



Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog)

du 29 juin 2016

RDCo 854.1

Le Conseil de ville de Bienne,
vu l'art. 2, al. 2, en relation avec l'art. 39, al. 1, let. e du Règlement de la Ville du 9 juin 1996¹
arrête:

I. Généralités

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 et leurs organisations.

² Le présent règlement vise à:

- a) encourager la création d'une offre équilibrée et durable de logements à loyer ou à prix modérés;
- b) densifier la construction 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 et leurs organisations.

Art. 2 - Objectif

¹ L'encouragement de la construction de logements mené par la Ville a pour objectif qu'en 2035 au moins 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.

1 RDCo 101.1

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 les dividendes selon art. 37, al. 1, let. b de l'Ordonnance fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés²;
- c) interdisent le versement de tantièmes;
- 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 fondé sur les 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'un accord 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»;

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;
- c) conclusion de contrats de prestations avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique concernant l'exécution et l'indemnisation de tâches d'intérêt public;
- d) 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.

II. Politique foncière et du logement et mesures d'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.

III. Contrats de droit de superficie

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 droit 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 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 en tenant compte des limites de coûts de revient admissibles définies par l'Office fédéral du logement (OFL), dont le respect est contraignant pour l'octroi de l'aide fédérale en faveur de logements d'utilité publique;
- b) les possibilités réelles d'affectation du point de vue du droit de la construction;
- c) les avantages et inconvénients de chaque terrain en fonction de sa situation;
- d) 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 moyen pour les hypothèques des cinq années précédentes. 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 cinq 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.

IV. Autre mesure d'encouragement individuelle

Art. 9 - Prêts

¹ La Ville peut octroyer à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts à taux réduit pouvant aller jusqu'à 80% du coût total pour la réalisation de projets de construction de logements d'utilité publique. Le taux doit être fixé de manière à ce que l'octroi de prêts n'occasionne pas de coûts pour la Ville.

² Les prêts doivent être garantis par une hypothèque.

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

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 à cinq représentants ou représentantes de la Ville ainsi que de trois à cinq représentants ou représentantes des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et/ou de leurs organisations.

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.
- c) Il sert à débattre d'intentions de développement urbanistique et de projets de planification.

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

VI. Dispositions finales

Art. 12 - Adaptation des contrats de droit de superficie existants

¹ Les contrats de droit de superficie existant avec des maîtres d'ouvrage 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. 13 - 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. 14 - Entrée en vigueur

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

Bienne, le 29 juin 2016

Au nom du Conseil de ville

Le président:
Werner Hadorn

La secrétaire parlementaire:
Regula Klemmer

Ce règlement est entré en vigueur le 8 août 2016 selon décision du Conseil municipal du 1^{er} juillet 2016 et après publication dans la feuille officielle du 6 juillet 2016.