

Projet de construction d'Uferweg, à Berthoud

Previs prévoit la réalisation d'un nouvel ensemble construit à Berthoud, dans les 10 ans à venir. Les immeubles d'habitation, qui auront bientôt 60 ans, seront démolis et remplacés par de nouveaux immeubles répondant aux standards actuels en matière de confort d'habitation. Suite à la résistance des habitants concernés et à l'écho correspondant dans les médias, nous présentons les motivations de ce projet de construction.

Le projet de construction d'Uferweg, à Berthoud

Le projet prévoit la construction d'env. 90 appartements à louer de 2,5 à 4,5 pièces, conformes au marché. L'aménagement intérieur prévu correspond aux exigences actuelles en matière de confort d'habitation. L'ensemble construit répond aux exigences légales en matière d'isolation phonique et thermique de l'enveloppe du bâtiment. Pour les projets de construction, Previs mise sur un mode de construction écologique et durable, correspondant au moins au standard Minergie.

Pour son projet de construction d'Uferweg, Previs a réalisé des études approfondies dans le domaine de l'urbanisme avant de lancer un concours d'architecture. Celui-ci a été évalué par des services et des jurys indépendants. Le choix s'est porté sur un bâtiment de sept étages. Avec cette nouvelle construction, nous pourrions revaloriser le quartier de Gyrischachen dans de nombreux domaines. Cela, non seulement par une offre attrayante de logements, mais aussi grâce à l'accès direct aux rives de l'Emme et au nouveau parc, qui complétera et étendra le Gyripark actuel. Malgré cela, ce projet évite d'empiéter inutilement sur le paysage, grâce à une densification du construit.

Ce projet ne pourra toutefois être réalisé sous cette forme que si l'on autorise une augmentation de l'indice d'utilisation et du nombre d'étages. Si ce dézonage n'est pas autorisé, Previs construira selon le règlement de construction en vigueur, ce qui impliquera la démolition de l'ensemble construit actuel et son remplacement par des immeubles de trois niveaux avec attique.

Les immeubles actuels sont surannés à tous points de vue

Les immeubles existants avec, au total, 133 appartements feront place au nouveau projet de construction. Ces immeubles, qui auront bientôt 60 ans, souffrent, d'une part, du processus de vieillissement naturel. Les installations sanitaires, l'isolation du bâtiment et la protection phonique représentent notamment des défis importants. D'autre part, les appartements – 3,5 pièces pour 50 m² – ne répondent plus aux besoins à venir du marché de la location.

Mise en œuvre dans le cadre de la stratégie immobilière

En tant que propriétaire des bâtiments concernés, nous ne sommes soumis à aucune restriction légale pour remplacer les appartements par de nouveaux, afin de répondre aux besoins des futurs locataires. La stratégie immobilière de Previs prévoit de rénover les immeubles d'habitation dans un intervalle d'environ 30 ans. Dans 5 ans, l'ensemble construit de l'Uferweg aura atteint l'âge de 60 ans. Previs a étudié les possibilités de rénovation. Celles-ci ne permettent toutefois pas d'obtenir un résultat convaincant en termes de confort d'habitation pour un prix conforme aux exigences du marché. Après une rénovation, les loyers nets atteindraient en moyenne CHF 1'500.-. Sur la base de notre expérience, le marché – autrement dit les locataires – n'est pas prêt à payer un tel prix pour d'aussi petits appartements, ce qui conduirait finalement à un faible taux d'occupation.

En tant qu'institution de prévoyance, Previs assume sa responsabilité pour ses bénéficiaires et s'assure qu'elle sera en mesure de tenir ses engagements à long terme et de verser les rentes. Dans

ce but, elle gère de nombreux immeubles locatifs, dans le cadre d'une stratégie de placement bien définie. En tant qu'œuvre sociale, nous offrirons toutefois notre soutien aux locataires actuels pour les cas de rigueur, en collaboration avec les services sociaux de Berthoud.

Stefan Muri
Président de la direction
Responsable placements

Jürg Thomet
Membre de la direction
Responsable immobilier

En tant que Fondation de prévoyance du personnel Service public, Previs est une institution collective indépendante, dont le siège est à Wabern, près de Berne. En 2008, l'entreprise a fêté son cinquantenaire. Au 31.12.2009, Previs assurait 15'659 employées et employés, et a versé des prestations pour 3855 rentiers. L'effectif de clients comprend 700 employeurs dans le domaine des services publics tels que communes, hôpitaux, homes, Spitex, culture, enseignement et formation, assurance, approvisionnement et élimination, etc. Previs assure le suivi de ses clients avec 35 collaborateurs/trices et gère un capital de prévoyance de plus de CHF 2,0 milliards. Previs fait ainsi partie des 50 plus grandes caisses de retraite de Suisse. Previs est certifiée ISO et applique une gouvernance d'entreprise stricte. Elle est membre de l'Association suisse des institutions de prévoyance ASIP. Dans le domaine de l'immobilier, elle met l'accent sur une orientation progressive vers des investissements durables tels que le standard Minergie.