Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 84 (2012)

Heft: 1

Artikel: Habitat urbain pour familles et seniors

Autor: Moreno, Lucia

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-323283

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Habitat urbain pour familles et seniors

La société coopérative Hegenheimerstrasse augmente son parc immobilier avec 21 nouveaux appartements réservés avant tout aux familles et aux seniors, sur un terrain octroyé par la ville de Bâle, grâce à un nouveau type de partenariat de droit de superficie.

Une façade élégamment cuivrée rayonne depuis l'automne 2011, enveloppant une nouvelle construction en forme de T, parfaitement intégrée dans une cour délimitée par plusieurs immeubles. C'est le résultat d'une longue histoire… Il y a une bonne dizaine d'années en effet, le propriétaire du terrain, «Immobilien Basel» (Centre de compétence de management immobilier du canton de Bâle-Ville), a envisagé de réorienter son portfolio immobilier. La parcelle urbaine désormais occupée par la coopérative d'habitation accueillait alors un centre d'entretien peu utilisé. Mais avant que la parcelle ne puisse être réaffectée à un autre usage, il fallait d'abord qu'une stratégie immobilière soit clairement définie et c'est dans ce cadre qu'est née l'idée de créer un habitat urbain. L'association régionale Nord-Ouest de l'ASH élaborait de son côté durant la même période un nouveau type de partenariat foncier avec la ville de Bâle, le «Droit de superficie Plus» (voir encadré). Ce dernier devait servir de base à tout nouveau projet de construction des petites coopératives d'habitation bâloises, qui n'avaient plus guère construit depuis des années.

L'élégante alternance béton/cuivre de l'immeuble en T, côté cour.

Un nouveau droit de superficie

«Nous prenons nos décisions de façon collégiale», explique Alexio Moreno, qui œuvre depuis longtemps au développement de la coopérative d'habitation bâloise Hegenheimerstrasse qu'il préside. Avec son équipe, ils ont déniché des sociétaires pour un futur projet grâce à une politique d'information publique. En 2008, ils votaient à l'unanimité un budget pour un mandat d'étude. «Grâce à l'engagement de toutes les personnes concernées, nous avons réussi à obtenir un terrain», raconte Moreno, qui évoque ainsi aussi l'équipe de soutien «Logis Bâle» du programme cantonal d'aide à la construction de logements, qui avait réalisé une étude de faisabilité. Et comme le gouvernement bâlois souhaite de nouveau soutenir plus intensivement la construction de logements d'utilité publique dans la région limitrophe du Rhin, le projet a finalement abouti.

«C'est chouette que nous ayons finalement pu conclure le tout premier des contrats de droit de superficie Plus avec la ville de Bâle», se réjouit Alexio Moreno. Un droit de superficie qui définit les responsabilités réciproques des deux parties et qui se base sur le modèle de la rente du droit de superficie en partenariat. La coopérative doit garantir un fonds de rénovation et des obligations de politique d'habitat. Ce nouveau contrat de partenariat a ainsi contribué à ce que de nouvelles réserves de terrain constructible soient mises à disposition des coopératives d'habitation à Bâle et que de nouveaux projets soient en cours d'élaboration. Après des années de disette, il règne désormais une atmosphère de renouveau dans la construction de logements d'utilité publique.

Amélioration structurelle

La coopérative avait construit près de quatre-vingts appartements dans les années 50 dans le quartier de Hegenheim, à Bâle. Mais comme il n'y avait pas d'ascenseurs et que les salles de bain étaient minuscules, il arrivait souvent ces derniers temps

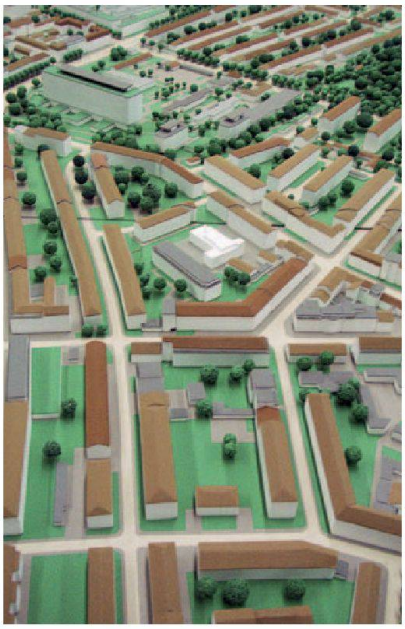
que des familles ou des personnes âgées doivent quitter la coopérative, parce qu'une famille s'est agrandie ou à cause de la mobilité réduite des plus âgés. L'idée d'équiper les immeubles d'ascenseurs n'a jamais fait l'unanimité, alors qu'une nouvelle construction pouvait améliorer la situation sans que les loyers des appartements existants n'augmentent. Qui plus est, la nouvelle construction abrite une salle commune avec cuisine intégrée, une nouvelle infrastructure très appréciée par tous les habitants.

Il n'a pas été facile de choisir un projet parmi les cinq propositions d'architectes émanant du mandat d'étude. Il a fallu débattre de nombreuses idées intéressantes, mais c'est finalement le projet du bureau bâlois Luca Selva architectes qui a remporté la mise. Leur projet prévoit un bâtiment unique qui s'intègre dans la grande cour existante en jouant à la fois sur le contraste architectural et la continuité historique du bâti du site. Depuis 1880 en effet, le domaine et sa cour sont connus sous le terme de «petit château de Hegenheim». Une particularité que reflète notamment la matérialisation de l'enveloppe de l'immeuble, qui articule élégamment cuivre et béton brut, tout en permettant des coûts d'entretien modérés. Sous la carapace de cuivre alvéolé se cache une isolation très performante. L'immeuble va se fondre dans son environnement bâti quand le cuivre va petit à petit troquer sa luminosité contre une patine de bon aloi. Le bureau d'architectes a entièrement dirigé le chantier et la coopérative, en tant que maître d'ouvrage, s'est adjoint les conseils avisés de la coopérative de construction et de gestion Wohnstadt.

Le nouvel immeuble offre une grande diversité de logements susceptibles d'intéresser divers groupes cibles. Les unités sans obstacles, de surface modestes, s'adressent avant tout à des seniors, tandis que les maisonnettes mitoyennes intéressent surtout les familles. Marketing, location et emménagements se sont faits dans les règles de l'art, se souvient un membre du comité directeur de la coopérative Hegenheimerstrasse. Tous les appartements ont trouvé preneur à peine le chantier achevé, notamment grâce au site web de la coopérative (www.h137.ch) qui n'a cessé d'informer le vaste monde de l'avancement du projet et de l'état de la location des appartements.

Les familles sont de retour

Les appartements en maisonnettes contigües ont très vite alléché les familles, qui disposent non seulement d'une cave intégrée mais encore d'un



Implantation du bâtiment en T dans la cour du «petit château de Hegenheim».

Le droit de superficie Plus, c'est quoi?

Le nouveau contrat de droit de superficie Plus a été élaboré de concert entre le canton de Bâle-Ville et l'association régionale Nord-Ouest de l'ASH afin de soutenir les activités des coopératives d'habitation dans le canton. Il se fonde directement sur le modèle de partenariat foncier, sur la rente de droit de superficie, qui tient compte du rendement net du maître d'ouvrage et donc de l'utilisation concrète d'un objet. Cela conduit à une répartition équitable du rendement entre les deux parties. Le droit de superficie Plus comprend des éléments qui répondent aux besoins des coopératives, mais en contrepartie également des éléments contraignants, tels que le fonds de rénovation et l'échelonnement initial de la rente du droit de superficie. Le fonds de rénovation garantit le futur financement, par la coopérative, de l'entretien et des rénovations, sans qu'elle ne doive recourir à une augmentation des loyers. Quant à l'échelonnement initial de la rente du droit de superficie, il permet aux coopératives d'habitation de réduire le risque financier dans la première phase d'exploitation.

La contrepartie politique exigée par le canton permet à ce dernier de s'assurer que les logements construits sur les terrains octroyés en droit de superficie répondent bien aux objectifs de politique du logement du canton, notamment en matière de durabilité, de qualité architecturale et urbanistique, de mixité sociale et de standards d'équipement. Ce modèle a l'avantage de mieux soutenir les coopératives d'habitation et contribue à la promotion de l'habitat urbain, tout en accélérant le renouvellement du parc immobilier obsolète de la ville. De leur côté, les coopératives d'habitation ont assuré le Conseil d'Etat du canton de Bâle-Ville qu'elles allaient tester de nouvelles structures leur permettant d'être un partenaire compétent du canton pour les futurs projets de construction en gestation.

L'élégante alternance béton/cuivre de l'immeuble en T, côté jardin.

accès privé à la cour intérieure sans trafic. De l'autre côté de l'immeuble, elles bénéficient d'une petite place et d'un accès direct au jardin, où les enfants ont l'immense privilège de pouvoir s'ébattre librement… en pleine ville. Une unique cage d'escaliers implantée dans la partie en béton du bâtiment donne accès aux quinze autres appartements. Tandis que les appartements du rez ont un accès direct à ce jardin qui ressemble à un parc, les appartements en attique offrent une vue de rêve sur la ville de Bâle. Et comme l'immeuble lui-même se trouve à l'intérieur d'une cour, les habitants jouissent d'un environnement protégé et calme, en plein milieu urbain.

Le nouvel immeuble sis à la Hegenheimerstrasse 37 compte 21 appartements en tout, ainsi que 4 salles de hobby et une salle commune. A titre d'exemple, les appartements de 3,5 pièces sont loués pour CHF 1850.– c. c., les 4,5 pièces pour 2430.–.

Texte et photos: **Lucia Moreno**
Adaptation: **Patrick Clémençon**

Loggia en guise de coin à manger et séjour.