

LYSBÜCHEL SUD À BÂLE, TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION POUR AGRANDIR LA VILLE

Innovation, diversité, flexibilité sont les maîtres mots du nouveau quartier Lysbüchel Sud à Bâle. Grâce à plusieurs petites coopératives, sous la houlette de la Fondation Habitat, la ville se réinvente.

TEXTE : ANNE DUPASQUIER / PHOTOS : STIFTUNG HABITAT

A Bâle, un nouveau quartier a pris forme à l'emplacement d'une zone artisanale désaffectée, au nord de la ville, proche de la gare St. Johann et de la frontière française : Lysbüchel Sud. En 2017, la Coop déménage en effet son ancienne centrale de distribution et vend son terrain de 12 400 m² à la fondation bâloise Habitat (voir encadré). Cette dernière lance sans plus tarder un concours d'idées pour définir un plan d'aménagement. Le bureau Metron, retenu pour en dessiner les grandes lignes, détermine quinze parcelles. La Fondation Habitat en garde trois, et douze sont cédées en droit de superficie à des co-

opératives existantes ou en cours de formation. Quelques années plus tard, onze petits immeubles sont juxtaposés autour d'une cour verdoyante. A l'est, une nouvelle rue est créée bordant la parcelle déjà construite de l'ancien dépôt de vin de la Coop. Trois autres délimitent un espace vert. Au total l'ensemble compte environ 500 habitants. En bordure nord du quartier, la ville de Bâle prévoit de poursuivre le développement de la zone Volta avec l'aménagement d'un grand parc, ainsi que la construction de 600 logements et la création d'emplois, qui devraient voir le jour en 2026.



Vue aérienne du site



Cour intérieure du bloc de onze immeubles

La durabilité comme principe de base

Plutôt que de favoriser de grandes coopératives, la volonté d'Habitat est de permettre à plusieurs petits groupes de construire leur logement à des prix raisonnables. En plus du plan d'aménagement, la Fondation Habitat a précisé le cadre général par des valeurs à respecter en matière de mixité sociale, économique, intergénérationnelle, et un cahier des charges de durabilité, dont l'acceptation est une condition préalable à la signature du contrat du droit de superficie. Les critères concernent entre autres la prévention de la spéculation (la fondation dispose d'un droit de préemption en cas de projet de revente), des tarifs de location à bas prix et une consommation d'espace parcimonieuse, qui ne doit pas dépasser 45 m² de surface de référence énergétique par personne¹. Les constructions doivent être respectueuses de l'environnement et de la santé, et être économes en énergie en répondant au standard Minergie ou processus équivalent en respectant les 12 critères d'exclusion ECO². D'autres facteurs qualitatifs sont déterminants pour le choix des attributions de terrains : diversité (intergénération, accessibilité), flexibilité d'utilisation (adaptabilité aux besoins, variété de types de logements), prise en compte du cycle de vie des matériaux depuis la conception jusqu'au démontage, ainsi que de l'énergie grise (économie de ressources), sobriété (confort et consommation

suffisants), et innovation. La fondation le résume : « Grâce à des mesures d'organisation, de construction et d'ingénierie, nous créons des lieux et des habitations qui permettent un mode de vie durable et économe en énergie. Nous entendons par là une gestion des ressources qui ne se fasse pas au détriment d'autrui, des générations futures ou de la nature. »³

La flexibilité, un atout de choix

Abakus, de la coopérative Miethäuser Syndikat, explore des manières d'habiter différentes⁴. Le principe qui sous-tend le projet est la flexibilité. Les logements doivent pouvoir s'adapter aux besoins changeants de la vie, en ayant la possibilité de croître et de rétrécir facilement. Abakus propose donc deux formes d'habitation qui se complètent : la structure de base de l'étroit bâtiment se compose d'appartements de 3,5 pièces identiques, sur cinq étages. Sur le même palier, se trouve en plus une unité d'habitation avec entrée indépendante, deux chambres et une salle de bain commune. Si une famille s'agrandit et a besoin de plus d'espace, une chambre peut aisément être ajoutée à l'appartement. Pour cela, des panneaux isolés acoustiquement sont insérés dans les ouvertures de porte, qu'il suffit de dévisser et de revisser dans la porte suivante. Une famille de quatre personnes peut ainsi louer tout l'étage et disposer alors d'un appartement de 5,5 pièces

Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

www.desax.ch

LA FONDATION HABITAT

La fondation a été créée en 1996 par Beatrice Oeri, descendante de la famille propriétaire de la société Roche (industrie pharmaceutique), dans le but de conserver et de créer des logements abordables. Elle s'engage à Bâle comme promoteur d'habitations à but non lucratif dans un environnement de convivialité et de diversité avec des lieux de rencontre et de travail. Elle encourage aussi l'expérimentation et l'innovation dans le respect de la durabilité. A fin 2023, la fondation gérait 728 unités d'habitation et 152 locaux commerciaux à Bâle. Elle est engagée dans des grands projets urbains, nouvelles constructions ou transformations de bâtiments existants, notamment dans les quartiers d'Erlenmatt Ost et de Lysbüchel Süd qu'elle a elle-même développés. Propriétaire de ce dernier site, elle y gère 3 des 15 bâtiments, et notamment la Maison des musiciens et le Weinlager.



avec deux salles de bains. Au rez-de-chaussée un salon et une grande cuisine communautaires sont à disposition des habitant-e-s. Les étages sont reliés par un escalier en acier, ouvert côté cour, qui débouche sur les balcons et se termine au sommet en terrasse. La cage d'escalier sert d'espace de rencontre et, non chauffée, elle contribue à limiter la surface de référence énergétique par personne, une des exigences d'Habitat. Cette surface est ainsi optimisée, se chiffrant à moins de 30 m² par personne (donc bien moins que les 45 m² prescrits par la Fondation Habitat). Au niveau social, avec la flexibilité de ses modules, la coopérative offre des solutions pour des résidents ne disposant pas de ressources financières suffisantes ou qui ne peuvent s'engager à long terme, tels que des étudiants et des réfugiés. Du point de vue constructif, on soulignera la qualité architecturale combinée à l'exigence de durabilité. Ici, on a misé sur la simplicité, sur des matériaux écologiques et un recours minimal au béton. La structure porteuse verticale est constituée d'éléments préfabriqués en bois. Les murs intérieurs sont en épicea. Par contre pour les plafonds, pour des raisons de coûts, le choix s'est porté sur des plaques de béton creuses préfabriquées de 16 centimètres d'épaisseur.

SRF, Zurich
Architecture: Penzel Valier

Protection anti-graffiti
Protection du béton
Desax-Cosmétique du béton
Décoration du béton
Nettoyage du béton


DESAX
Belles surfaces en béton

DESAX AG
Ernetschwilstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenaustr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pièces 4
1024 Ecublens
T 021 635 95 55



Aussi en location
saisonale avec
propre logo

Des fenêtres, façades et stores à nettoyer ?

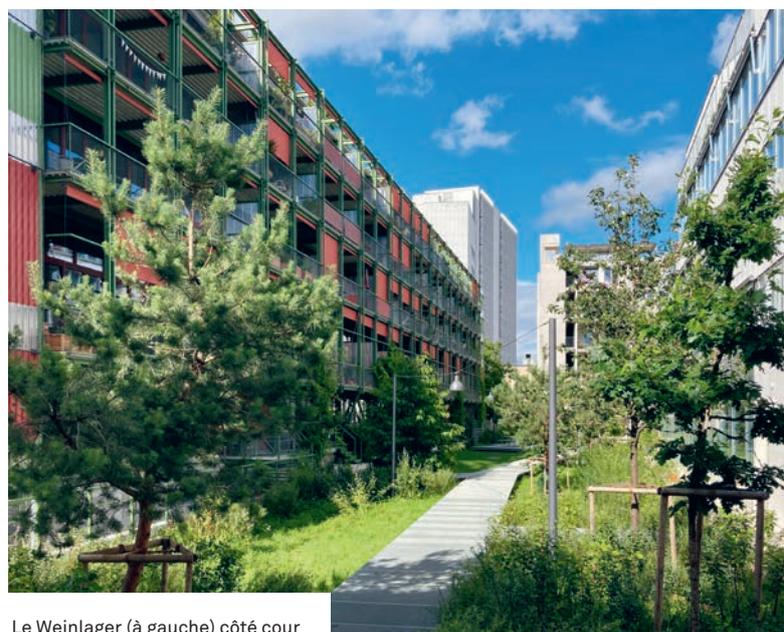
Sécurité et propreté garanties avec Maltech.

Grâce à notre parc d'élévateurs à nacelle polyvalents, vous maîtriserez les défis des opérations de nettoyage en hauteur. Avec nos 40 sites de location et 8 centres de maintenance et de formation répartis dans toute la Suisse. Informations sur maltech.ch/nettoyage



maltech

Louer • Acheter • Service • Formation



Le Weinlager (à gauche) côté cour

L'alimentation durable encouragée

La coopérative point commun⁵ se distingue par l'emploi de matériaux écologiques innovants. Notamment, la façade de Dirty Harry est en briques d'argile, aptes à réguler la température intérieure. Un autre élément original, qui constitue la pièce maîtresse de la maison, est une grande cuisine collective professionnelle de 42 m² en attique pouvant accueillir 20 personnes. L'objectif de l'association⁶ qui la gère est de rassembler des personnes passionnées d'alimentation et de gastronomie durable. Le toit terrasse et l'espace vert de la cour intérieure fonctionnent comme jardin urbain avec des plantes comestibles qui peuvent être utilisée directement dans la cuisine.

Choyer les musiciens

Fort de l'expérience d'une première maison pour musiciens, la Fondation Habitat en a créé une deuxième à Lysbüchel Süd. Cette dernière comprend vingt appartements d'une à quatre pièces, ainsi que 17 salles de musique insonorisées dont l'acoustique peut être adaptée aux différentes exigences sonores. Les musiciens, souvent en situation économique précaire, peuvent bénéficier de loyers modiques et de contributions financières. Cet encouragement à la créativité de la part de la Fondation Habitat est exemplaire.



Habiter dans un ancien entrepôt de vin

Le phare du quartier est indéniablement constitué par l'ancien entrepôt de vin de la Coop reconverti en logements, le Weinlager. Il abrite 64 appartements de 1,5 à 7,5 pièces accessibles aux personnes à mobilité réduite, une salle commune et une chambre d'hôte, des salles de musique en sous-sol, une grande terrasse en toiture et un café-bar. La structure portante du bâtiment a été conservée et il est estimé qu'en comparaison avec une nouvelle construction, plus de 40% d'énergie grise a été épargnée. Le bâtiment certifié Minergie P-ECO est autonome en énergie à environ 65%. L'eau de pluie est récupérée dans un bassin de rétention qui alimente les machines à laver situées au rez-de-chaussée. « L'architecture doit aussi favoriser les rapports sociaux entre les habitants ⁷ » affirme Marco Rickenbacher, architecte chez Esch Sintzel Architekten, responsable de la transformation, ce qui est encouragé par la création de rues intérieures. Pour sa convaincante adéquation aux critères du Système Davos de qualité pour la culture du bâti⁸, le Weinlager s'est vu attribuer le Prix SIA 2024. Qualifié de « magnifique exemple de reconversion réussie d'un bâtiment industriel en immeuble d'habitation, qui répond ainsi à plusieurs égards aux exigences d'une architecture contemporaine »⁹. En plus du prix du Jury SIA, le projet a aussi obtenu le prix du public¹⁰.

Diversité et liberté d'action pour plus d'innovation

En se baladant dans ce nouveau morceau de ville, on remarque la grande attention apportée à l'espace public : beaucoup de végétation, des possibilités de jardinage, des places de jeu et de rencontre, le tout sans clôture, une décision avisée de la Fondation Habitat. En matière de mobilité, la priorité est donnée aux piétons et vélos, chaque immeuble étant responsable de procurer suffisamment de places de stationnement pour deux-roues. Seul le Weinlager propose une soixantaine de places de parc pour voitures en sous-sol. D'ailleurs, selon Raphael Schicker, responsable du projet de la Fondation Habitat, « toutes les places ne sont pas occupées par des habitants du quartier et si c'était à refaire, on n'en ferait pas autant ».

On est également frappé par une diversité architecturale surprenante, rendue possible par la liberté offerte par la Fondation Habitat. Nombre d'expérimentations et de solutions innovantes dans la forme et l'organisation des logements, abritant des situations familiales, classes sociales, revenus et âges très variés, ont ainsi été rendues possibles. Chaque bâtiment a sa

propre identité. L'engagement des habitants eux-mêmes est à souligner. « Le fait que des groupes locaux plus petits contribuent au développement urbain est une perspective d'avenir. Cela permet l'émergence de solutions non conventionnelles » explique Schicker. A Lysbüchel Süd, un défi a été lancé qui semble réussi, jusque dans le dernier immeuble encore en construction, aux mains de la Fondation Habitat, qui mise sur une économie circulaire avec le réemploi de matériaux, éléments de façades et fenêtres entre autres. ■

¹ La surface de référence énergétique (SRE), selon la définition de la norme SIA 416/1:2007, est la somme de toutes les surfaces de plancher des étages et des sous-sols qui sont inclus dans l'enveloppe thermique et dont l'utilisation nécessite un chauffage ou une climatisation.

² https://www.minergie.ch/media/180208_vorgabekatalog_neubauten_v2018.1_fr.pdf

³ Stiftung Habitat, 2018, Lysbüchel Süd. Ausschreibung von 11 Baurechtssparzellen.

⁴ <https://stereo-architektur.ch>

⁵ <https://pointcommunbasel.ch>; <https://www.atelierneume.ch/dirtyharry>

⁶ <https://cwtch.ch/>

⁷ Citation reprise de l'article « Wohnen in der ehemaligen Lagerhalle », Wohnen 5/2023.

⁸ www.bak.admin.ch/bak/fr/home.html

⁹ Emanuel Christ, président du jury du prix SIA, <https://prixsia.ch/>

¹⁰ Le Système Davos de qualité pour la culture du bâti sur lequel se base le prix SIA évalue les qualités culturelles et constructives des projets sur la base de huit critères : gouvernance, fonctionnalité, environnement, économie, diversité, contexte, esprit du lieu, beauté.