

HABITAT Les nouveaux contrats de droit de superficie entre la Ville et les coopératives d'habitation ne seront probablement pas signés cette année

Les négociations prennent du retard

VIVIAN BOLOGNA

Le renouvellement des contrats de droit de superficie qui lient la Ville et les coopératives d'habitation est au point mort. En cause: le retard pris par l'étude mandatée par l'Association suisse pour l'habitat section Berne-Soleure (ASHBS). L'enquête – qui devait étudier le profil socio-économique des coopérateurs, mais aussi l'état des immeubles – était attendue pour la fin de l'année passée. La Ville compte sur cette étude pour savoir si la mixité sociale est bonne au sein des coopératives. Celles-ci espèrent qu'elle révélera que la demande existe bel et bien. Si tel est le cas, elles pourraient négocier de meilleures conditions pour les contrats de droit de superficie.

Les premiers résultats de cette enquête se font attendre et ne devraient être divulgués qu'au début du mois de mars. «*Durant cette première étape, le bureau BASS a analysé le fonctionnement, l'organisation et les finances des quelque 20 coopératives biennoises. L'état des finances permet de comprendre quels ont été les investissements effectués*», relève Heidi Lüdi, responsable de la communauté d'intérêt de Bienne et membre du comité de l'ASHBS.

La Ville tient en effet dur comme fer à la qualité des logements, qui passe par des investissements réguliers. Lors des négociations concernant le renouvellement des contrats de droit de superficie, le maire et directeur des Finances Erich Fehr – en charge de ce dossier – n'a pas l'intention de favoriser les coopératives qui n'ont pas entretenu leur parc immobilier: «*Certaines d'entre elles n'ont rien fait pendant des décennies, déplore-t-il. Or, des logements négligés ne rendent pas notre ville attractive.*»

De nombreux contrats liant la Ville et les coopératives sont arrivés à échéance l'an dernier ou se-



Les quelque 20 coopératives biennoises (ici un lotissement de Biwog aux Tilleuls) attendent les résultats des études du bureau Bass pour reprendre les discussions avec la Ville. ARCHIVES

«Des prix de voleur»

DANS LE VISEUR Outre les négociations concernant les coopératives, Erich Fehr entend aussi améliorer l'habitat biennois en général. La traque aux immeubles mal entretenus peut commencer. «*Certains propriétaires peu scrupuleux louent des appartements à des prix de voleur. Souvent, ce sont même des personnes défavorisées, issues de l'immigration, qui en font les frais. C'est notamment le cas à la rue de Madretsch. La police des constructions va procéder à des contrôles liés à la sécurité. Il s'agit d'obliger ces propriétaires à respecter les normes.*» Le maire entend aussi empêcher que les pouvoirs publics ne financent des immeubles mal entretenus où vivent des bénéficiaires de l'aide sociale. La lutte contre l'insalubrité, déjà présentée il y a quelques mois, doit permettre de rendre certains quartiers plus attractifs: «*Nous devons aussi vérifier s'il est possible d'obliger les propriétaires à installer des bennes à ordures aux abords de leurs immeubles. Nous voulons par ce biais lutter contre le dépôt illégal de déchets et favoriser la propreté.*»

ront caducs cette année. En attendant les résultats de l'étude, les deux parties ont prolongé les contrats provisoirement jusqu'à fin 2014. D'ici là, elles espèrent trouver un accord.

Les informations concernant le profil socio-économique des habitants des coopératives ne seront pas connues avant plusieurs mois. «*C'est la deuxième étape de notre étude*, indique Heidi Lüdi. C'est aux coopératives qu'incombe de fournir ces données. «*Cette phase demande du temps, car toutes les coopératives ne fonctionnent pas de la même façon. Certaines d'entre elles sont professionnalisées et peuvent réunir ces informations rapidement. D'autres dépendent encore beaucoup du travail bénévole de personnes qui*

s'engagent hors de leur temps de travail. Il est donc parfois difficile d'obtenir toutes les données utiles dans un court laps de temps.»

Cette deuxième étape de l'étude revêt en effet une importance toute particulière pour les autorités qui souhaitent connaître le profil socio-économique des coopérateurs. «*Pour la Ville, il est absolument nécessaire que les coopératives garantissent une bonne mixité sociale: elles doivent être accessibles aux personnes défavorisées comme à celles disposant de revenus plus élevés et doivent proposer des logements de qualité à un prix abordable*», précise Erich Fehr.

Heidi Lüdi craint justement que les loyers n'augmentent en raison de la hausse des rentes de droit de superficie. «*Nous allons tout faire pour la limiter.*» De son côté, Erich Fehr ne pense pas que les loyers seront forcément revus à la hausse: «*Les droits de superficie augmenteront peut-être, mais la densification d'une parcelle permet de contrer cette hausse. Et il y a de nombreux terrains mal utilisés à Bienne. Par ailleurs, on peut envisager que les coopératives obtiennent des réductions sur leur*

rente du droit de superficie si elles font des efforts sur le plan énergétique ou si elles densifient davantage.» Si de part et d'autre on vante les avantages de l'habitat en coopérative, l'élu socialiste ne souhaite pas forcément que le taux de logements en coopérative (20% actuellement) augmente: «*C'est déjà une des proportions les plus élevées du pays. Par ailleurs, les loyers des appartements sont relativement bas à Bienne. Je ne crois pas que la demande en logement à loyer modéré soit si élevée que cela. D'ailleurs, toutes les coopératives n'ont pas des listes d'attente.*»

www.journaldujura.ch

Tous nos articles concernant les coopératives sur notre site internet.