



L'exemple d'Ostermundigen: Le projet sans voitures d'Oberfeld

www.wohnen-im-oberfeld.ch

C. Zeyer, Präsident WBGO



Où nous voulons aller:

- Mobilité durable
- Efficience énergétique
- Matériaux respectueux de l'environnement
- Intégration sociale
- ...



Données-clé

- 100 logements, 11'000 m² de surface de plancher
- Minergie – note P selon SméO, liste des quartiers durables de Suisse
- Matériaux les plus durables possible, avec une grande part de bois
- Coût environ 50 mio. Fr.
- 52% d'appartements vendus, 48% loués
- Pas bon marché, mais avec un bon rapport prix/performance



Lieu

- Ostermundigen près de Berne
- 15'000 habitants
- Proche de la forêt
- Idéalement situé

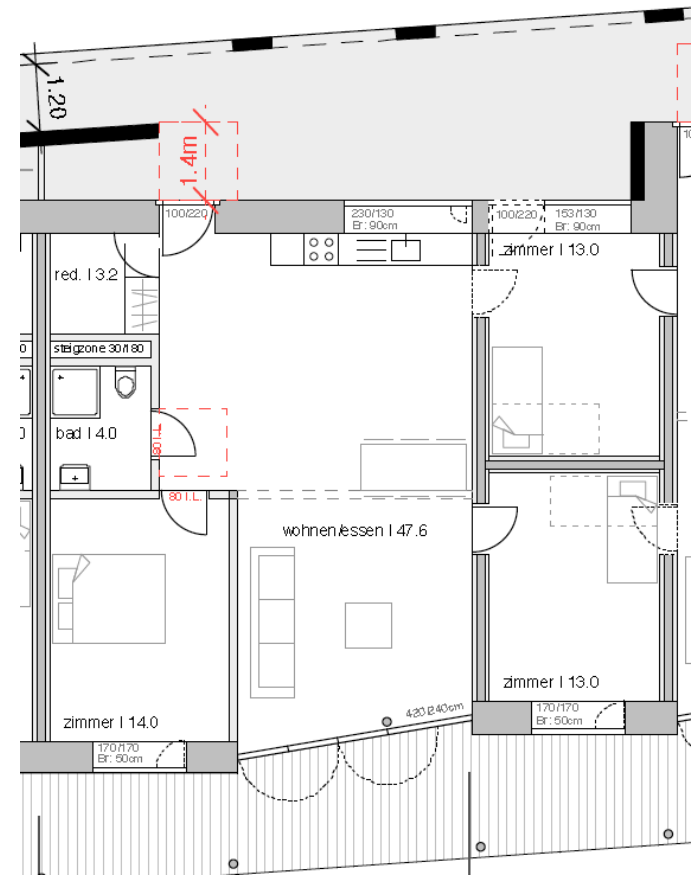


Le quartier



Concept d'habitation

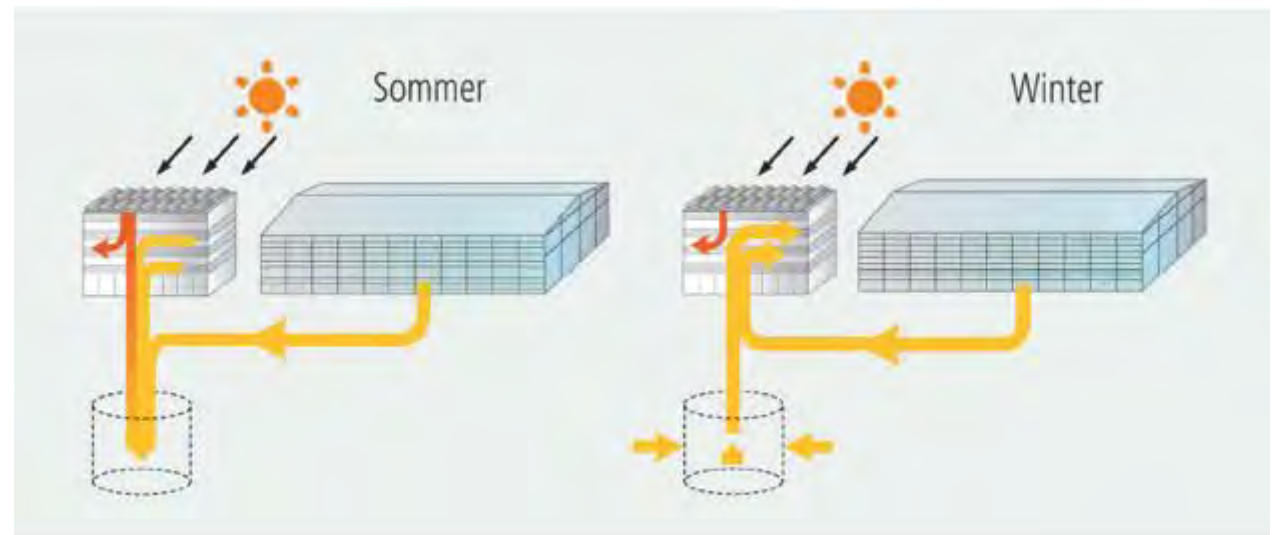
- Moins de surfaces dévolues au trafic: appartements traversants
- Balcon filant
- Profondeur moindre, lumière des deux côtés
- Accès par les arcades, resp. escaliers



Matériaux et approvisionnement en énergie

- Construction hybride bois selon eco-bau.ch
- Nouveau concept d'exergie: watt-crête complétée par des sondes géothermiques

Source A&W





Neujahrsapéro und Königinnen und Königsfest

6. Januar ab 17 Uhr *** Gemeinschaftsraum *** Kinder und Kegel und Könige und Prinzessinnen und Diener und einfach alle aus C ***

Königskuchen mitbringen *** Wein, Tee, heissi Schoggi besorgen wir

*** wie immer Mithilfe und Königsbatzen erwünscht *** Yolanda u Beatrice











Aspects critiques des quartiers sans voitures

- Se passer de voiture n'est pas gratuit – c'est un processus continu. Il y a deux niveaux à prendre en compte:
 - La garantie juridique avec les parties prenantes
 - Le processus interne

Parties prenantes - intérêts

Commune

- Pas de voitures des habitants du quartier sur les places de parc des environs
- Même après le changement de la première génération (après environ 20-30 ans), il ne doit pas y avoir de situation problématique

Coopérative

- L'économie d'infrastructures voitures offre plus de possibilités pour des infrastructures vélos
- Flexibilité stratégique: si le projet échoue, que l'absence de voitures ne tient pas, la valeur baisse par l'absence de places de parc -> On doit pouvoir les aménager après coup

Intérêt commun

Les possibilités de financement et les problèmes qui en résultent

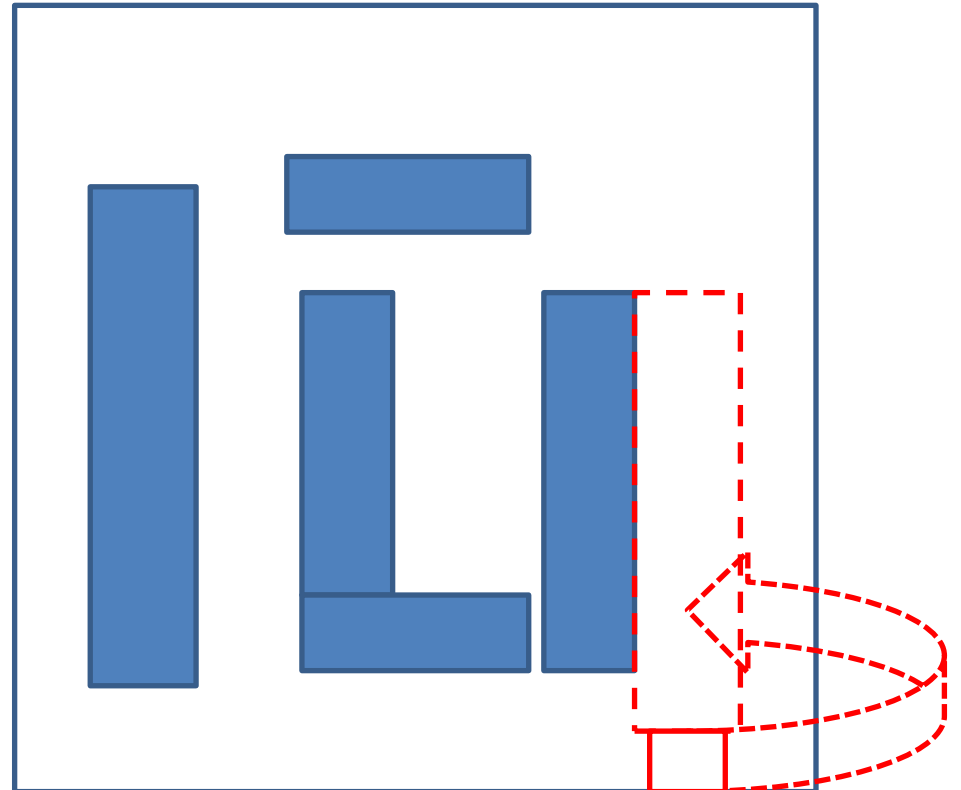
- Dépôt du coût de la construction
 - Les fonds propres dans une coopérative sont toujours rares
-> rend le financement impossible
- Dépôt de cédules hypothécaires non chargées
 - Les banques acceptent rarement des débiteurs sur le même rang -> rend le financement impossible

Approche de solution: la parcelle d'entrée

- On délimite une „parcelle d'entrée“ sur le bord.
- On crée des cédules hypothécaires sur cette surface.
- Un parking sera prévu au niveau du concept.
- On crée un droit de superficie souterrain au bénéfice de la parcelle d'entrée (servitude).
- Le droit de superficie a la taille et l'emplacement d'un parking possible – pas le droit de construire sur cette surface.
- Les cédules hypothécaires sont remises à la Commune sans êtres chargées.

Exemple de plan

- Bâtiments
- Parcelle
- Parcelle d'entrée avec cédulas hypothécaires
- ⋮ Droit de superficie souterrain = servitude grevant l'ensemble de la parcelle



Echéance et avantages

- Si la règle «sans voitures» tombe, les cédules hypothécaires peuvent être chargées et ainsi le parking construit
 - La banque n'a pas de concurrence des débiteurs sur le terrain
 - La coopérative peut utiliser toutes les cédules hypothécaires normalement sur le terrain à bâtir
 - La Commune bénéficie d'une sécurité avec les cédules hypothécaires créées sur la parcelle d'entrée
 - Vu que la parcelle d'entrée est très petite, on ne peut rien construire d'autre qu'un parking avec ces cédules

Que peut faire une commune?

- Conditions cadre dans le droit de la construction
- Financement du concours de projets
- Médiation/soutien à l'achat du terrain
- Soutien lors de l'élaboration des modalités contractuelles