'200		0

Tableau 6: estimation du potentiel de densification pour le périmètre quartier du Tilleul

Eu égard au renouvellement des immeubles d'utilité publique, il est proposé deux approches distinctes: alors que pour les secteurs partiels L 01 – L 04, la valeur urbanistique et architectonique ainsi que le degré d'extension acceptable motivent de les assigner à la catégorie «conservation d'ensemble» et «conservation avec extension conforme à la structure», le degré d'affectation insuffisant et le manque de valeur architectonique, malgré un bon état des constructions, font que les secteurs partiels L 05 – L 08 sont eux assignés à la catégorie «conservation avec option de remplacement à moyen terme».

## 5.6 Boujean (B)

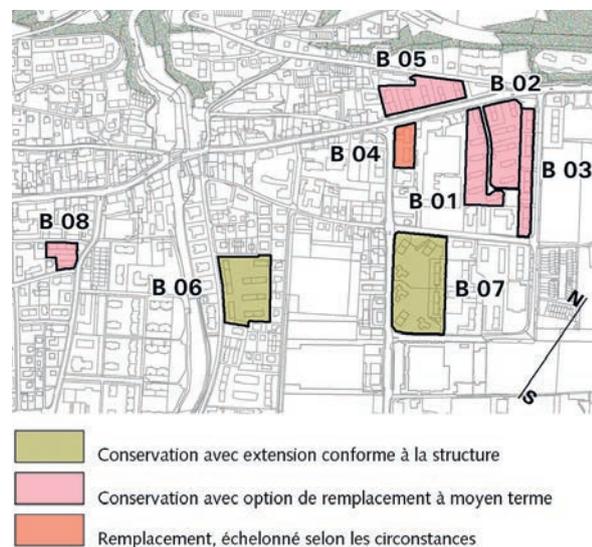


Fig. 12: vue d'ensemble du quartier de Boujean

La structure de la partie orientale du quartier de Boujean présente des secteurs au sein desquels un renouvellement paraît être une stratégie appropriée sur la base de la démolition de la substance existante des bâtiments et de leur remplacement par de nouvelles constructions visant à densifier et à mettre en valeur le quartier. Concernant les logements d'utilité publique réalisés sur la base d'un droit de superficie conclu avec la Ville de Bienne, des estimations font état d'un accroissement

possible des surfaces de logements de quelque 7'900 m<sup>2</sup> dans les secteurs partiels B 01, B 02 et B 04. En revanche, en termes de substance des constructions, il n'existe aucun besoin urgent dans le secteur partiel B 03 du fait d'un indice d'utilisation élevé (IU 1,8) pour un accroissement notable de la surface de logements.

Le potentiel déterminé pour un accroissement de la surface de logements porte sur environ 7'900 m<sup>2</sup>.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	
B 01	4'200	0,6	7'600	1,0	+3'400
B 02	5'300	0,6	9'000	0,9	+3'700
B 03	9'800	1,8	9'800	1,8	0
B 04	1'900	0,6	2'700	0,9	+800
B 05	5'200	0,7	5'200	0,7	0
B 06	7'900	0,7	7'900	0,7	0
B 07	15'200	0,9	15'200	0,9	0
B 08	1'800	0,8	1'800	0,8	0
<b>Total</b>	<b>51'300</b>		<b>59'600</b>		<b>+7'900</b>

Tableau 7: estimation du potentiel de densification des lotissements en coopératives d'habitation à Boujean

Les lotissements en coopératives d'habitation dans la partie sud (B 06 et B 07) et la partie ouest de Boujean (B 08) présentent une structure de quartier caractérisée par un fort morcellement, des rapports de propriétés très éparpillés, une situation de demande intacte et des substances de bâtiments bien entretenues, où le renouvellement et l'extension du parc immobilier ont lieu dans le cadre de rénovations, de constructions en annexe et de rehaussements ainsi que dans une mesure moindre à moyen terme, par des bâtiments de remplacement, tout en préservant toutefois la trame urbaine, le réseau de desserte et la structure des espaces libres.

On part du principe qu'un accroissement éventuel des surfaces de logements serait modeste et ne permettrait d'obtenir qu'un faible nombre de logements supplémentaires.

## 5.7 Mâche (Me)

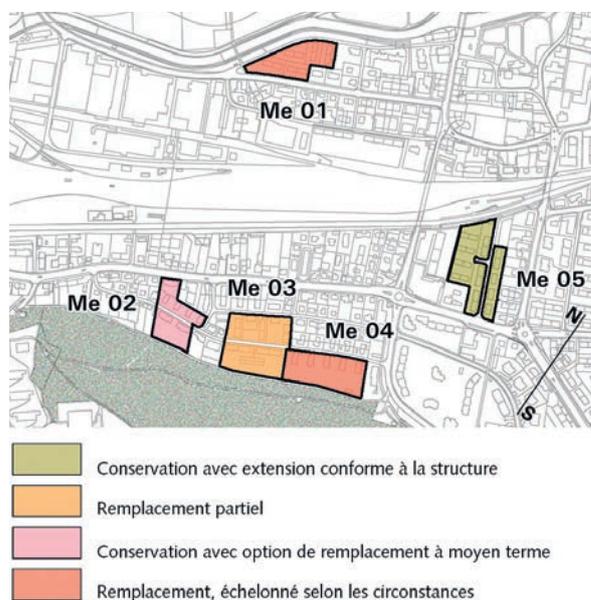


Fig. 13: vue d'ensemble du quartier de Mâche

La structure de la partie nord du quartier de Mâche présente, en ce qui concerne les lotissements en coopératives d'habitation (Me 01), des secteurs au sein desquels un renouvellement paraît approprié sur la base de la démolition de la substance existante des bâtiments et de leur remplacement par de nouvelles constructions visant à densifier et à mettre en valeur le quartier. Toujours en ce qui concerne les immeubles d'utilité publique, l'offre de surfaces de logements pourrait passer de quelque 4'000 m<sup>2</sup> à environ 7'400 m<sup>2</sup>, soit un accroissement de plus ou moins 3'400 m<sup>2</sup>.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	SP <sub>hs</sub> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sub>hs</sub> (env.)	
Me 01	4'000	0,6	7'400	1,0	+3'400
Me 02	2'600	0,4	2'600	0,4	0
Me 03	4'900	0,4	4'900	0,4	0
Me 04	2'500	0,3	2'500	0,3	0
Me 05	6'600	0,6	6'600	0,6	0
<b>Total</b>	<b>20'600</b>		<b>24'000</b>		<b>+3'400</b>

Tableau 8: estimation du potentiel de densification des lotissements en coopératives d'habitation à Mâche

La partie sud de la rue de Mâche (secteurs partiels Me 02 – Me 04) présente une structure de quartier caractérisée par un fort morcellement, des rapports de propriétés très éparpillés, une

situation de demande intacte et des substances de bâtiments bien entretenues, où le renouvellement et l'extension du parc immobilier auront lieu, au moins à moyen terme, dans le cadre de rénovations, de constructions en annexe et de rehaussements ainsi que par des bâtiments de remplacement, tout en préservant toutefois la trame urbaine, le réseau de desserte et la structure des espaces libres.

On part du principe qu'un accroissement éventuel des surfaces de logements serait modeste et ne permettrait d'obtenir qu'un faible nombre de logements supplémentaires.

### 5.8 Champ-du-Moulin (Mu)

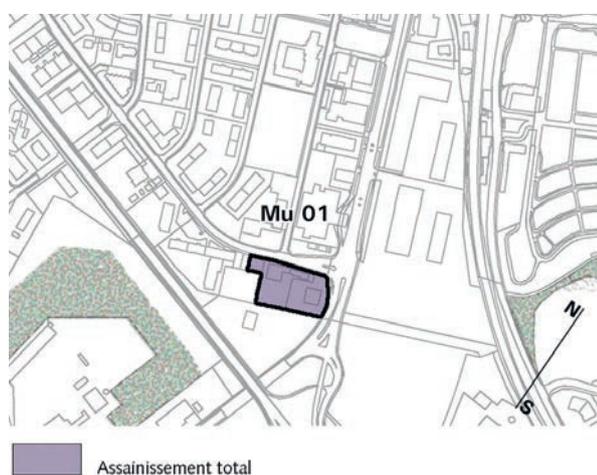


Fig. 14: vue d'ensemble du Champ-du-Moulin

Eu égard aux nouvelles constructions de l'unique lotissement d'utilité publique prévues sur terrain municipal dans le quartier du Champ-du-Moulin (Mu 01) en vue d'un assainissement total, un accroissement éventuel des surfaces de logements devrait s'avérer modeste et ne pas engendrer, ou à peine, un nombre accru de logements.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sup>hs</sup> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sup>hs</sup> (env.)	SP <sup>hs</sup> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sup>hs</sup> (env.)	
Mu 01	4'500	1,1	4'500	1,1	0
<b>Total</b>	<b>4'500</b>		<b>4'500</b>		<b>0</b>

Tableau 9: estimation du potentiel de densification des lotissements en coopératives d'habitation au Champ-du-Moulin

### 5.9 Vignoble (R)

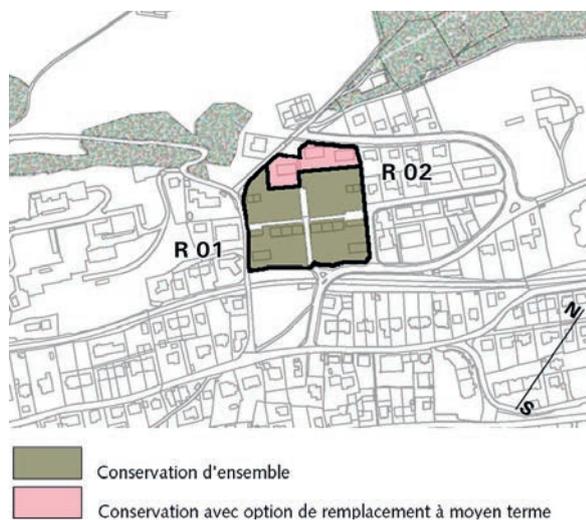


Fig. 15: vue d'ensemble du quartier du Vignoble

Les clarifications effectuées concernant les lotissements en coopératives d'habitation dans le quartier du Vignoble présentent une structure de quartier avec des secteurs partiels différents. Alors que dans l'ensemble du lotissement R 01, une conservation intégrale est indiquée, on peut envisager dans l'ensemble du lotissement R02 une démolition de la substance existante des bâtiments et leur remplacement par de nouvelles constructions. Malgré cela, un accroissement éventuel des surfaces de logements devrait s'avérer modeste et ne pas engendrer, ou à peine, un nombre accru de logements.

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP <sup>hs</sup> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sup>hs</sup> (env.)	SP <sup>hs</sup> (env.) en m <sup>2</sup>	IBUS <sup>hs</sup> (env.)	
R 01	2'900	0,3	2'900	0,3	0
R 02	1'500	0,6	1'500	0,6	0
<b>Total</b>	<b>4'400</b>		<b>4'400</b>		<b>0</b>

Tableau 10: estimation du potentiel de densification des lotissements en coopératives d'habitation au Vignoble

### 5.10 Lotissements avec un besoin d'agir particulier

Les lotissements où il existe un besoin d'agir particulier concernent des bâtiments identifiés comme nécessitant un renouvellement sur la base des approches «remplacement partiel» ou «remplacement échelonné selon les circonstances». Il convient de clarifier les conditions préalables essentielles pour la marche à suivre dans le cadre d'une collaboration approfondie avec les coopératives de construction et d'habitation concernées et de déterminer le calendrier des études et les clarifications à entreprendre.

Lotissement	Coopérative	Échéance du droit de superficie	Approche pour agir
M 02	Coopérative ABW	2048	Remplacement partiel
M 05	Coopérative ABW	2045	Remplacement partiel
M 10	Lotissement d'utilité publique au Petit-Marais	2043 / 2046	Remplacement partiel
GF 05	Coopérative Chez soi	2042	Remplacement partiel
GN 04 (est)	Coopérative WOBE	2018	Remplacement total, évt. échelonné
B 04	Coopérative EWO	2045	Remplacement total, évt. échelonné
Me 01	Coopérative Fröhlsberg	2048	Remplacement total, évt. échelonné
Me 03	Coopérative Rosengarten	2048	Remplacement partiel
Me 04	Coopérative Sunneschyn	2048	Remplacement total, évt. échelonné

Tableau 11: lotissements nécessitant un besoin d'agir particulier

## Conclusion et perspectives

Dans le cadre du projet-modèle «Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain», la Ville de Bienne a pu établir une vue d'ensemble approfondie des potentiels de renouvellement et de densification des lotissements en coopératives d'habitation réalisés sur des terrains qu'elle a octroyés en droit de superficie. Par la même occasion, les entretiens menés avec les coopératives de construction et d'habitation ont permis d'estimer l'état général des lotissements en coopératives d'habitation et leurs besoins éventuels d'assainissement. La pondération souvent nécessaire entre les intérêts publics de l'utilisation modérée du sol et de la densification, ainsi qu'entre la protection des sites construits et des monuments historiques, a pu être élaborée sur la base de l'analyse détaillée et de la qualification du parc immobilier. Cette procédure a permis de développer des recommandations pour chaque lotissement réalisé sur des parcelles octroyées en droit de superficie par la Ville de Bienne en vue du futur développement urbain.

Cela a permis de révéler un potentiel considérable de renouvellement et de densification dans les périmètres du projet «Petit-Marais», «Geyisried-Fröhliisberg» et «Geyisried-nord». Les résultats du projet-modèle, et notamment les échanges avec les coopératives de construction et d'habitation, ont aussi montré que de tels potentiels de densification interne ne peuvent être plutôt considérés qu'à moyen et à long terme compte tenu de la part majoritaire de bâtiments en bon état et de l'attachement social élevé des locataires envers leurs lotissements. Les lotissements où il existe un besoin d'agir urgent constituent des exceptions. Ces potentiels de densification interne pourront ainsi être mis en valeur probablement que dans quelques années, voire quelques décennies. Étant donné que les procédures d'étude et de planification nécessitent beaucoup de temps, elles doivent quand même débiter en temps utile. En particulier pour les maîtres d'ouvrage organisés en coopératives avec des processus décisionnels correspondants, il convient d'accorder beaucoup de temps à la préparation d'un tel projet. En outre, en vue d'un développement axé sur les objectifs, il est recommandé de coordonner les projets au sein des coopératives et avec les organes concernés de la Ville de Bienne, d'autant plus si le projet devait nécessiter une adaptation de la réglementation en matière de construction qui requiert aussi beaucoup de temps.

Par la même occasion, le présent projet-modèle a aussi permis d'identifier des lotissements méritant d'être conservés dans leur ensemble. Dans différents quartiers, les lotissements en coopératives d'habitation représentent une part élevée du parc immobilier et impactent l'image et l'identité mêmes des quartiers. Par conséquent, les plus précieux de ces lotissements doivent être conservés, et ce, même s'ils présentent un faible coefficient d'utilisation du sol. Cela représente un résultat important du projet-modèle et fournit une sécurité en termes de planification aux coopératives

de construction et d'habitation concernées. Grâce à la collaboration avec les organes des monuments historiques, le projet-modèle a aussi permis d'analyser de manière approfondie et de pondérer les lotissements présentant un intérêt patrimonial. Ont été mis en évidence des cas où dans des périmètres à protéger (ISOS nationale et/ou ensembles bâtis de la Ville de Bienne) une densification potentielle a été jugée plus importante que la conservation de la substance bâtie existante.

Les résultats du projet-modèle biennois doivent être considérés à titre de stratégie de développement de rang supérieur pour les coopératives de construction et d'habitation ayant réalisés leurs lotissements sur des parcelles octroyées en droit de superficie par la Ville de Bienne. Les approches en termes d'action doivent être comprises comme des orientations fondamentales (p. ex. conservation, densification, remplacement) devant mettre en exergue de futures possibilités de développement. D'une part, elles servent de base à une planification et un développement concrets pour chaque lotissement et, d'autre part, elles montrent une stratégie pour des projets de renouvellement. Cela ne représente que la première étape pour les lotissements identifiés comme devant être assainis ou développés. Pour la Ville de Bienne, il est important d'aborder les potentiels de renouvellement et de densification identifiés en partenariat avec les coopératives de construction et d'habitation et les perspectives y afférentes. En tant qu'interlocuteur, le Département de l'urbanisme compétent en matière de développement territorial attache une grande importance à accompagner et à soutenir dès le début tout projet d'assainissement et d'extension des dites coopératives.

Durant la phase quadriennale de traitement du projet-modèle, d'importantes bases ont été créées au niveau politique en vue d'encourager la construction de logements d'utilité publique ainsi que la collaboration entre la Ville de Bienne et les coopératives de construction et d'habitation. C'est ainsi que le Conseil de ville a adopté en juin 2016 le Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique qui stipule, entre autres, que la Ville a pour objectif qu'en 2035 au moins un cinquième des logements de la Ville doit être aux mains des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, cette part devant même atteindre 50% dans le cas du quartier de la Gurzelen, ce qui constitue un objectif ambitieux. Le présent projet-modèle contribue à atteindre ces objectifs en révélant les potentiels de développement du parc immobilier actuel.

En plus de cet objectif quantitatif, les logements d'utilité publique constitue la base d'une collaboration renforcée entre la Ville de Bienne et les coopératives de construction et d'habitation, et met à disposition de la Ville les moyens nécessaires à un encouragement plus intensif de la construction de logements d'utilité publique. S'appuyant sur ce règlement, le Conseil de ville a décidé en août 2017 de créer un financement

spécial destiné à soutenir des projets de planification en partenariat avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou à préfinancer des frais de planification éventuels. Il est ainsi envisageable, par exemple, de réaliser conjointement des études ou des concours d'architecture en vue de projets de densification et de renouvellement jugés judicieux sur le plan du développement territorial dans le cadre du projet-modèle. Ce financement spécial est alimenté par un montant de 5 millions de fr. issu de gains comptables résultant du renouvellement des 46 contrats de droit de superficie arrivés à échéance fin 2016.

## **Documents de base**

### **Bases de l'organisation de projet du projet-modèle biennois**

Tâches et organisation du groupe de travail «Projet-modèle biennois». Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne  
24 octobre 2014

### **Rapports de bases des périmètres pilotes et du périmètre du projet (uniquement en allemand):**

Périmètre pilote P1 «Champagne» / rapport de base. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau et Claden Andermatt Architectes  
12 septembre 2017

Périmètre pilote P2 «Petit-Marais» / rapport de base. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau et Claden Andermatt Architectes  
12 septembre 2017

Périmètre pilote P3 «Geyisried / Fröhlsberg» / rapport de base. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau et Claden Andermatt Architectes  
12 septembre 2017

Périmètre pilote P4 «Geyisried-Nord» / rapport de base. Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau et Claden Andermatt Architectes  
12 septembre 2017

### **Rapport de synthèse**

Approches d'actions pour le parc immobilier d'utilité publique – estimations de potentiels de développement. Haag Hähnle GmbH  
Raumplanung Städtebau et Claden Andermatt Architectes  
20 octobre 2017



# Annexe

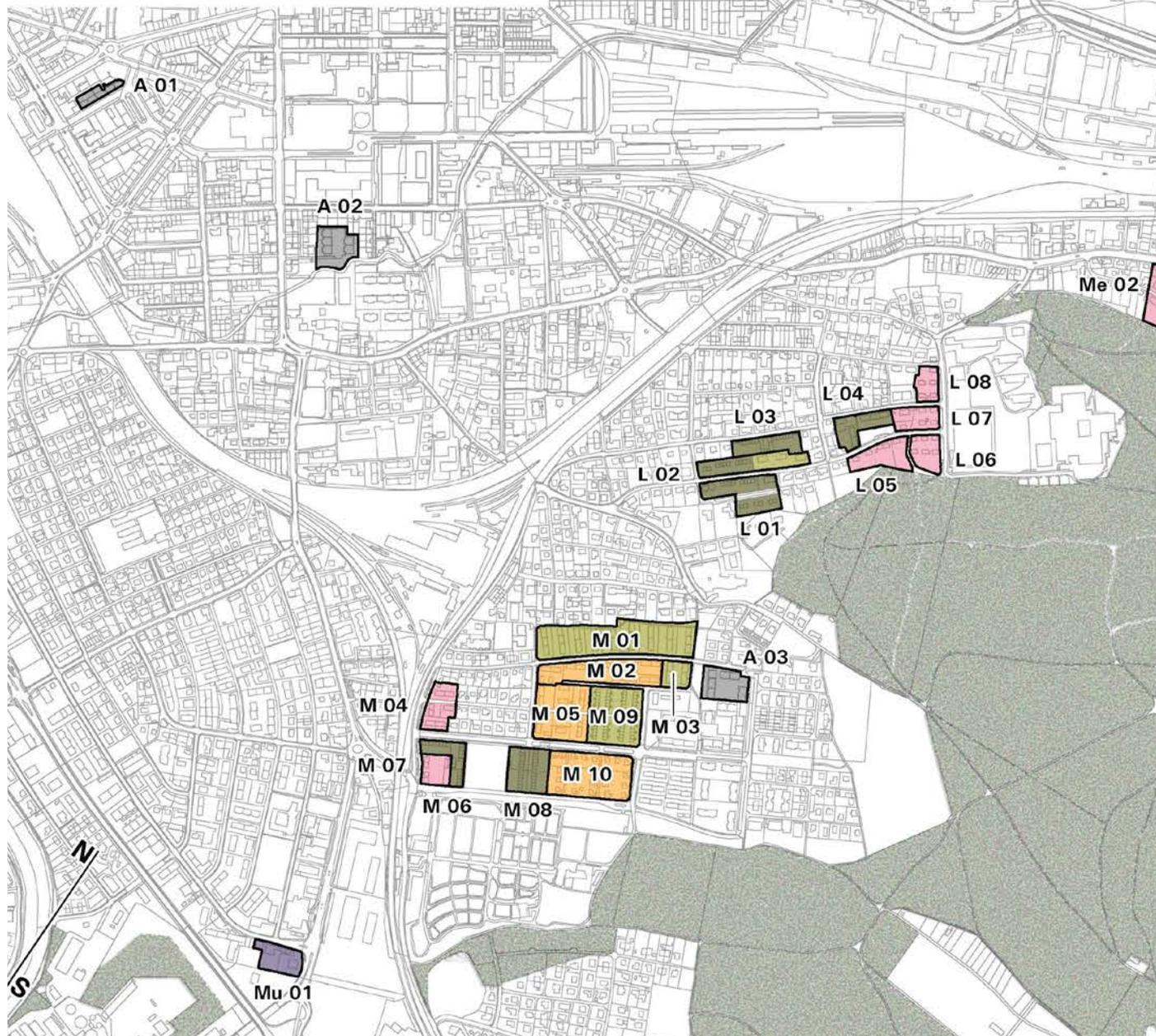
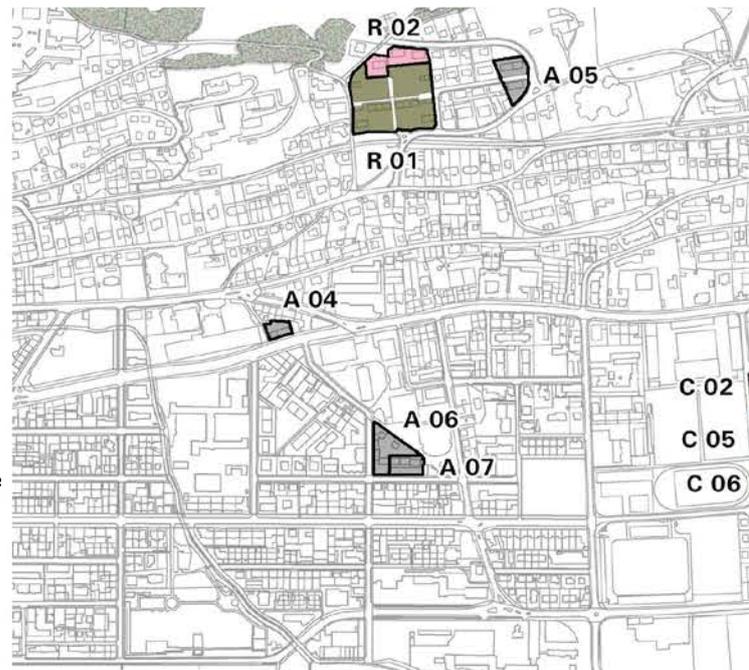
- |          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vue d'ensemble des approches d'action pour le parc immobilier d'utilité publique réalisé sur des terrains octroyés en droit de superficie par la Ville de Bienne</b> |           |
|          | 20 octobre 2017   | <b>26</b> |
| <b>2</b> | <b>Approches d'action pour le parc immobilier d'utilité publique</b>  |           |
|          | 20 octobre 2017   | <b>28</b> |

## Annexe 1

# Vue d'ensemble

Vue d'ensemble des approches d'action pour le parc immobilier d'utilité publique réalisé sur des terrains octroyés en droit de superficie par la Ville de Bienne. 20 octobre 2017

-  Conservation d'ensemble
-  Conservation avec extension conforme à la structure
-  Remplacement, partiel
-  Conservation avec option de remplacement à moyen terme
-  Remplacement, échelonné selon les circonstances
-  Assainissement total
-  Aucun besoin particulier d'agir





Immeubles dans les périmètres de projet:

- C** ... Immeubles périmètre de projet „Champagne“
- M** ... Immeubles périmètre de projet „Petit-Marais“
- GF** ... Immeubles périmètre de projet „Geisried-Fröhlsberg“
- GN** ... Immeubles périmètre de projet „Geisried-Nord“

Immeubles en dehors des périmètres de projet avec besoin de coordination à clarifier:

- B** ... Immeubles „Boujean“
- L** ... Immeubles „Quartier du Tilleul“
- Me** ... Immeubles „Mâche“
- Mu** ... Immeubles „Champ-du-Moulin“
- R** ... Immeubles „Vignoble“

Immeubles en dehors des périmètres de projet sans besoin de coordination:

- A** ... Immeubles dans le reste du territoire communal

# Qualification du parc immobilier 20 octobre 2017

## 1 Immeubles au sein des périmètres du projet

### 1.1 Périmètre du projet «Champagne»

#### Secteur partiel C 02

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Champagne»
- Échéance du droit de superficie: 01.11.2042
- Nombre de logements: 24

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,3) et un état uniforme des logements motivent, malgré un état acceptable des constructions et un fort attachement social, un renouvellement des immeubles permettant de construire un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de la surface de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions remplaçant les anciens bâtiments constitue une option.

#### Secteur partiel C 03

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Wyttbach»
- Échéance du droit de superficie: 28.02.2046
- Nombre de logements: 45

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: un degré d'affectation satisfaisant (IU 1,0), une bonne qualité d'habitat ainsi qu'un état acceptable des bâtiments motivent un renouvellement du lotissement axé sur la conservation de la substance existante des bâtiments compte tenu d'une extension possible convenable sur le plan architectonique.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur la conservation de la substance existante des bâtiments. L'agrandissement des balcons ou loggias approprié par rapport aux bâtiments existants et un accroissement modéré des surfaces de logements par des constructions en annexe constituent des options.

#### Secteur partiel C 05 – 06

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «BIWOG»
- Échéance du droit de superficie: 30.06.2029 (secteur partiel 06 appartenant à moitié à la coopérative BIWOG)
- Nombre de logements: 32 (immeubles en rangées)

Appréciation des monuments historiques: objet groupé exceptionnel.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,4), une grande valeur architectonique, une qualité satisfaisante du lotissement et de l'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement du lotissement préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur une préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes.

Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation et d'aménagement intérieurs.

## **1.2 Périmètre du projet «Petit-Marais»**

### **Secteur partiel M 01**

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Fröhlisberg»
- Échéance du droit de superficie: 30.04.2048
- Nombre de logements: 98

Appréciation des monuments historiques: objet groupé intéressant.

Appréciation: malgré un degré d'affectation moyen (IU 0,5), une bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles basé sur la conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable sur le plan architectonique.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement des immeubles axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement adéquat de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent une option pour une mise en œuvre correspondante.

### **Secteur partiel M 02**

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2048
- Nombre de logements: 56

Appréciation des monuments historiques: objet groupé d'intérêt urbanistique partiel.

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,44), une qualité d'habitat moyenne, un état acceptable des immeubles et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles permettant, d'une part, de conserver des parties de la substance existante des bâtiments compte tenu d'une extension possible convenable sur le plan architectonique et, d'autre part, de construire un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de parties de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: remplacement partiel.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement échelonné du lotissement axé sur un accroissement des surfaces de logements et de la qualité de l'habitat. La réalisation de nouvelles constructions ou l'extension du volume existant des bâtiments constituent des options.

### **Secteur partiel M 03**

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 30.09.2048
- Nombre de logements: 36

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: un degré d'affectation convenable (IU 0,92), une offre adéquate de logements et un état intact des constructions motivent un renouvellement des immeubles partant de la conservation de la substance des bâtiments, tout en permettant un agrandissement convenable sur le plan architectonique.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur la conservation de la substance des bâtiments existants. Une extension convenable des bâtiments existants, ainsi que l'agrandissement des balcons ou loggias et un accroissement modéré des surfaces de logements constituent des options.

#### Secteur partiel M 04

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 30.06.2045
- Nombre de logements: 24

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: un degré d'affectation moyen (IU 0,5), une qualité d'habitat limitée et, un état acceptable des immeubles motivent malgré un fort attachement social un renouvellement des immeubles permettant, partant d'une remise en état adéquate de parties de la substance existante des bâtiments de construire un nouveau lotissement à moyen terme.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement échelonné du lotissement axé sur un accroissement des surfaces de logements et de la qualité de l'habitat. La réalisation de nouvelles constructions ou l'extension du volume existant des bâtiments constituent des options.

#### Secteur partiel M 05

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 01.05.2045
- Nombre de logements: 50

Appréciation des monuments historiques: objet groupé d'intérêt urbanistique partiel, dont des objets intéressants sur le plan individuel (Les Prés-de-Brügg 26, 28 et allée Pestalozzi 25, 27).

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,4), une qualité d'habitat limitée, un état acceptable des immeubles et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles permettant, d'une part, de conserver des parties de la substance existante des bâtiments compte tenu d'une extension possible convenable sur le plan architectonique et, d'autre part, de construire un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de parties de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: remplacement partiel.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement échelonné du lotissement axé sur l'accroissement de la surface de logements et de la qualité de l'habitat. La réalisation de nouvelles constructions ou l'extension du volume existant des bâtiments constituent des options.

#### Secteur partiel M 06

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 30.09.2030
- Nombre de logements: 16

Appréciation des monuments historiques: objet groupé exceptionnel.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,3), la valeur architectonique, une grande qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement du lotissement préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur une préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation et d'aménagement intérieurs.

#### Secteur partiel M 07

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2027
- Nombre de logements: 8

Appréciation des monuments historiques: objet de moindre intérêt.

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,3), une qualité d'habitat limitée et un grand espace libre commun avec le secteur partiel 06 motivent un renouvellement des immeubles malgré un état acceptable des immeubles et un fort attachement social, permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La réalisation de nouvelles constructions remplaçant les bâtiments existants et des parties des actuels espaces libres constituent des options.

#### Secteur partiel M 08

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 31.03.2027
- Nombre de logements: 24

Appréciation des monuments historiques: objet groupé exceptionnel.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,4), la grande valeur architectonique, la bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement du lotissement préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur la préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation et d'aménagement intérieurs.

#### Secteur partiel M 09

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Im Mösl»
- Échéance du droit de superficie: 31.10.2045 et/ou 31.07.2046
- Nombre de logements: 48

Appréciation des monuments historiques: objet groupé exceptionnel.

Appréciation: malgré un degré d'affectation insuffisant (IU 0,46), la grande valeur architectonique, la bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement du lotissement préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur la préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des volumes des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation et d'aménagement intérieurs. En plus l'utilisation des annexes existant à l'origine côtés jardin à titre d'augmentation de la qualité d'habitat peut être rendu possible sous condition d'un projet d'ensemble permettant une amélioration architecturale globale.

#### Secteur partiel M 10

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Im Mösl»
- Échéance du droit de superficie: 30.06.2043
- Nombre de logements: 25

Appréciation des monuments historiques: objet groupé intéressant.

Appréciation: la valeur patrimoniale, le fort attachement social, une substance des bâtiments renouvelée à divers degrés ainsi qu'un faible degré d'affectation (IU 0,25) motivent un renouvellement du lotissement permettant, d'une part, de conserver certaines parties de la substance existante des bâtiments compte tenu d'une extension possible convenable sur le plan architectonique et, d'autre part, de construire un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de parties de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: remplacement partiel.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de la surface de logements et de la qualité de l'habitat. La réalisation de nouvelles constructions ou l'extension de la substance existante des bâtiments constituent des options.

### 1.3 Périmètre du projet «Geyisried-Fröhlisberg»

#### Secteur partiel GF 03

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 28.02.2047
- Nombre de logements: 38

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de peu d'intérêt.

Appréciation: malgré une substance assainie en majeure partie, une bonne qualité d'habitat et un fort attachement social, un faible degré d'affectation (IU 0,45) et une connexion directe avec la route d'Orpond motivent un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de la surface de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions remplaçant les anciens bâtiments constitue une option.

#### Secteur partiel GF 04

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Solidarité»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016 ou 28.02.2047
- Nombre de logements: 62

Appréciation des monuments historiques: objet groupé d'intérêt urbanistique relatif partiel.

Appréciation: un degré d'affectation moyen (IU 0,6) et une connexion directe avec la route d'Orpond motivent, malgré une substance entretenue en permanence et un fort attachement social, un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de la surface de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions remplaçant les anciens bâtiments constitue une option.

#### Secteur partiel GF 05

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 20.02.2042
- Nombre de logements: 53

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de peu d'intérêt.

Appréciation: un degré d'affectation moyen (IU 0,5), une bonne qualité de lotissement et d'habitat, un état satisfaisant des immeubles et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles permettant, d'une part, de conserver des parties de la substance existante des bâtiments compte tenu d'une extension possible convenable sur le plan architectonique et, d'autre part, de construire un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de parties de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: remplacement partiel.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de la surface de logements et de la qualité d'habitat. La réalisation de nouvelles constructions de remplacement au chemin de Safnern constitue une option.

#### Secteur partiel GF 06

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 62

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de peu d'intérêt.

Appréciation: malgré un degré d'affectation moyen (IU 0,55), une bonne qualité de lotissement et d'habitat, un état satisfaisant des immeubles et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles partant de la conservation de la substance existante des bâtiments compte tenu d'une extension possible convenable sur le plan architectonique.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent des options.

#### Secteur partiel GF 07

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Fröhliisberg»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2047 (parcelle principale) et 31.12.2016 (parcelle résiduelle)
- Nombre de logements: 32

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,45) et une qualité d'habitat limitée motivent, malgré des bâtiments intacts et un fort attachement social, un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de la surface de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

#### Secteur partiel GF 08

##### Indications générales:

- Maîtres d'ouvrage: coopératives «Im Vogelsang» et «Coopérative des cheminots de Nidau»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016 (Im Vogelsang) et 31.12.2046 «Coopérative des cheminots de Nidau»
- Nombre de logements: 34

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de peu d'intérêt, dont route d'Orpond 57–59 sans intérêt.

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,45), une connexion directe avec la route d'Orpond et une offre de logements moyenne motivent, malgré une substance assainie en majeure partie et un fort attachement social, un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

#### Secteur partiel GF 09

##### Indications générales:

- Maîtres d'ouvrage: coopératives «Monbijou» et «Gutenberg»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 95

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de peu d'intérêt.

Appréciation: un degré d'affectation convenable (IU 0,8), une bonne qualité d'habitat, une substance largement assainie ainsi qu'un fort attachement social motivent, malgré une connexion directe avec la route d'Orpond, un renouvellement des immeubles partant de la conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable sur le plan architectonique.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent des options.

#### Secteur partiel GF 10

##### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Monbijou»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 24

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de peu d'intérêt.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,38), une bonne qualité d'habitat, une substance largement assainie ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles partant de la conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable sur le plan architectural.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent des options.

#### **1.4 Périmètre du projet «Geyisried-nord»**

##### **Secteur partiel GN 01**

###### **Indications générales:**

- Maîtres d'ouvrage: coopératives «Flurweg» ou «Im Vogelsang»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 76

Appréciation des monuments historiques: objet groupé d'intérêt urbanistique partiel.

Appréciation: une bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un degré d'affectation convenable (IU 0,7) motivent un renouvellement des immeubles partant de la conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable sur le plan architectural.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent des options.

##### **Secteur partiel GN 02**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Sonniger Hof»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016 ou 31.12.2017
- Nombre de logements: 90

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation du secteur Ouest: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,49), une offre de logements satisfaisante, un état acceptable des bâtiments et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles permettant, dans le secteur ouest, de conserver la substance existante des bâtiments compte tenu d'une extension possible convenable sur le plan architectural et, dans le secteur est, de construire un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure dans le secteur ouest et conservation avec option de remplacement à moyen terme dans le secteur est.

Marge de manœuvre pour le secteur ouest: on vise un renouvellement du lotissement axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent des options.

Marge de manœuvre pour le secteur est: on vise un renouvellement du lotissement axé sur

l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

### Secteur partiel GN 03

#### Indications générales:

- Maîtres d'ouvrage: coopératives «Flurweg» ou «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 107

Appréciation des monuments historiques: objet groupé d'intérêt urbanistique partiel.

Appréciation: malgré un degré d'affectation moyen (IU 0,65), une qualité acceptable de lotissement et d'habitat, un bon état des constructions et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles partant de la conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable sur le plan architectonique.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent des options.

### Secteur partiel GN 04

#### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «WOBE»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2018
- Nombre de logements: 50 (maison-tour), 12 (immeubles en rangée)

Appréciation des monuments historiques: objet de moindre intérêt (maison-tour), objet groupé intéressant (immeubles en rangées).

Appréciation: un vaste besoin de rénovations motive un assainissement total de la maison-tour et un remplacement total des immeubles en rangées.

Approche pour agir: remplacement total et assainissement total.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements et de la qualité de l'habitat ainsi qu'un vaste assainissement des constructions. Une transformation globale de la maison-tour et la réalisation de nouvelles constructions en remplacement des immeubles en rangées existants constituent une option.

### Secteur partiel GN 05

#### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Fröhliisberg»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 56

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,41) motive, malgré une substance entretenue en permanence (nouveaux balcons) et un fort attachement social, un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant de la remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

## Secteur partiel GN 06

### Indications générales:

- Maîtres d'ouvrage: coopératives «Rosengarten» ou «Sunneschyn»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 138

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,44) motive, malgré une substance entretenue en permanence (nouveaux balcons) et un fort attachement social, un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant de la remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

## Secteur partiel GN 07

### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Mettlenweg»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 58

Appréciation des monuments historiques: objet groupé exceptionnel.

Appréciation: malgré un degré d'affectation moyen (IU 0,58), une grande valeur architectonique, une bonne qualité de lotissement et d'habitat, un fort attachement social ainsi qu'un bon état des constructions motivent un renouvellement des immeubles préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur la conservation de la substance existante des bâtiments. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de la substance existante ainsi qu'à des mesures de valorisation des aménagements extérieurs.

## **2 Immeubles en dehors des périmètres du projet**

### **2.1 Immeubles sans besoin de coordination**

Partant d'une prise en compte globale des lotissements d'utilité publique réalisés sur le territoire communal, mais en dehors des périmètres du projet, on procède dans une première phase à la séparation de chaque objet ne présentant, en vue d'un renouvellement du droit de superficie, aucune exigence particulière, tant du point de vue urbanistique que des monuments historiques, et donc aucun besoin de coordination entre le renouvellement des lotissements et le développement urbain. Il s'agit de bâtiments faisant partie d'une structure de quartier non prédestinée, ou relativement peu, à une transformation urbanistique, se trouvant souvent dans un état satisfaisant et affichant un degré d'affectation acceptable. Les objets suivants en font partie:

#### **Immeubles A 01**

##### **Rue Wyttenbach 3, 5, 7, 9, 11**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Wyttenbach»
- Échéance du droit de superficie: 31.03.2044
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation: degré d'affectation satisfaisant, emplacement au sein de la structure du quartier digne de protection, substance des bâtiments digne de conservation, bonne qualité d'habitat et bon état des bâtiments.

#### **Immeubles A 02**

##### **Ruelle des Tailleurs 25, 27, 29, 31, 33**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Wyttenbach»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2057
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation: degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure du quartier stable, bonne qualité d'habitat et bon état des bâtiments.

#### **Immeubles A 03**

##### **Chemin Beunden 60, 64, 68, 70, 72**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2051
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation: degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure du quartier stable, bonne qualité d'habitat et bon état des bâtiments.

#### **Immeubles A 04**

##### **Rue Heilmann 45–47**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Heilmann»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2045
- Nombre de logements: 7

Appréciation: degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure de quartier stable, qualité d'habitat acceptable et bon état des bâtiments.

<b>Immeubles A 05</b>	<p><b>Sonnhalde 26, 27, 29</b></p> <p><b>Indications générales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maître d'ouvrage: coopérative «Falbringen»</li> <li>– Échéance du droit de superficie: 31.12.2019</li> <li>– Nombre de logements: 16</li> </ul> <p><u>Appréciation:</u> degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure de quartier stable, bonne qualité d'habitat et état des bâtiments acceptable.</p>
<b>Immeubles A 06</b>	<p><b>Rue du Wasen 34, 36, 38, 40</b></p> <p><b>Indications générales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maître d'ouvrage: coopérative «BIWOG»</li> <li>– Échéance du droit de superficie: 31.12.2073</li> <li>– Nombre de logements: 24</li> </ul> <p><u>Appréciation:</u> degré d'affectation élevé, substance des bâtiments digne de protection, bonne qualité d'habitat et bon état des bâtiments.</p>
<b>Immeubles A 07</b>	<p><b>Rue du Wasen 42, 44, 46</b></p> <p><b>Indications générales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maître d'ouvrage: coopérative «Casanotra»</li> <li>– Échéance du droit de superficie: 31.12.2073</li> <li>– Nombre de logements: 26</li> </ul> <p><u>Appréciation:</u> degré d'affectation satisfaisant, substance des bâtiments digne de protection, bonne qualité d'habitat et bon état des bâtiments.</p>
<b>Immeubles A 08</b>	<p><b>Chemin des Grillons 12 / Rue du Soleil 29, 31, 33</b></p> <p><b>Indications générales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maître d'ouvrage: coopérative «Wytenbach»</li> <li>– Échéance du droit de superficie: 31.12.2016</li> <li>– Nombre de logements: inconnu</li> </ul> <p><u>Appréciation:</u> degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure de quartier stable, qualité d'habitat acceptable et état des bâtiments acceptable.</p>
<b>Immeubles A 09</b>	<p><b>Chemin d'Erguël 9–12</b></p> <p><b>Indications générales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maître d'ouvrage: coopérative «Wytenbach»</li> <li>– Échéance du droit de superficie: 31.12.2016</li> <li>– Nombre de logements: inconnu</li> </ul> <p><u>Appréciation:</u> degré d'affectation convenable, qualité d'habitat acceptable et état des bâtiments acceptable.</p>
<b>Immeubles A 10</b>	<p><b>Rue du Châtelet 28</b></p> <p><b>Indications générales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maître d'ouvrage: coopérative «Im Vogelsang»</li> <li>– Échéance du droit de superficie: 31.12.2048</li> <li>– Nombre de logements: inconnu</li> </ul>

Appréciation: degré d'affectation convenable, qualité d'habitat acceptable et état des bâtiments acceptable.

**Immeubles A 11**

**Champs-du-Châtelet 8, 10, 12, 14, 16**

**Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Sunneschyn»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2060
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation: degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure de quartier stable (nouveau lotissement), bonne qualité d'habitat et bon état des bâtiments.

**Immeubles A 12**

**Rue de Büren 26, 28**

**Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Wyttlenbach»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2067
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation: degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure de quartier stable, bonne qualité d'habitat et bon état des bâtiments.

**Immeubles A 13**

**Rue de Büren 61,63, 65, 67, 69, 71**

**Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2067
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation: degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure de quartier stable, bonne qualité d'habitat et bon état des bâtiments.

**Immeubles A 14**

**Rue de Gottstatt 44**

**Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Fröhlisberg»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2017
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation: degré d'affectation convenable, emplacement au sein d'une structure de quartier stable, qualité d'habitat acceptable et état des bâtiments acceptable.

**Immeubles A 15**

**Rue Dunant 18, 20, 22, 24**

**Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Friedheim»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2024 ou 31.12.2027
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation: degré d'affectation satisfaisant, emplacement au sein d'une structure de quartier à renouveler et bon état des bâtiments.

- Immeubles A 16**                    **Rue du Moulin 61, 63, 65**
- Indications générales:**
- Maître d’ouvrage: coopérative «Sonniger Hof»
  - Échéance du droit de superficie: 31.12.2022
  - Nombre de logements: inconnu
- Appréciation: degré d’affectation satisfaisant, qualité d’habitat acceptable et bon état des bâtiments.
- 
- Immeubles A 17**                    **Chemin Bartolomé 11, 13, 25, 27**
- Indications générales:**
- Maître d’ouvrage: coopérative «Urbania»
  - Échéance du droit de superficie: 31.12.2047 ou 31.12.2053
  - Nombre de logements: inconnu
- Appréciation: degré d’affectation convenable, bonne qualité d’habitat et bon état des bâtiments.
- 
- Immeubles A 18**                    **Chemin des Champs 28, 30, 32**
- Indications générales:**
- Maître d’ouvrage: coopérative «Chez soi»
  - Échéance du droit de superficie: 31.12.2031
  - Nombre de logements: inconnu
- Appréciation: degré d’affectation convenable, emplacement au sein d’une structure de quartier stable, bonne qualité d’habitat et bon état des bâtiments.
- 
- Immeubles A 19**                    **Route d’Orpond 58, 60, 62, 64, 68 / Rue du Midi 57, 59, 61**
- Indications générales:**
- Maître d’ouvrage: coopérative «Gutenberg»
  - Échéance du droit de superficie: 31.12.2026
  - Nombre de logements: inconnu
- Appréciation: degré d’affectation convenable, emplacement au sein d’une structure de quartier stable, bonne qualité d’habitat et bon état des bâtiments.
- 
- Immeubles A 20**                    **Chemin de la Pierre-aux-Sarrasins 8**
- Indications générales:**
- Maître d’ouvrage: coopérative «EWO»
  - Échéance du droit de superficie: 31.12.2031
  - Nombre de logements: inconnu
- Appréciation: degré d’affectation convenable, emplacement au sein d’une structure de quartier stable, bonne qualité d’habitat et bon état des bâtiments.
- 
- Immeubles A 21**                    **Chemin de Meienried 12, 14**
- Indications générales:**
- Maître d’ouvrage: coopérative «Sunneschyn»
  - Échéance du droit de superficie: 22.02.2047
  - Nombre de logements: inconnu
- Appréciation: degré d’affectation convenable, emplacement au sein d’une structure de quartier stable.

## 2.2 Immeubles avec besoin de coordination à clarifier

Nous allons traiter ci-après des immeubles d'utilité publique situés hors des périmètres du projet et pour lesquels on a procédé à des clarifications approfondies des conditions préalables en vue de leur renouvellement. Répartis par quartier, cela concerne les immeubles suivants:

- Quartier du Tilleul: immeubles L 01 – L 08
- Quartier du Vignoble: immeubles R 01 et R 02
- Quartier de Boujean: immeubles B 01 – B 08
- Quartier de Mâche: immeubles Me 01 – Me 05
- Quartier du Champ-du-Moulin: immeubles Mu 01

### Immeubles L 01 **Chemin des Pins 18–38, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 / Coin-du-Bois 6, 8, 10,12, 14,16**

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «BIWOG»
- Échéance du droit de superficie: 30.09.2030
- Nombre de logements: 26

Appréciation des monuments historiques: objet groupé exceptionnel, dont chemin des Pins 38 de moindre intérêt.

Appréciation: malgré un degré d'affectation moyen (IU 0,62), une grande valeur architectonique, une bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur une préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation ou d'aménagement intérieur des bâtiments.

### Immeubles L 02 **Chemin des Pins 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 / Chemins des Mésanges 11**

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «BIWOG»
- Échéance du droit de superficie: 30.09.2030 et/ou 30.04.2044
- Nombre de logements: 24

Appréciation des monuments historiques: objet groupé exceptionnel, dont chemin des Pins 41, 43 et 45 de moindre intérêt.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,37), une grande valeur architectonique, une bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble (partie ouest), conservation avec extension conforme à la structure (partie est).

Marge de manœuvre: Dans la partie ouest on vise sur un renouvellement du lotissement axé sur une préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation ou d'aménagement intérieurs. Dans la partie est, la valeur architecturale de moindre intérêt justifie la possibilité d'un renouvellement global des bâtiments par

des extensions conforme à la structure. Un remplacement des bâtiments peut être envisageable précédé d'une analyse approfondie et d'une pondération d'intérêt.

#### Immeubles L 03

##### **Chemin du Tilleul 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68,70,72, 74, 76, 78**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «ABW»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2020
- Nombre de logements: 24

Appréciation des monuments historiques: objet groupé intéressant, dont chemin du Tilleul 66a sans intérêt.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,38), une grande valeur architectonique, une bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur une préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation ou d'aménagement intérieurs.

#### Immeubles L 04

##### **Chemin des Pins 49, 51 / Chemin du Tilleul 90, 92, 94, 96**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéances du droit de superficie: 30.06.2043 / 30.06.2044 / 30.06.2045
- Nombre de logements: 24

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de moindre intérêt.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,45), une grande valeur architectonique, une bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur une préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation ou d'aménagement intérieurs.

#### Immeubles L 05

##### **Chemin des Pins 56, 58, 60, 62, 64, 66**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2045
- Nombre de logements: 6

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de moindre intérêt.

Appréciation: malgré une qualité d'habitat élevée et un fort attachement social, un faible degré d'affectation (IU 0,16) motive un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. Une extension de l'offre de surfaces de logements adaptée au bâtiment existant constitue une option.

#### **Immeubles L 06**

#### **Chemin des Pins 68, 70, 72, 74, 76 / Chemin de la Ciblerie 20**

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2045
- Nombre de logements: 6

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de moindre intérêt.

Appréciation: malgré une qualité d'habitat élevée et un fort attachement social, un faible degré d'affectation (IU 0,16) motive un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. Une extension de l'offre de surfaces de logements adaptée au bâtiment existant constitue une option.

#### **Immeubles L 07**

#### **Chemin des Pins 55, 59 / Chemin du Tilleul 98, 102 / Chemin de la Ciblerie 14, 16**

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2045
- Nombre de logements: 9

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de moindre intérêt.

Appréciation: malgré une qualité d'habitat élevée et un fort attachement social, un faible degré d'affectation (IU 0,16) motive un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. Une extension de l'offre de surfaces de logements adaptée au bâtiment existant constitue une option.

#### **Immeubles L 08**

#### **Chemin du Tilleul 117 / Crêt-du-Bois 58 / Chemin de la Ciblerie 6, 8, 12**

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Chez soi»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2045
- Nombre de logements: 5

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de moindre intérêt.

Appréciation: malgré une qualité d'habitat élevée et un fort attachement social, un faible degré d'affectation (IU 0,16) motive un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. Une extension de l'offre de surfaces de logements adaptée au bâtiment existant constitue une option.

## Immeubles R 01

### Sonnhalde 1–4, 6, 8, 10, 12, 14–17

#### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «BIWOG»
- Échéance du droit de superficie: 30.04.2026
- Nombre de logements: 48 (ensemble total avec R 02)

Appréciation des monuments historiques: objet groupé exceptionnel.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,34), une grande valeur architectonique, une bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles préservant la substance existante des bâtiments et leurs aménagements extérieurs.

Approche pour agir: conservation d'ensemble.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur une préservation maximale de la substance existante des bâtiments et des aménagements extérieurs limitrophes. Par conséquent, la réalisation se limite à l'entretien et à la consolidation de l'enveloppe originale des bâtiments et des aménagements extérieurs ainsi qu'à des mesures de transformation et d'aménagement intérieurs.

## Immeubles R 02

### Falbringen 41, 43, 45

#### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «BIWOG»
- Échéance du droit de superficie: 30.04.2026 ou 30.04.2043
- Nombre de logements: 48 (ensemble total avec R 01)

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: malgré une qualité d'habitat élevée et un fort attachement social, un faible degré d'affectation (IU 0,34) motive un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

## Immeubles B 01

### Chemin du Bergfeld 2, 4, 6, 8, 10, 12

#### Indications générales:

- Maître d'ouvrage: coopérative «Sunneschyn»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 54

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: un degré d'affectation moyen (IU 0,57) et une qualité moyenne de lotissement motivent, malgré une substance largement assainie et un fort attachement social, un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

## Immeubles B 02

### **Chemin du Bergfeld 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 / Route de Soleure 82, 84**

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «EWO»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2038
- Nombre de logements: 70

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: un degré d'affectation moyen (IU 0,59) et une qualité moyenne de lotissement motivent, malgré une substance largement assainie et un fort attachement social, un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

## Immeubles B 03

### **Rue Dunant 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16**

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Friedheim»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2024 ou 31.12.2027
- Nombre de logements: 71

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: un degré d'affectation élevé (IU 1,76), une substance largement assainie, une bonne qualité d'habitat et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles partant d'une conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable sur le plan architectonique.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement modéré de l'offre de surfaces de logements. Une option est la restructuration du quartier comprenant les secteurs partiels limitrophes (B 01 et B 02), dans laquelle des nouvelles constructions ou même l'extension des bâtiments existants peuvent être pris en considération.

## Immeubles B 04

### **Longue-Rue 1, 3**

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «EWO»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016 ou 31.12.2045
- Nombre de logements: 24

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: un degré d'affectation moyen (IU 0,62), une qualité minimale d'habitat et un état insuffisant des bâtiments motivent un remplacement à court terme de la structure existante du lotissement.

Approche pour agir: remplacement, échelonne selon les circonstances.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements et de la qualité d'habitat ainsi que sur un vaste assainissement. La réalisation de nouvelles constructions de remplacement de la substance existante des bâtiments constitue une option.

#### **Immeubles B 05**

**Route de Soleure 57, 59, 61, 63, 65, 67, 71, 73, 75, 77**

**Indications générales:**

- Maîtres d'ouvrage: coopératives «Im Vogelsang» et «Sonniger Hof»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016 ou 31.12.2048
- Nombre de logements: 63

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: un degré d'affectation moyen (IU 0,7) et un bon état des bâtiments motivent un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant d'une remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements. La remise en état de la substance existante des bâtiments tenant compte de la réalisation à moyen terme de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

#### **Immeubles B 06**

**Rue de Büren 25, 27, 29, 31 / Lysserweg 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16**

**Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Wyttlenbach»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2015
- Nombre de logements: 97

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de moindre intérêt.

Appréciation: un degré d'affectation convenable (IU 0,73), une bonne qualité de lotissement et d'habitat ainsi qu'un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles partant de la conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent des options.

#### **Immeubles B 07**

**Longue-Rue 45, 47, 49, 51, 53, 55 / Chemin de la Scierie 46, 48, 50 / Rue de la Patinoire 1, 3**

**Indications générales:**

- Maîtres d'ouvrage: coopératives «Friedheim» et «Solidarité»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2019
- Nombre de logements: 180 (dont 128 pour «Solidarité»)

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: une qualité élevée de lotissement et d'habitat, un bon état des bâtiments et un degré d'affectation convenable (IU 0,75) motivent la conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable sur le plan architectural.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur le maintien d'une structure uniforme et d'une conception architectonique équilibrée. Un aménagement de balcons et loggias adapté à la substance existante des bâtiments ainsi que des éléments de construction en ordre contigu constituent des options.

#### **Immeubles B 08**

##### **Chemin des Grillons 16, 18, 20 / Rue du Soleil 37**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Wyttenbach»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: inconnu

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: une qualité moyenne de lotissement et d'habitat, un degré d'affectation moyen (IU 0,7) et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles.

Approche pour agir: remplacement, échelonne selon les circonstances.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements et de la qualité d'habitat. La réalisation échelonnée de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

#### **Immeubles Me 01**

##### **Rue de Gottstatt 43, 45, 47, 49 / Chemin de la Truite 2, 4, 6, 8, 10, 12**

###### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Fröhli»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2047
- Nombre de logements: 47

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: un degré d'affectation moyen (IU 0,57), une qualité d'habitat limitée et une substance entretenue au minimum motivent le remplacement échelonné de la structure existante du lotissement.

Approche pour agir: remplacement échelonné.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements et de la qualité d'habitat. La réalisation échelonnée de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

#### **Immeubles Me 02**

##### **Près-du-Bois 11, 13, 15, 17, 20, 22 / Rue de Mâche 38**

###### **Indications générales:**

- Maîtres d'ouvrage: coopératives «Im Vogelsang» et «Sunneschyn»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2048
- Nombre de logements: 37

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,41), la qualité de lotissement et d'habitat, le bon état des bâtiments et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles permettant la construction d'un nouveau lotissement à moyen terme partant de la remise en état adéquate de la substance existante des bâtiments.

Approche pour agir: conservation avec option de remplacement à moyen terme.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur la conservation de la substance existante des bâtiments. Un agrandissement des balcons et des loggias adapté aux bâtiments existant ainsi qu'une extension modérée de l'offre de surfaces de logements au moyen de constructions en annexe constituent des options envisageables.

### **Immeubles Me 03**

#### **Près-du-Bois 38, 40, 42, 44 / Rue du Midi 4, 6, 8, 10, 12**

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Rosengarten»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016 ou 31.12.2048
- Nombre de logements: 68

Appréciation des monuments historiques: objet groupé d'intérêt urbanistique partiel.

Appréciation: malgré un faible degré d'affectation (IU 0,44), la qualité de lotissement et d'habitat, le bon état des bâtiments et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles permettant la réalisation de nouvelles constructions à moyen terme dans le cadre d'un entretien garantissant des rapports d'habitation satisfaisants.

Approche pour agir: remplacement partiel.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement échelonné, axé sur l'accroissement de la surface de logements et de la qualité d'habitat. La réalisation de nouvelles constructions ou l'extension du volume bâti existant constituent des options.

### **Immeubles Me 04**

#### **Près-du-Bois 46, 48, 50, 52, 54**

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Sunneschyn»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 35

Appréciation des monuments historiques: sans intérêt.

Appréciation: un faible degré d'affectation (IU 0,29) et une qualité d'habitat moyenne motivent un remplacement échelonné de la structure existante du lotissement malgré un état acceptable des constructions.

Approche pour agir: remplacement, échelonne selon des circonstances.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur une offre accrue de surfaces de logements et une meilleure qualité d'habitat. La réalisation échelonnée de nouvelles constructions de remplacement constitue une option.

### **Immeubles Me 05**

#### **Chemin des Bergers 2, 4–13**

##### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «Im Vogelsang»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2016
- Nombre de logements: 87

Appréciation des monuments historiques: objet groupé de moindre intérêt, dont rue Mâche 151 a – g sans intérêt.

Appréciation: malgré un degré d'affectation moyen (IU 0,55), la qualité acceptable de lotissement et d'habitat, le bon état des bâtiments et un fort attachement social motivent un renouvellement des immeubles partant de la conservation de la substance existante des bâtiments avec une extension possible convenable sur le plan architectural.

Approche pour agir: conservation avec extension conforme à la structure.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur la conservation de la substance existante des bâtiments. Un agrandissement des balcons et des loggias adapté au bâtiment existant ainsi qu'une extension modérée de l'offre de surfaces de logements au moyen de constructions en annexe constituent une option envisageable.

## Immeubles Mu 01

### Rue d'Aegerten 38, 40

#### **Indications générales:**

- Maître d'ouvrage: coopérative «WOBE»
- Échéance du droit de superficie: 31.12.2018
- Nombre de logements: 60

Appréciation des monuments historiques: pas d'appréciation.

Appréciation: un vaste besoin de rénovations motive un assainissement total des deux maisons-tours.

Approche pour agir: assainissement total.

Marge de manœuvre: on vise un renouvellement du lotissement axé sur l'accroissement de l'offre de surfaces de logements et de la qualité d'habitat ainsi qu'un vaste assainissement des bâtiments. Une transformation globale des deux maisons-tours constitue une option.