

Discours du 25 octobre 2014

Cérémonie d'ouverture de la ruelle de la Fabrique 1 à Bienne, coopérative FAB-A!

Mesdames, Messieurs, chers membres de la coopérative, je vous salue cordialement et vous remercie d'être aujourd'hui avec nous au « numéro 1 de la ruelle de la Fabrique ».

Après une année et demi depuis la pose de la première pierre, je me réjouis d'accueillir, au nom de la FAB-A, le maire de la ville de Bienne, Eric Fehr et la directrice des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement et Conseillère municipale Barbara Schwickert.

Nous fêtons l'inauguration d'un lotissement où nous nous sentons bien et dans lequel nous sommes heureux d'habiter. Le 1er août a vu l'arrivée des premiers habitants. Le 1er septembre, les habitants de l'aile côté ville emménagèrent à leur tour. Quelle joie ! C'était comme à l'accostage d'un grand bateau. Un navire dirigé par 34 capitaines et 19 apprentis capitaines. Les habitants affluèrent sur le quai – la ruelle de la Fabrique –, y déposèrent leurs enfants, leurs tables, leurs bancs, leurs animaux domestiques et leurs plantes. Puis ils discutèrent joyeusement, s'entraidèrent pour s'installer et reçurent leurs premières visites, amis et famille. Ils se promenèrent le long du bastingage, se faisant les uns les autres des signes de la main. Le pont supérieur avec la buanderie, la salle commune, la chambre d'amis, tous ces espaces furent investis dès la première seconde avec beaucoup de joie et d'énergie. Dans un habitat aussi vaste, il fallait mettre à disposition des espaces autonomes externes et internes. „Mais est-ce que les possibilités offertes seraient vraiment utilisées?“. J'étais curieuse de le savoir – et j'ai été surprise en bien! Les enfants comme les adultes pétillent d'idées. Beaucoup de ces idées ont été réalisées comme par exemple, la cantine à midi pour les enfants scolarisés, qui soulage les infrastructures de la ville de Bienne. Il y a encore beaucoup d'autres projets sociaux, écologiques et artistiques: Urban Gardening, cours de graffiti et de cordonnerie pour les enfants, cours de tango, Bed and Breakfast, renaturalisati-

FAB-A



Genossenschaft

on de la Suze, expositions et vernissages. Comme vous pouvez le constater, ce lotissement est un succès, il est d'une grande valeur pour ses habitants et donne à ce quartier un aspect vivant.

Maintenant, quelques mots sur l'histoire et un autre aspect de ce projet qui nous semble important.

Il y a 5 ans, dans une annonce parue dans un journal biennois, la Ville de Bienne mettait au concours une parcelle de terrain en droit de superficie ou à l'achat. La Ville de Bienne a choisi la procédure de concours. Les critères d'adjudication étaient le prix et le concept.

Après la lecture de cette annonce, un jeune couple avec deux enfants a pensé qu'il serait agréable d'habiter ici et de réaliser son appartement de rêve ! Ils se rendirent auprès d'un bureau d'architecture novateur. Ce dernier a contacté un investisseur connu de la région de Soleure, lequel a immédiatement commandé une étude de faisabilité – et il s'est désintéressé de l'affaire pour cause de non rentabilité ! L'aide dont ils avaient besoin est venue d'ailleurs. L'étincelle de génie alliée au savoir-faire sont venues d'un groupe ad hoc : un lieu comme celui-ci se prêterait idéalement à un lotissement sans voiture, participatif et coopératif. Rapidement, ce groupe a réussi à mettre sur pied un dossier de candidature d'une qualité novatrice et supérieure.

Malgré cela, un deuxième tour d'offres fût organisé. Le groupe a misé gros augmenté le prix de l'intérêt du droit de superficie – pour les coopératives locales, le prix était exorbitant ! L'offre fût à 70 CHF/m² près de l'offre la plus haute et elle fût finalement choisie pour la qualité du projet. La voie était libre pour fonder une coopérative, assurer son financement et initier un processus de développement participatif.

Cinq ans plus tard, nous sommes ici réunis pour fêter la concrétisation de cette idée. Cinq ans est un temps relativement court pour parcourir tout le chemin qui s'étend de la première pensée tenue d'un projet de lotissement sans voitures à but non lucratif jusqu'à sa réalisation.

Ce type de projet voit rarement le jour ! Ils sont constamment la proie de toutes sortes d'intempéries. Ce sont des projets qui ouvrent le chemin à d'autres. Il est dans leur nature d'être en avance sur leur époque ! Si cette entreprise a du succès, peut-être réussira-t-elle à offrir un autre point de vue sur la question des coopératives d'habitations.

Pour expliquer cela, je vous donne 3 mots-clés:

- Vivre sans voiture
- Financement
- Gurzelen

Genossenschaft

Premier mot-clé : Vivre sans voiture

Jusqu'à présent, l'obligation juridique de construire des places de parc pour tous les nouveaux bâtiments était en vigueur dans le canton de Berne. Ainsi, construire un lotissement sans places de parc s'est révélé être une lacune juridique très risquée lors de la phase des recours. Sans cela, ce thème n'aurait jamais eu aucune incidence sur les habitants de Fabrikgässli 1. Celui qui vit ici fait le choix de vivre sans voiture et n'a donc nullement besoin d'un parking coûteux. Rien d'incroyable en somme : en ville de Bienne, plus de 30% des ménages, et plus de 50% en ville de Berne, ne possèdent pas de voiture.

Des projets pionniers comme le Burgunder à Berne, l'Oberfeld à Ostermundigen et finalement la Ruelle de la Fabrique 1 à Bienne contribuent largement à mettre fin à ce dysfonctionnement légal. Le canton de Berne a enfin introduit une base juridique qui permet aux lotissements sans voitures de se construire sans places de parcs.

Deuxième mot-clé : Financement

Vous avez ici un nouveau lotissement qui a attiré des gens de toute la Suisse. Si l'on additionne les salaires de tous ces habitants, ceci donne un revenu imposable supérieur à la moyenne par m² de terrain constructible. C'est une construction durable dans le sens qu'elle est un exemple de densification urbaine, avec un nombre important de locataire qui ne possèdent ni voiture, ni résidence secondaire. De plus elle répond aux critères du standard Minergie-P. La vie y est hétérogène et créative avec ses 3 générations, ses 4 langues et ses multiples façons de vivre.

Pourtant, le financement d'un tel projet n'allait pas de soi. A peine croyable ! La première des 15 banques que nous avons contactée fût la seule accepter de nous offrir un financement favorable et intéressant. Il s'agissait de la Banque Coop de Bienne.

Nous avons tout de même fini par obtenir un financement et une garantie d'intérêts optimale pour le projet. Pendant toute cette période, Pro ressource SA nous a soutenu à titre de conseiller. La fédération des coopératives d'habitation suisse a soutenu notre projet avec une contribution financière de premier plan, dès le début et sans difficultés, grâce à son Fonds de solidarité, ce qui a permis la réussite de ce projet.

Suite à ce succès, la Fédération des coopératives d'habitation suisse s'est investie auprès de la Confédération pour, qu'à l'avenir, les projets similaires obtiennent l'appui du Fonds de roulement. Un appui que notre coopérative n'avait pas eu la chance d'obtenir. A cet égard également, elle peut être considéré comme un projet pionnier.

En cela, nous avons l'espoir que l'histoire de « la ruelle de la Fabrique 1 » stimule le dialogue entre la Ville de Bienne et ses coopératives et qu'elle l'amène à soutenir dans le futur des projets à but non lu-



Genossenschaft

cratif en leur offrant des conditions favorables – même si ces coopératives devront continuer à acquérir leur terrain à bâtir sur l'intraitable marché des zones constructibles.

Troisième mot-clé : Gurzelen

« Gurzelen » est mon dernier mot-clé concernant les projets pionniers. La Communauté d'intérêt des coopératives biennoises d'habitation a lancé une initiative communale pour des logements à des prix abordables. Le but étant d'octroyer, au prix minimum, la moitié des surfaces brutes de plancher à des maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique.

A première vue, la modestie de cette initiative communale surprend, car la Ville de Bienne cultive une collaboration de longue date avec les coopératives biennoises. Pourquoi n'a-t-il pas été exigé que tout le terrain de « Gurzelen » soit mis à la disposition des coopératives d'utilité publique ? L'exemple de la « ruelle de la Fabrique 1 » montre que, même une petite coopérative récemment fondée, est capable de réaliser un projet relativement grand et complexe avec facilité. Selon les coopératives biennoises, l'octroi de l'entier du terrain du « Gurzelen » à des projets coopératifs est faisable sans problèmes. Mais notons que l'ajout « au minimum » à la revendication de l'initiative communale laisse entrevoir des possibilités plus réjouissantes. Pour cette raison j'espère que notre projet serve d'exemple à la Ville de Bienne pour qu'elle se décide à dédier tout le terrain du « Gurzelen » à la construction de logements d'utilité publique – afin que la Ville de Bienne puisse à nouveau être le terreau d'un projet pionnier !

Si nous voulons effectivement mettre en œuvre des logements à des prix abordables au « Gurzelen », il est important que nous signions tous cette initiative !

Pour clôre, je vous invite au nom de la coopérative FAB-A à fêter avec nous l'inauguration de la « Ruelle de la Fabrique 1 ». Et je laisse la parole à notre invité Erich Fehr...