



Conseil municipal

Pont-du-Moulin 5 2501 Bienne
T: 032 326 11 21
www.biel-bienne.ch

Aux destinataires
selon liste annexée

Bienne, le 23 mars 2016

Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique / projet / procédure de consultation

1. Situation initiale

Actuellement, 31 coopératives d'habitation biennoises gèrent environ 4500 appartements, en majorité à loyer modéré. Cela correspond à environ 16% de l'ensemble du parc immobilier sur le territoire communal. Ces coopératives d'habitation jouent un rôle très important pour proposer des logements abordables à Bienne, d'autant plus que la plupart des immeubles des coopératives sont bâtis sur des terrains octroyés en droit de superficie par la Ville et qu'une grande partie d'entre eux date des années 50. Ces contrats de droit de superficie arriveront à échéance ces prochaines années et devront être renouvelés, car ni la Ville de Bienne, ni les coopératives d'habitation ne souhaitent un «retour des constructions» à la Ville. Afin de convenir ensemble de la marche à suivre appropriée, l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique doit être ancré juridiquement à Bienne. Cela doit permettre de préciser la pratique éprouvée depuis des années, qui veut qu'un droit de superficie soit octroyé aux coopératives de construction de logements d'utilité publique, ainsi que les moyens d'action permettant de préserver les intérêts publics.

La prolongation des contrats de droit de superficie avec les coopératives d'habitation représente une chance unique pour Bienne. Ces contrats doivent permettre de rénover et de développer le parc immobilier à long terme, dans le but d'élargir l'offre de logements abordables et modernes pour une classe moyenne élargie et de contribuer du même coup au développement urbain. À cet égard, il est important de tenir compte du rapport entre, d'une part, les besoins du développement urbain concernant la variété des logements et le brassage de la population et, d'autre part, la rénovation des immeubles en main des coopératives d'habitation.

Deux initiatives communales ont été déposées en septembre 2014, à savoir l'initiative «pour des logements abordables» et l'initiative «pour des logements abordables à la Gurzelen». Ces deux initiatives ont été validées par le Conseil municipal en juillet 2015. Elles demandent l'adoption d'un règlement engageant la Ville à veiller à ce que les logements soient abordables d'une manière générale, et en particulier dans le quartier de la Gurzelen, en menant une politique de construction de logements active. Compte tenu des travaux déjà en

cours pour l'élaboration d'un Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique – dont la teneur suivait les mêmes lignes directrices que les initiatives – l'analyse de la substance des initiatives communales a été rattachée à ces travaux.

Le Conseil municipal propose donc de satisfaire aux deux initiatives, les dispositions correspondantes sont comprises dans le projet de règlement ci-joint.

Les principaux points du projet de règlement sont expliqués et commentés ci-après sous forme de synthèse:

Collaboration et encouragement de la construction de logements

Art. 1 – 4

- Objet et but
- Objectif
- Définitions
- Mesures d'encouragement

Art. 1 Objet et but

¹ Le présent règlement régit:

- a) l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique;
- b) la collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

² Le présent règlement vise à:

- a) créer une offre équilibrée et durable de logements abordables;
- b) favoriser une utilisation accrue des parcelles mises à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique par la Ville dans le cadre de sa politique foncière et du logement;
- c) institutionnaliser et améliorer la collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Art. 2 Objectif

¹ L'encouragement de la construction de logements mené par la Ville a pour objectif qu'en 2035 un cinquième des logements de la Ville soit aux mains de maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

² Dans la poursuite de cet objectif, la Ville veille à une utilisation économe des ressources comme le terrain et l'énergie ainsi qu'à une qualité élevée des logements, tant aux niveaux urbanistique et architectonique qu'à celui de la construction.

Art. 3 Définitions

¹ On entend par maîtres d'ouvrage d'utilité publique au sens du présent règlement les personnes morales qui, de par leurs statuts,:

- a) poursuivent le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables («construction de logements d'utilité publique»);
- b) limitent le versement de bénéfices;
- c) interdisent le versement de dividendes;
- d) s'engagent à louer selon le principe du loyer fixé sur la base des coûts, une compensation interne dans l'intérêt global du maître d'ouvrage étant autorisée sur une base statutaire;
- e) prévoient l'obligation fondamentale des locataires de prendre domicile à Bienne; demeurent réservées les exceptions pour les personnes suivant une formation;
- f) prévoient que l'organe directeur a la compétence d'édicter des directives de location contraignantes;
- g) en cas de dissolution,
 1. utilisent le produit restant de la liquidation conformément à la let. a après règlement de toutes les dettes;
 2. restituent un éventuel capital social versé initialement, mais au maximum à sa valeur nominale;
 3. prévoient de verser un excédent de liquidation à la Ville à des fins d'encouragement de la construction de logements d'utilité publique.

² Un loyer est réputé fixé sur la base des coûts lorsqu'il est calculé, par principe, sur la base des coûts d'exploitation et d'investissement ainsi que des futurs amortissements et provisions à des fins de rénovation d'immeubles.

Art. 4 Mesures d'encouragement

¹ La Ville encourage la construction de logements d'utilité publique par:

- a) une politique foncière et du logement orientée en conséquence;
- b) des mesures d'aménagement du territoire;
- c) la conclusion d'accords de collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Charte);
- d) la constitution d'un groupe de travail «Construction de logements d'utilité publique»;
- e) la mise en place d'un organe de coordination spécialisé dans la construction de logements d'utilité publique.

² Elle peut, en outre, prendre les mesures d'encouragement individuelles suivantes au profit de certains maîtres d'ouvrage d'utilité publique:

- a) octroi de droits de superficie sur des terrains à bâtir en possession de la Ville et, exceptionnellement, vente de tels terrains;
- b) octroi de prêts à taux réduit ou à taux zéro;
- c) participation dans des maîtres d'ouvrage d'utilité publique;
- d) détachement d'une représentation au Comité directeur d'un maître d'ouvrage d'utilité publique, d'entente avec celui-ci;
- e) conclusion de contrats de prestations avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique concernant l'exécution et l'indemnisation de tâches d'intérêt public;
- f) toute autre mesure jugée opportune.

³ Dans le secteur de la Gurzelen, la Ville de Bienne octroie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique les parcelles n^{os} 3826, 3898, 7978 et 8126 en sa possession, selon la surface brute de plancher, au moins pour moitié en droit de superficie, ou, dans certains cas justifiés, en propriété.

⁴ Il n'existe aucun droit à des mesures d'encouragement.

Commentaire:

Ces articles énoncent les conditions d'obtention de mesures d'encouragement ainsi que l'objet et le but du présent règlement.

Une **offre de logements équilibrée** doit satisfaire à la condition de mixité de la population. La notion de durabilité met l'accent sur l'importance à long terme des dimensions sociales, écologiques et économiques. Il convient de noter que la construction de logements d'utilité publique peut couvrir une large gamme et qu'en l'espèce, il ne s'agit nullement de se limiter à la construction de logements sociaux, c'est-à-dire de logements subventionnés.

On relève dans la formulation des objectifs des auteurs des initiatives qu'il est question d'un volume de nouvelles constructions d'environ 1500 logements, ce qui correspond à env. 75 nouvelles constructions par an à l'horizon 2035.

Les critères énoncés pour l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique correspondent aux exigences de la Confédération pour la reconnaissance du caractère d'utilité publique selon art. 4, al. 3 de la Loi sur le logement (LOG; RS 842) et art. 37 de l'Ordonnance sur le logement (OLOG; RS 842.1). Est réputée d'utilité publique au sens de la LOG toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés. Cette condition s'applique à l'octroi d'aides de la Confédération, les cantons et les communes pouvant régir autrement les conditions d'encouragement par voie de décrets.

Les principaux maîtres d'ouvrage d'utilité publique louent leurs logements selon des directives de location contraignantes. Ils veillent à une occupation appropriée minimale et au fait que des logements particulièrement avantageux ne soient pas prioritairement loués uniquement à des ménages à faible revenu. L'expérience montre qu'une offre de logements diversifiée génère automatiquement une mixité équilibrée de la population. Comme le montre l'analyse de la population publiée récemment par la Ville de Bienne, ces principes sont très bien mis en œuvre dans la pratique.

Hormis la construction de logements d'utilité publique encouragée par la Confédération, le principe du loyer fixé sur la base des coûts est dénué de fondement légal et, partant, de

définition uniforme. Dans le secteur de la construction de logements d'utilité publique non soutenu par la Confédération, le principe du **loyer fixé sur la base des coûts** est généralement ancré dans les statuts du maître d'ouvrage correspondant.

Le taux d'intérêt de référence fixé par l'Office fédéral du logement (OFL), actuellement de 1,75%, et le prix de revient servent à calculer les **coûts d'investissement**. Pour calculer les coûts d'exploitation, la plupart des maîtres d'ouvrage d'utilité publique se fondent sur le taux d'exploitation en vigueur dans le secteur de la construction de logements subventionnés, soit en règle générale 3,25% de la valeur d'assurance de l'immeuble. S'il s'avère que les coûts effectifs d'investissement et d'exploitation sont plus élevés, ces valeurs devraient pouvoir être adaptées en conséquence.

Politique foncière et du logement et mesures d'aménagement du territoire

Art. 5 – 6

- Politique foncière et du logement
- Aménagement du territoire

Art. 5 Politique foncière et du logement

¹ *L'encouragement de la construction de logements d'utilité publique fait partie intégrante de la politique foncière et du logement de la Ville. Celle-ci doit*

- a) *servir à réaliser des projets de construction de logements convaincants sur le plan urbanistique et de bonne qualité; et*
- b) *soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique par l'agrandissement des lotissements existants ou de leur parc immobilier.*

² *À cet effet, il incombe à la Ville, par sa politique foncière et du logement, d'examiner la possibilité d'acquérir des terrains qui conviennent, en partie ou en totalité, à la construction de logements d'utilité publique, et de les octroyer à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.*

³ *La cession de terrains appropriés est généralement réalisée par le biais d'appels d'offres ou des procédures sur invitation.*

Art. 6 Aménagement du territoire

¹ *La Ville de Bienne peut encourager la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement du territoire.*

² *Elle peut notamment définir une proportion minimale de logements à prix modérés pour une certaine zone dans le plan d'affectation ou bien augmenter le degré d'affectation autorisé, lorsque des logements à prix modérés sont proposés de manière durable.*

³ *Les détails sont régis par le plan d'affectation.*

Commentaire:

Compte tenu des possibilités et des opportunités offertes par l'espace urbain, la Ville de Bienne doit permettre et soutenir les projets d'augmentation de la part de logements d'utilité publique. Dans le cadre d'une stratégie foncière à long terme et adaptée au développement urbain, la Ville de Bienne fixe le moment où elle octroie les terrains dont elle est propriétaire ainsi que la finalité de cet octroi.

La politique foncière doit également permettre d'exploiter d'importantes synergies du point de vue organisationnel, financier ou social. Des rénovations progressives de l'habitat peuvent être mises en œuvre sans que les habitants et habitantes soient obligés de quitter leur quartier habituel. Des regroupements parcellaires permettent de rationaliser la gestion et des agrandissements du parc permettent d'abaisser les frais d'administration par unité d'habitation.

En ce qui concerne les mesures d'aménagement du territoire, il convient de souligner que celles-ci peuvent permettre d'orienter l'affectation d'un certain périmètre. C'est aussi au

travers de telles mesures que des terrains n'appartenant pas à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique entrent dans le champ de la réglementation. En principe, il existe des réglementations prescrivant obligatoirement une part minimale de logements d'utilité publique, ou prévoyant une utilisation accrue ou des privilèges d'utilisation en cas de réalisation de logements d'utilité publique à titre incitatif. De telles mesures sont intéressantes à moyen et à long terme, appliquées à de nouveaux projets de construction concrets ou de nouvelles affectations. Ce type de mesures d'aménagement du territoire requiert une modification de la réglementation fondamentale en matière de construction (de la compétence du corps électoral).

Pour les parcelles en possession de la Ville qui sont mises à disposition de maîtres d'ouvrage d'utilité publique par le biais de droit de superficie, la Ville peut intégrer des éléments d'aménagement du territoire dans le cadre de la reconduction des contrats de droit de superficie (pour les bâtiments et installations existants).

Servitudes de superficie et mesures d'encouragement individuelles

Art. 7 – 9

- Contrats de droit de superficie
- Rente de droit de superficie
- Prêts

Art. 7 Principes

¹ L'octroi de droits de superficie poursuit les objectifs suivants:

- a) utilisation des terrains optimale et judicieuse du point de vue de l'aménagement du territoire;
- b) création de logements à des prix modérés;
- c) revenu équitable pour la Ville.

² Des contrats de superficie sont conclus avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique selon les principes suivants:

- a) La durée et les options de prolongation sont adaptées à la durée de vie présumée des bâtiments.
- b) Pour les nouvelles constructions, les contrats de droit de superficie sont conclus, en règle générale, pour une durée de 60 ans et assortis d'une véritable option de prolongation en faveur des superficiaires à raison de deux fois vingt ans.
- c) Les superficiaires doivent être tenus d'entretenir et de rénover systématiquement les bâtiments.
- d) Les superficiaires doivent être tenus d'assurer une valorisation appropriée de leurs immeubles en vue d'un retour de constructions.

³ La Ville peut incorporer des dispositions relatives aux prestations ou aux obligations des maître d'ouvrage d'utilité publique dans les contrats de droit de superficie, afin de satisfaire à des intérêts publics, s'agissant par exemple de l'aménagement du territoire ou du plan d'affectation, de motifs écologiques, énergétiques ou pour préserver tout autre intérêt public. La Ville peut participer aux coûts dans une proportion raisonnable.

⁴ L'organe de coordination spécialisé de la Ville associe suffisamment tôt aux négociations d'autres services éventuellement concernés et veille à la coordination correspondante au sein de l'Administration municipale.

Art. 8 Rente de droit de superficie

¹ Sont notamment pris en compte lors de l'évaluation de la valeur du terrain déterminante pour les contrats de droit de superficie:

- a) la valeur vénale de terrains comparables;
- b) les prestations des maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournies dans l'intérêt public conformément à l'art. 7, al. 3;
- c) les possibilités réelles d'affectation du point de vue du droit de la construction;
- d) les avantages et inconvénients de chaque terrain en fonction de sa situation;
- e) la garantie d'un équilibre adéquat entre la valeur du terrain et le coût total de construction.

² Le Conseil municipal fixe le taux d'intérêt auquel la valeur du terrain est rémunérée. La rémunération suit le taux d'intérêt de référence. En outre, le Conseil municipal prend en compte les risques résultant du droit de superficie.

La valeur des terrains est régulièrement adaptée au renchérissement.

³ *Afin d'encourager la construction de logements à prix modérés, il est possible, pour les premières années, de renoncer à tout ou partie de la rente de droit de superficie au profit de corrections de valeur ou d'accroissements de provisions affectées.*

Art. 9 Prêts

¹ *La Ville peut octroyer à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts à taux réduit ou à taux zéro pouvant aller jusqu'à 80% du coût total pour la réalisation de projets de construction de logements d'utilité publique.*

² *Les prêts doivent être garantis par une hypothèque.*

Commentaire:

De nouveaux contrats de droit de superficie sont conclus pour les nouveaux projets de construction. Outre le respect des normes en matière d'affectation des zones, des incitations concernant le calcul des rentes du droit de superficie doivent être créées pour une utilisation optimale des terrains, des constructions à prix modérés, des logements abordables, un rendement raisonnable, un renouvellement permanent, ainsi que pour la poursuite du développement.

Les contrats de droit de superficie doivent être adaptés au cycle de vie et de renouvellement des bâtiments et sont, par conséquent, des contrats à long terme. Une durée suffisamment longue est donc essentielle, surtout pour encadrer la rénovation du parc immobilier qui s'étale sur des périodes de 30 à 40 ans. Par le biais des options de prolongation en faveur des superficiaires, les parties sont tenues de réfléchir à temps aux modalités de poursuite ou d'achèvement, de manière à ce que les rénovations du parc immobilier, durant la dernière phase de vie, coïncident avec l'échéance du contrat de superficie.

Durant la phase de démarrage d'une nouvelle construction, les frais d'entretien sont généralement moins élevés. Cela offre, outre une rente de droit de superficie réduite ou nulle, une marge de manœuvre financière bienvenue, même si elle est limitée dans le temps. Celle-ci peut, par exemple, être utilisée pour compenser une correction de valeur extraordinaire à la suite de la démolition d'un immeuble pas encore entièrement amorti, mais devenu impropre à l'usage ou pour constituer des provisions à moyen terme.

Une rente de droit de superficie réduite ou nulle ne doit cependant en aucun cas être utilisée pour abaisser les loyers initiaux. De telles incitations inopportunes vont à l'encontre d'une construction à prix modérés. La hausse du loyer à l'échéance de la période de réduction se heurte à l'incompréhension des locataires car, en fait, la fonctionnalité et le confort d'un immeuble baissent et une telle augmentation peut porter lourdement préjudice à la location. La présente disposition, d'une part, vise à ménager une certaine marge d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances au cas par cas et, d'autre part, offre la possibilité de créer d'importantes incitations lors de rénovations totales ou de nouvelles constructions.

Au lieu de l'obligation de créer des provisions, des dispositions sont prises visant à ce que les immeubles soient amortis à la valeur de l'indemnité de retour (en règle générale aux alentours de la valeur vénale). Le maître d'ouvrage d'utilité publique ne doit pas se retrouver surendetté suite au retour de constructions. Les créanciers hypothécaires doivent, dans leur propre intérêt, veiller à ce que la dette soit couverte par la valeur vénale.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournissent de multiples prestations en faveur de la collectivité, notamment en proposant des logements à prix abordable à une large part de la population. De par leur mission, nombre de coopératives d'habitation créent des conditions propices à des relations de bon voisinage, garantissent, par leurs propres moyens, une occupation des logements appropriée, mettent à disposition des locaux pour des activités collectives, veillent à un encadrement social, etc. Cela n'est possible que si les prix des

terrains sont supportables, le mode de construction raisonnable du point de vue des coûts et que si l'on renonce à l'engrangement de bénéfices. Il va de soi que les pouvoirs publics doivent ajuster le calcul des prix des terrains mis à disposition en fonction de la mission que remplissent ces coopératives.

Afin d'assurer une utilisation mesurée du sol et des logements abordables, il convient, à l'avenir, de cibler une utilisation réalisable et rentable. La réglementation fondamentale de la Ville de Bienne en matière de construction ne prévoit pas d'indices d'utilisation. Par conséquent, il ne serait pas judicieux de se fonder sur un modèle d'affectation des zones schématique, car l'utilisation possible concrètement dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. conservation des monuments historiques, protection des eaux, forme et taille des terrains, équipement technique, etc.) et doit être évaluée au cas par cas. À l'avenir, il convient aussi de prendre comme valeur de référence la surface utile principale (SUP) pertinente du point de vue de la rentabilité. Le calcul de cette dernière réclame un examen qualifié et il n'est pas rare qu'elle soit déterminée seulement au moment de l'entrée en force du permis de construire.

On entend par avantages et inconvénients liés à la situation, par exemple, une vue particulièrement belle ou d'importantes nuisances sonores. Cela permet de conserver un certain équilibre, et surtout, ces facteurs ont également une influence sur l'attrait locatif. Pour préserver le rapport entre la valeur du terrain et les coûts de réalisation, il est nécessaire de respecter les limites de coûts des logements subventionnés par la Confédération. Il est recommandé d'appliquer ces principes par analogie.

Pour la construction de logements d'utilité publique, les corrections de valeur du terrain pendant la durée du contrat de droit de superficie doivent se limiter aux adaptations dues au renchérissement, en se basant sur l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). En ce qui concerne le taux d'intérêt de référence, il s'agit de celui applicable aux baux à loyer de l'Office fédéral du logement (taux d'intérêt de référence de l'OFL) qui reproduit de manière fiable la situation sur le marché hypothécaire.

La mesure d'encouragement prévoyant la possibilité d'octroyer des prêts ne correspond actuellement pas à un besoin réel sur le marché des capitaux. Toutefois, comme le montre l'histoire, cela peut vite changer.

Collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Art. 10 – 12

- Charte
- Groupe de travail
- Organe de coordination spécialisé

Art. 10 Charte

¹ *La Ville de Bienne et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique règlent les modalités de leur collaboration et leurs intentions communes dans un accord de collaboration (Charte).*

² *Il convient d'examiner régulièrement si cette charte est toujours actuelle et de l'adapter si besoin.*

Art. 11 Groupe de travail

¹ *Un groupe de travail paritaire permanent «Construction de logements d'utilité publique» (CLUP) est mis en place.*

² *Le CLUP est composé de trois représentants ou représentantes de la Ville ainsi que de trois représentants ou représentantes des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.*

³ *Le CLUP sert d'organe de liaison et d'échanges entre la Ville et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour toutes les questions ayant trait à la construction de logements d'utilité publique. Il a notamment les attributions suivantes:*

- a) *il conseille sur les questions fondamentales relevant de l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique et de la collaboration entre la Ville et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique;*

- b) il examine régulièrement, conformément à l'art. 10, si la charte est toujours actuelle et, si nécessaire, propose les modifications requises.

⁴ Le CLUP régit lui-même les modalités d'organisation de son travail.

Art. 12 Organe de coordination spécialisé

¹ Le Conseil municipal met en place un organe de coordination spécialisé dans les questions relevant de la construction de logements d'utilité publique. Celui-ci a notamment les attributions suivantes:

- a) traitement de toutes les questions relevant de la construction de logements d'utilité publique à Bienne;
- b) coordination de la collaboration entre la Ville de Bienne et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique;
- c) conseil et soutien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique concernant leur développement;
- d) participation à l'acquisition de terrains appropriés pour la construction de logements d'utilité publique.

² Le Conseil municipal peut confier à des tiers tout ou partie des attributions mentionnées aux let. a à d.

Commentaire:

La **charte** fixe les principes de collaboration entre la Ville et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Au début de chaque législature, on examine si cette charte est toujours d'actualité.

Les points qui concernent la Ville de Bienne sont les suivants:

- la Ville octroie des terrains aux coopératives de construction de logements d'utilité publique, généralement en droit de superficie;
- assure, grâce à des mesures d'aménagement du territoire, qu'une proportion convenable de surfaces puisse être utilisée pour construire des logements d'utilité publique;
- permet, grâce à des conditions-cadre attrayantes, le développement des coopératives de construction de logements d'utilité publique actuelles et la création de nouvelles.

Le préambule mentionne d'autres aspects essentiels comme l'importance de la mixité de la population résidente, les chances de développement offertes à la Ville par les coopératives de logements d'utilité publique et l'importance du dialogue entre partenaires. Tous ces points sont pris en compte dans le présent projet de règlement.

Les principes formulés dans la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'articulent autour des thèmes «Responsabilité individuelle et assistance mutuelle», «Offre en matière de logements et cadre environnant», et «Développement durable des immeubles».

Si elle ne constitue pas un instrument contraignant, ladite charte revêt toutefois une importance certaine en tant que déclaration d'intention politique, c'est pourquoi il a été jugé opportun de l'incorporer explicitement dans le présent règlement.

Le **groupe de travail** prévu par le règlement constitue un comité au sens du droit communal – quelle que soit la désignation choisie – attendu qu'il s'agit d'un organe de la Ville de Bienne. Le présent règlement doit donc se prononcer quant à la composition, aux attributions, à la compétence et à l'organisation de ce groupe de travail.

L'**organe de coordination spécialisé** assure la liaison entre la Ville et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Avec une proportion de logements d'utilité publique actuelle d'environ 16% qui, suite aux initiatives populaires déposées, est appelée à augmenter sensiblement, la création d'un organe de coordination idoine s'impose. Hormis la gestion des contrats de droits de superficie, il est appelé à collecter toutes les questions relevant de la construction de logements d'utilité publique et à veiller à une coordination ciblée interne à l'Administration municipale.

L'organisation de l'Administration municipale est régie par le Règlement des principes d'organisation de l'Administration municipale biennoise et des commissions permanentes élues par le Conseil de ville du 17 avril 1997 (Règlement d'organisation; RDCo 152.01) et par l'Ordonnance correspondante sur l'organisation de l'Administration municipale du 2 novembre 2012 (Ordonnance d'organisation; RDCo 152.011). Il est par conséquent proposé de rattacher l'organe de coordination spécialisé dans la construction de logements d'utilité publique à la Direction des finances.

Dispositions finales

Art. 13 – 15

- Adaptation des contrats de droit de superficie existants
- Compétences et exécution
- Entrée en vigueur

Art. 13 Adaptation des contrats de droit de superficie existants

¹ *Les contrats de droit de superficie existants avec des constructeurs de logements d'utilité publique qui ont été conclus avant le 1^{er} janvier 1980 sont renouvelés conformément aux principes suivants:*

- a. la durée est fixée à 30 ans au maximum en se fondant sur la durée de vie présumée des immeubles;*
- b. dans des cas particuliers, une option de prolongation de dix ans est accordée;*
- c. une convention d'objectifs est conclue concernant la poursuite du développement.*

² *Le calcul de la rente de droit de superficie se fonde sur les taux précédents, avec une majoration raisonnable. Le Conseil municipal prend en compte les écarts importants non justifiables objectivement par le biais de dérogations.*

Art. 14 Compétences et exécution

¹ *Le Conseil municipal édicte les dispositions d'exécution nécessaires et précise les directions et départements compétents pour l'application du présent règlement.*

² *Demeurent réservées les compétences financières et matérielles des organes municipaux conformément au Règlement de la Ville de Bienne.*

Art. 15 Entrée en vigueur

¹ *Le Conseil municipal fixe la date d'entrée en vigueur du présent règlement.*

Commentaire:

La majeure partie des immeubles appartenant aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont en bon état. Aucune mesure d'entretien urgente ne s'impose donc, de sorte qu'un délai maximal de 30 ans devrait couvrir la (dernière) grande restauration périodique.

L'option de prolongation doit permettre de tenir compte des circonstances. La convention d'objectifs comprend la fixation de jalons en vue du relevé d'état de conservation des immeubles existants, le développement d'une stratégie globale (offre de logements, organisation, implication des membres, finances, etc.) ainsi que la planification à long terme des rénovations.

Le projet de Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog) est joint en annexe.

4. Questions et calendrier

Le Conseil municipal aimerait avoir vos réactions sur ce projet de règlement.

La Direction des finances se tient à disposition pour toute question au 032 326 13 11 ou par courriel à info.dfi@biel-bienne.ch.

Nous vous prions de bien vouloir envoyer votre prise de position par courrier postal à la Direction des finances, rue du Rüschi 14, case postale, 2501 Bienne ou par courriel jusqu'au **19 avril 2016** au plus tard à info.dfi@biel-bienne.ch.

Le Conseil municipal vous remercie d'ores et déjà de votre intérêt et de vos éventuels retours d'information.