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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 2

Artikel: Une coopérative d'habitation s'installe dans le futur écoquartier Le Corbusier

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-391976

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: 11.07.2025

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

Une coopérative d'habitation s'installe dans le futur écoquartier Le Corbusier

La transformation de la friche de l'ancienne gare des marchandises de La Chaux-de-Fonds va dynamiser le centre-ville et donner naissance au premier écoquartier du canton. Intégrée au projet, la Société coopérative d'habitation Le Corbusier construira un immeuble de 36 logements en mixité sociale et générationnelle.

L'aménagement d'un quartier urbain sur la surface de l'ancienne gare des marchandises de La Chaux-de-Fonds est récemment entré dans une phase concrète. Mais le projet initial remonte à 2007, lorsque les décisions du Conseil communal de La Chaux-de-Fonds ont été prises. Elles exprimaient une volonté de valoriser toute la friche ferroviaire de la gare des marchandises par la création d'un nouveau quartier appelé «Le Corbusier», en hommage au grand architecte né dans la métropole horlogère.

1000 nouveaux habitants

Le 27 septembre 2007, le Conseil adoptait le règlement du plan spécial du quartier Le Corbusier qui décidait la valorisation du site de l'ancienne friche ferroviaire. La surface du site est impressionnante: 49 000 m^2 (70 mètres de large sur 700 mètres de long)! Ce règlement définissait aussi l'implantation de logements et d'activités de diverses natures. Dans 20 ans, le site du plan spécial «Le Corbusier» comptera une vingtaine de bâtiments (d'habitations et d'activités administratives) et près de 1000 personnes y habiteront. «La ville a acquis des terrains pour planifier son développement et maîtriser le foncier. C'est une urbanisation à l'intérieur de la ville, qui modifiera tout le quartier près de la gare. Elle s'inscrit dans une nouvelle dynamique de notre ville» explique Yanick Stauffer, chargé de la promotion immobilière et commerciale, du Service économique de la ville de La Chaux-de-Fonds.

Ilot B du quartier Le Corbusier, vue vers l'est.

Ilot B du quartier Le Corbusier, vue vers le nord.

Un emplacement à fort potentiel

Le 30 septembre 2009, une étape importante était franchie: le Conseil communal acceptait un crédit de CHF 2,58 millions pour l'acquisition des terrains des îlots A et B en zone constructible. Ces terrains ont été achetés au propriétaire, les CFF. Grâce à cette décision, une étape essentielle s'ouvrait pour la réalisation du quartier Le Corbusier: le démarrage d'un projet concret pour l'îlot B (voir plus loin). Le potentiel de cette zone urbaine réside dans sa position centrale dans la ville, à proximité de la gare CFF, des transports publics et d'un centre commercial. L'objectif est clairement la densification du tissu urbain, en conformité avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) que le peuple suisse vient d'accepter.

Une vision futuriste de l'habitat

Pour la La Chaux-de-Fonds, la valorisation de cette ancienne friche ferroviaire est une étape essentielle dans la «réaffectation» d'une partie de la ville. «Tout l'aspect de la ville va changer: le flux des personnes, la circulation des véhicules et des transports publics, etc. Le quartier Le Corbusier sera un lieu de transition vers le centre commercial Les Entilles, grâce à la mise à disposition de vélos en libre service», précise Théo Huguenin-Elie, conseiller communal en charge de l'urbanisme. Concernant les immeubles prévus dans ce nouveau quartier, la ville a tenu, par une volonté politique clairement exprimée, à ce

Le bâtiment de la SCH Le Corbusier en bref:

- Bâtiment labellisé Minergie P
- 36 appartements LUP de 3 ou 4 pièces
- Nombre total d'habitants: env. 90
- Chauffage à distance (chaleur produite par une usine d'incinération)
- Terrain: propriété de la Ville de La Chaux-de-Fonds
- Droit de superficie: octroyé à la Société coopérative d'habitation Le Corbusier, avec une exemption de frais de location pendant 15 ans
- Type de quartier: durable (écoquartier)
- Démarrage des travaux au plus tôt fin de l'été 2013
- Inauguration fin 2015

qu'une société coopérative d'habitation d'utilité publique y soit présente afin d'offrir des logements à des prix modérés.

L'îlot B, le premier qui démarre

Pour l'îlot B, un concours d'architecture a été organisé sur invitations, et le choix s'est porté sur le projet Sonnenbau de l'architecte neuchâtelois Serge Grard. «Ce projet se veut simple; il a été imaginé avec subtilité, à l'échelle humaine» résume l'architecte. On y trouvera des logements protégés, coopératifs et en PPE, ainsi que des activités liées à l'aide sociale. Ainsi, on trouvera les locaux de l'Office de l'assurance-invalidité du canton et l'antenne de l'Organisation romande d'intégration et de formation professionnelle (ORIF). Le programme prévoit aussi des surfaces pour des commerces, bureaux et activités artisanales. Son objectif est de créer un espace de vie où les activités se côtoient et favorisent une mixité aussi bien sociale que générationnelle.

L'immeuble de la Coopérative Le Corbusier

Dans son plan spécial «Le Corbusier», la ville de La Chaux-de-Fonds a voulu intégrer une coopérative d'habitation dans le quartier. Dans ce but, une Société coopérative d'habitation d'utilité publique (SCH) Le Corbusier a été créée le 12 juillet 2012. Elle va construire l'un des quatre bâtiments prévus sur l'îlot B: son immeuble offrira 36 logements d'utilité publique (LUP) sur sept étages. Dans ce périmètre, il y aura aussi des appartements en PPE, ainsi que des logements pour personnes âgées. «La demande de permis de construire a été déposée en mars 2013 auprès des autorités communales», précise Mme Danièle Wisard, présidente de la Société coopérative d'habitation Le Corbusier.

Le bâtiment (voir encadré «En bref») de la Société coopérative sera géré par les locataires sociétaires et la commune de La Chaux-de-Fonds. «Nos statuts prévoient que les loyers ne pourront couvrir que les charges, à l'exclusion de tout rendement excessif, car ce type de logements ne doit pas faire l'objet de spéculation. Ils doivent être accessibles au plus grand nombre de personnes» commente Mme Wisard. On trouve dans le comité de la Société coopérative des représentants des partis politiques de gauche comme de droite, et de la société civile: «C'est un projet très fédérateur!» s'enthousiasme Mme Wisard.

La construction de ce 1er bâtiment de 36 LUP dans l'îlot B (voir encadré «Plan de quartier») est une première étape pour la Coopérative Le Corbusier. «Pour l'instant, la coopérative ne travaille que sur ce projet. Actuellement, les CFF sont toujours propriétaires du reste de la friche. Ce sera à eux de prendre la décision de sa future affectation: soit en faire une affaire spéculative, soit d'y renoncer en donnant la priorité à la construction d'appartements encouragés par la loi cantonale sur l'aide au logement. Bien sûr, nous espérons que le choix portera sur la deuxième option!» indique Jean-Marc Terrier, notaire et conseiller juridique pour l'îlot B.

Renforcer l'attractivité de la ville

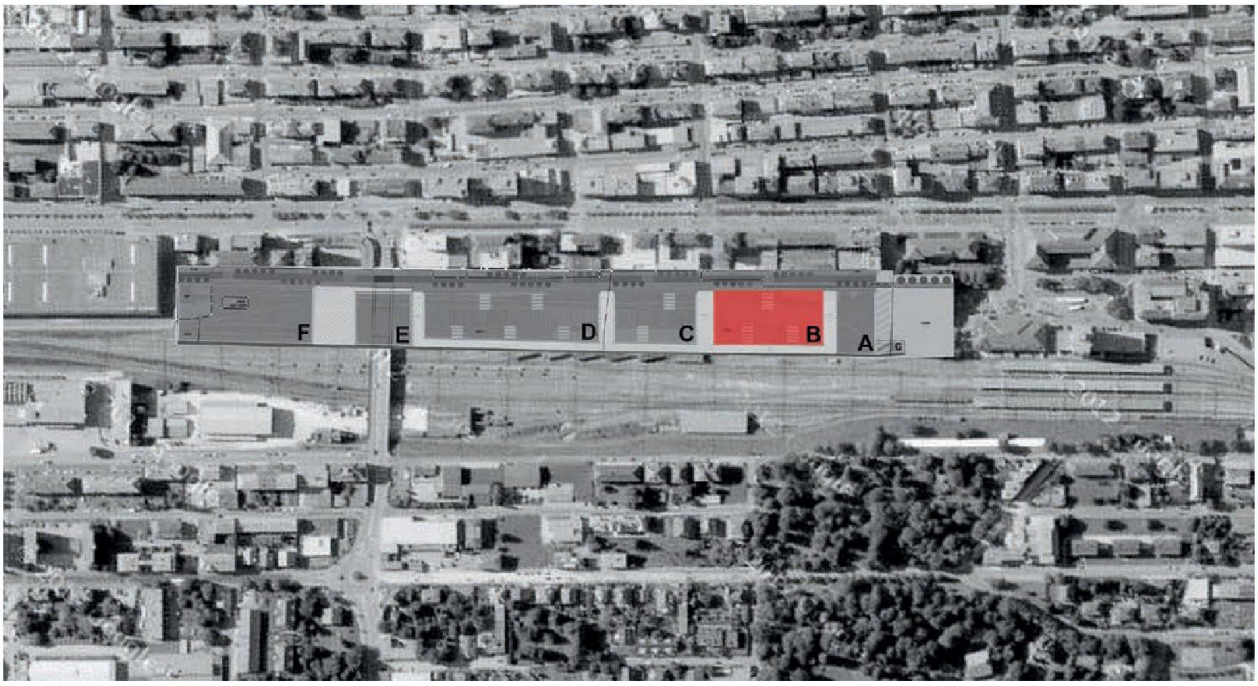
A terme, le plan spécial Le Corbusier englobera une vingtaine de bâtiments. Les autorités communales et les parte-

Ilot B du quartier Le Corbusier, cour intérieure.

Le projet Sonnenbau

Sonnenbau est le nom choisi par l'architecte Serge Grard pour son projet de l'îlot B. Il fait ainsi une référence historique à l'organisation de la ville de La Chaux-de-Fonds qui remonte à 1834. Le roi Frédéric-Guillaume III de Prusse (le canton de Neuchâtel était alors rattaché au Royaume de Prusse) avait édicté des principes fondamentaux pour l'aménagement et la construction d'une ville. Le principe de la «ville solaire» met la priorité sur l'orientation des maisons (qui doivent être faces au soleil à midi) et le dégagement des façades.

JLE



Vue aérienne de la friche ferroviaire (ancienne gare des marchandises) de La Chaux-de-Fonds sur laquelle seront construits les différents îlots du plan spécial «Le Corbusier». L'îlot en couleur correspond à l'îlot B où se trouvera le bâtiment de la Coopérative d'habitation d'utilité publique Le Corbusier.

naires privés associés à cet important remodelage urbain sont convaincus qu'il améliorera de manière significative l'attractivité de la ville de La Chaux-de-Fonds. Le projet du nouvel Hôtel judiciaire (qui réunira tous les tribunaux du canton) – un bâtiment de verre et de bronze ambitieux dans ses lignes – qui est prévu sur l'îlot A à l'entrée du quartier Le Corbusier, s'inscrit dans cette volonté de créer une zone d'habitat contemporain. La décision définitive sera prise en 2014 par le Grand Conseil. La Chaux-de-Fonds, ville au cœur d'une région transfrontalière de près de 350 000 habitants, et par ailleurs inscrite au Patrimoine mondial de l'UNESCO pour son urbanisme horloger, entend bien servir d'exemple d'une métropole à l'urbanisme novateur et durable.

Le plan de quartier Le Corbusier

Ce plan de quartier (PQ) Le Corbusier est un projet essentiel pour la ville de La Chaux-de-Fonds, compte tenu de la surface du terrain concerné et du nombre de propriétaires d'immeubles différents. Toute la zone de l'ancienne gare des marchandises de La Chaux-de-Fonds était, à l'origine, propriété des CFF. La zone a été segmentée en six îlots distincts, de A à F. Sur l'îlot A, acheté par la ville de La Chaux-de-Fonds, s'élèvera le futur Hôtel judiciaire. Sur l'îlot B (en rouge), également acheté par la ville, quatre bâtiments seront construits, dont celui de la Société coopérative d'habitation Le Corbusier. Les îlots C à F, en cours d'études de faisabilité, n'ont pas encore été vendus.

S'agissant des îlots A et B appartenant à la ville de La Chaux-de-Fonds, seul l'îlot B a démarré de manière concrète. L'îlot B de 6200 m^2 comprendra: un bâtiment avec des logements en PPE (terrain vendu à la société Immobilier. NE SA) et des logements protégés (bâtiment B1, avec 21 appartements pour personnes âgées ou semi-autonomes), l'immeuble de la Société coopérative d'habitation Le Corbusier (bâtiment B2, avec 36 appartements). Ce dernier, le plus imposant en hauteur et en volume, sera construit selon le projet primé Sonnenbau de la Maison d'art'chitecture serge grard sa. Au total, près de 150 habitants logeront sur cet îlot B.

Toujours sur l'îlot B, l'Office cantonal de l'AI (OAINE) louera des locaux à la Caisse cantonale neuchâteloise de compensation (CCNC, propriétaire du bâtiment B4), et l'ORIF (Organisation romande d'intégration et de formation professionnelle) en louera à l'ECAP (Etablissement cantonal d'assurances et de prévention, propriétaire du bâtiment B3).

La société Immoroc SA (sous mandat de la société Immobilier. NE SA) a organisé le concours d'architecture en partenariat avec la ville de La Chaux-de-Fonds. «Nous pilotons l'ensemble du projet de l'îlot B, et en tant qu'entreprise générale sur ce projet, Immoroc SA a choisi l'ensemble des partenaires qui travaillent sur cette réalisation» précise Luis Alho, directeur de projet. Immoroc SA est également responsable de la planification immobilière et financière du projet.

Jean-Louis Emmenegger

Un écoquartier reconnu par la Confédération

Ilot B du quartier Le Corbusier, vue générale de l'îlot.

L'écoquartier du plan spécial «Le Corbusier» sera le premier écoquartier du canton de Neuchâtel! De plus, il s'agit d'un quartier reconnu durable par la Confédération, car c'est l'un des 18 projets sélectionnés conjointement par trois offices fédéraux (Office fédéral de l'environnement, Office fédéral de l'énergie, Office fédéral du développement territorial). Mais comment cet écoquartier de la métropole horlogère se définit-il?

Jean-Marc Terrier, notaire et conseiller juridique pour l'îlot B, nous l'explique: «La particularité de ce quartier est qu'il réunira toutes les conditions pour devenir l'exemple type d'un écoquartier en Suisse! Sur le plan environnemental, chaque bâtiment aura le label Minergie P. La circulation des voitures à moteur à l'intérieur du quartier sera interdite. Des lieux de rencontre et espaces communs sont prévus. Un parking collectif de 120 places sera construit en sous-sol. Une aire de jeu sera aménagée près de la crèche».

Mais c'est surtout sur le plan social que ce nouveau quartier va se démarquer, comme le précise Mme Danièle Wisard, présidente de la Société coopérative d'habitation Le Corbusier: «Il comprendra notre bâtiment, avec une crèche communale au rez-de-chaussée. Un autre bâtiment proposera des logements en PPE. Et un troisième bâtiment est prévu pour des appartements protégés pour les personnes âgées. Cette présence commune sur un même lieu est une preuve de la qualité de vie sociale et humaine que nous voulons promouvoir».

Mixité triple

De plus, deux bâtiments administratifs sont aussi prévus: l'un abritera un restaurant social de quartier ouvert aux habitants (géré par l'ORIF), qui emploiera des personnes en réinsertion. Des ateliers d'horlogerie sont également prévus pour des personnes en phase de réinsertion professionnelle. Le second bâtiment abritera l'Office cantonal de l'AI. «La mixité sociale, fonctionnelle (activités économiques et d'habitation) et générationnelle est ainsi assurée dans ce nouveau quartier. C'est un bel exemple de trait d'union entre les privilégiés et les non privilégiés» conclut Mme Danièle Wisard. **JLE**

i_mmob 8.5
Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE
avec module pour les coopératives d'habitation
Financial tools
Technical tools
Administrative tools
Zürich / Ostschweiz
B-ITS
Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3
Telefon 071/680.06.70
info@b-its.ch
www.b-its.ch
Suisse Romande
thurnherr sa
Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00
info@thurnherr.ch
www.thurnherr.ch
Bern / Mittelland
thurnherr sa
Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55
info@thurnherr.ch
www.tsab.ch