

Exposé de Peter Rytz

**chef du Service de l'aménagement cantonal
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire**

Idée et procédure

Le concours, qui s'adresse aux communes bernoises, vise à encourager ces dernières, grâce à une incitation financière, à se porter candidates à l'obtention du label PDE-L pour des projets présentant des qualités particulières.

Le concours sur les PDE «logement» inclut deux catégories tenant compte du réseau de centres fixé dans le plan directeur cantonal. Ces catégories sont d'une part le logement urbain et d'autre part le logement dans l'espace rural.

Les communes peuvent présenter des projets qui se trouvent soit en cours de développement, soit en cours de réalisation.

Le jury est composé de représentants du monde politique, des offices cantonaux, de l'Office fédéral du logement, ainsi que des milieux de l'architecture, de la recherche et de l'économie. Il est conseillé par des spécialistes, qui ne participent toutefois pas à la décision.



Débats du jury

Le jury a reçu 13 projets présentés par neuf communes.

L'examen préalable a été effectué pendant la période allant du 1^{er} au 30 novembre 2007, et les débats du jury ont eu lieu les 3 et 4 décembre 2007.

Le jury a été impressionné par la grande diversité des projets présentés.

Critères d'appréciation

La bonne **desserte** des PDE "logement" par les transports publics est un élément central du présent projet. Il s'agit avant tout de mieux exploiter l'offre disponible et de renoncer autant que possible à créer de nouvelles infrastructures.

Les périmètres retenus doivent avoir une **taille minimale** (taille définie en m² de surface brute au plancher affectée au logement).

La procédure d'aménagement des PDE "logement" doit se fonder sur l'interaction de différents intervenants dans le cadre de **partenariats privé-public**.

Dans les PDE "logement", l'habitat se distingue par sa **haute qualité**. L'évaluation porte sur l'ensemble du complexe, c'est-à-dire aussi bien sur les bâtiments que sur leur environnement à l'intérieur du périmètre concerné.

Le projet de PDE "logement" doit également promouvoir des **solutions inédites et novatrices**, et contribuer à les faire connaître dans le public (p. ex. modèles de codécision des locataires, cohabitation des générations, intégration de personnes handicapées).

Les deux questions suivantes ont orienté les débats du jury:

- Quelles sont les qualités qui font que ce projet se distingue des habituels lotissements destinés à l'habitat?
- Quels sont les aspects qu'il vaut la peine de faire connaître dans le public afin d'encourager des approches semblables?

Les projets primés

Les trois projets suivants, qui ont chacun touché un montant de 250 000 francs, ont été primés dans la catégorie «logement urbain»:

1. **Berne – Schönberg-est**
2. **Köniz-Schliern – Lotissement d'Hertenbrünnen**
3. **Thoune – Aire de la Scheibenstrasse**

Le projet ci-dessous, qui a touché un montant de 150 000 francs, a été primé dans la catégorie «logement dans l'espace rural»:

4. **Lyss – Lotissement *Parc paysager***

Le projet de **Schönberg-est** est situé dans le secteur IV de **Berne**. Si vous tournez les yeux vers la droite en sortant du centre Paul Klee, votre regard tombe directement sur l'aire concernée. Une superficie de 70 000 m² sera affectée à l'habitat, ce qui correspond à quelque 400 logements. La réalisation peut commencer et les premiers bâtiments devraient être érigés entre 2009 et 2010. Il n'y a encore aucun projet de construction concret.

Le jury estime la procédure d'aménagement exemplaire. Elle a commencé par une idée directrice, à partir de laquelle un projet urbanistique a été développé. Un plan du quartier contraignant et un contrat d'infrastructure ont été élaborés sur cette base, de même qu'une conception des espaces extérieurs et un plan des rues. Le développement du périmètre est le fruit d'une collaboration entre la bourgeoisie et la ville de Berne. La procédure mise en place pour garantir les qualités du lotissement, notamment, est convaincante: trois bureaux d'architecture chargés de l'exécution sont à la disposition des maîtres d'ouvrage intéressés. Ainsi, l'idée globale est respectée, grâce également aux prototypes des maisons qui ont été élaborés.

Le jury a constaté trois éléments novateurs: premièrement, la stratégie visant à garantir la qualité qui vient d'être décrite; deuxièmement l'apport, des plus intéressants, des communautés de maîtres d'ouvrages, et troisièmement, dans le domaine de la technologie, la mise en œuvre de la norme Minergie et l'installation centrale de combustion de copeaux de bois.

Le **lotissement d'Hertenbrünnen** se trouve à **Köniz-Schliern**. La commune a développé son propre terrain et l'a préparé pour la construction d'un lotissement comprenant 86 logements. Le développement est terminé et la demande de permis de construire prête à être déposée.

Le jury apprécie la procédure adoptée. La commune a, en collaboration avec cinq entreprises générales, organisé une procédure à deux niveaux, soit un concours d'architecture englobant l'aménagement et un appel d'offres (entreprises investissant dans le projet).

L'utilisation exemplaire d'une zone à bâtir disponible, qui permet la création d'un lotissement urbain de qualité dans un cadre de verdure, mérite par ailleurs d'être relevée.

Le jury souligne l'aspect novateur de la procédure adoptée pour le développement du projet (procédure à deux niveaux incluant un concours d'architecture et un appel d'offres aux entreprises investissant dans le projet). La procédure est intéressante en ce sens qu'elle permet à la commune de garantir une qualité optimale en engageant un minimum de ressources.

L'aire de la Scheibenstrasse est située sur l'ancienne aire industrielle Selve, à **Thoune**. Un nouveau quartier comptant quelque 250 logements et des espaces destinés à d'autres affectations est prévu sur ce périmètre central. Le développement du projet est terminé et le premier coup de pioche devrait être donné en 2008.

Le jury apprécie la bonne conception du processus. Un contrat sur le développement du site a été conclu avec deux entreprises générales, contrat incluant des études de marché et un mandat d'étude, et garantissant la qualité de la demande de permis de construire générale. En 2007, un contrat de mise en œuvre a été conclu entre la ville et Selve Park SA. Il convient également de souligner la prise en compte exemplaire des matériaux contaminés et des constructions existantes. Le projet promet d'offrir dans ce site central des espaces extérieurs et des logements attrayants.

Le jury relève les éléments novateurs suivants: la forme juridique et le mode de financement sont intéressants; la société Selve-Park SA, fondée spécifiquement en vue du développement de l'aire, se charge également de l'élimination des matériaux contaminés. Deux entreprises générales sont engagées dans le cadre d'un contrat de droit de superficie. Le développement continu du projet, garanti contractuellement, caractérise le processus. En matière de technologie, une manière exemplaire d'éliminer les matériaux contaminés a été retenue.

Le **lotissement *Parc paysager* de Lyss** a participé au concours dans la catégorie «logement dans l'espace rural». Quelque 500 logements doivent un jour être construits sur une réserve de terrain de près de 13 hectares. Il est prévu qu'un plan de quartier soit édicté à cet effet en 2009. Le lotissement se trouve au stade de l'aménagement, raison pour laquelle il n'y a encore aucun projet de construction.

Le jury apprécie la qualité de la procédure d'aménagement, qui promet le développement de bonnes solutions. Après avoir classé le site en zone à planification obligatoire, la commune a lancé un concours d'idées dont les résultats ont été fixés dans un plan directeur. Le projet est maintenant mis en œuvre dans un plan de quartier. La participation de la commune à la procédure a été déterminante.

L'approche progressiste faisant appel aux nouvelles technologies est à souligner. Une installation de chauffage centralisée n'est pas une nouveauté en soi, mais le fait qu'elle serve un lotissement comptant quelque 500 logements est encore plutôt exceptionnel.

Les quatre projets se distinguent par

- **une procédure d'aménagement** dans laquelle les communes (en tant que propriétaires foncières ou en collaboration avec les propriétaires fonciers) se sont particulièrement engagées, marquant ainsi les résultats de leur empreinte ;
- **les procédures novatrices** retenues, qui ont rapidement permis de garantir une remarquable sécurité des plans et d'atteindre une bonne qualité urbanistique qui sera assurée par des normes contraignantes lors de la mise en œuvre;
- **un mode de mise en œuvre fondé sur la coopération**, avantageux pour les communes, stimulant pour les investisseurs et attrayant pour les habitants;
- **une bonne offre, et une excellente accessibilité** des installations publiques des communes.

Vous pourrez après les exposés vous adresser directement aux représentants des communes ici présents afin d'en apprendre plus sur les divers projets. Vous trouverez en outre dans le dossier de presse un magazine donnant des informations complémentaires.

Au sujet du montant des prix attribués

Le montant des prix attribués aux communes doit impérativement être utilisé pour les projets primés. Les conditions sont fixées dans des conventions entre le canton et chaque commune.

Délais pour la compétition de 2008

Les projets peuvent être transmis au canton jusqu'au 15 octobre 2008. D'éventuelles modifications mineures des conditions du concours seront publiées d'ici mi-avril 2008.