



Groupe de travail «Construction de logements d'utilité publique»
(CLUP)

Pont-du-Moulin 5, 2501 Bienne

Pont-du-Moulin 5 2501 Bienne
T: 032 326 11 01 F: 032 326 11 91
info.mai@biel-bienne.ch
www.biel-bienne.ch

Conventions d'objectifs selon RLog – Lignes directrices du CLUP

1 Situation initiale

Conformément à l'art. 12, al. 1, let. c du Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog; RDCo 854.1), une «convention d'objectifs est conclue concernant la poursuite du développement» pour les contrats de droit de superficie conclus avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et assujettis aux dispositions transitoires. Le développement se déroule à plusieurs niveaux et en plusieurs phases.

1.1 Analyse de l'organisation et du portefeuille

Une analyse sommaire de la situation de l'ensemble des lotissements et des immeubles a lieu dans le cadre de l'analyse du portefeuille. Le relevé porte sur l'état des constructions, leur emplacement et leur utilisation. Cette démarche vise à saisir la composition des ménages (types, densité, structure d'âges, etc.), la variété des logements (types, taille moyenne, standard, etc.), l'organisation du maître d'ouvrage (forme d'exploitation, ressources, compétences, etc.) et bien davantage.

1.2 Stratégie en termes de portefeuille

Dans le cadre du développement stratégique, on analyse les points forts et faibles du portefeuille, on discute des futurs développements souhaités ainsi que du potentiel d'utilisation et d'extension (à relever/estimer sur la base du projet-modèle) et on fixe des jalons pour le développement de l'ensemble du portefeuille. On tient alors compte tant de tendances en termes d'économie (revenus des ménages, etc.), de société (formes d'habitat, répartition des ménages, etc.), d'environnement (technologies, mobilité, etc.) que de l'importance des lotissements (historique, identité, importance du voisinage, etc.) et du lien avec les lotissements voisins d'autres coopératives. En outre, on avance des hypothèses quant aux futurs développements des sites des lotissements (communes, quartiers et voisinage). Ici, on tient compte aussi des réflexions et adaptations d'ordre organisationnel (adaptation de la structure du Comité directeur, coopérations ou fusion(s) possibles avec d'autres coopératives). La stratégie en termes de portefeuille se réfère au projet-modèle de la Ville de Bienne et/ou implique de futurs projets urbains de la Ville de Bienne.

Les tâches selon points 1.1 et 1.2 doivent être définies dans le cadre de l'adoption du premier renouvellement de contrat de droit de superficie conclu avec chaque maître d'ouvrage d'utilité publique, puis en règle générale, uniquement révisées ponctuellement lors du renouvellement d'autres contrats de droit de superficie et/ou à intervalles réguliers plus importants (env. tous les 15 à 20 ans).

Ces tâches doivent être abordées en collaboration avec des expertes et experts connaissant très bien le domaine de la construction de logements d'utilité publique. Les autorités ou l'Association régionale des coopératives de construction Berne-Soleure conseillent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

1.3 Considération individuelle (lotissement / immeubles isolés)

La considération individuelle approfondie a lieu uniquement après l'analyse du portefeuille et l'élaboration de la stratégie y afférente. Sur la base de l'art. 12, al. 1, let. c RLog, le contrat de droit de superficie dispose: «La superficière s'engage à procéder à une planification pour le prochain grand cycle de rénovations, y compris une densification éventuelle, ou le remplacement de son lotissement en harmonie avec les projets-modèles urbanistiques et en collaboration avec le Département de l'urbanisme, puis à la soumettre à la propriétaire foncière dans un délai de deux ans et demi. Ensuite, les parties remanient ensemble la planification et concluent dans un nouveau laps de temps deux ans et demi une convention d'objectifs visant à la mise en œuvre de la planification et/ou des processus requis à cet effet».

Les explications ci-après se réfèrent à l'analyse et au développement des divers lotissements ou immeubles qui, selon la taille du maître d'ouvrage, représentent une partie plus ou moins importante de l'ensemble du portefeuille. En conséquence, le développement d'un lotissement peut induire ou non une vérification ou une adaptation de la stratégie en matière de portefeuille.

2 Planification des maîtres d'ouvrages d'utilité publique pour le prochain grand cycle de rénovations

Pour les biens immobiliers dans le domaine de l'habitat (objets loués), on suppose par principe un cycle de rénovations tous les 30 à 35 ans. En règle générale, cela signifie donc que les nouvelles constructions actuelles devront être assainies dans environ 35 ans et que, par principe, ces constructions doivent être gérées dans cette optique. Le renouvellement au terme de 35 ans a pour but de rendre l'immeuble de nouveau «apte» à être utilisé pour les décennies à venir. Comme décrit aux points 1.1 et 1.2, cela englobe une analyse globale et un état des lieux renouvelé pour chaque cas, une définition des objectifs ainsi que des mesures pour adapter les surfaces et constructions proposées aux besoins du marché du logement d'utilité publique. Pour cela, les sujets suivants doivent faire l'objet d'un examen:

2.1 État des lieux et analyse du cadre environnant des lotissements et immeubles (analyse de l'état RÉEL)

2.1.1 Analyse du cadre environnant

Il faut procéder à une analyse sommaire du cadre environnant pour chaque lotissement et immeuble, afin de révéler le positionnement actuel des logements et/ou du maître d'ouvrage d'utilité publique. Cette analyse englobe la description des points suivants:

- Valeur du lotissement/de l'immeuble dans le cadre du portefeuille global
- Composition des ménages et groupes cibles (habitants et habitantes du lotissement, degré d'identification)
- Offres et variété des logements au sein du lotissement / de l'immeuble
- Catégorie de prix et positionnement sur le marché immobilier actuel (en référence au marché global biennois, au quartier et au voisinage)

2.1.2 État des lieux

Par rapport à la stratégie globale en termes de portefeuille, l'état des lieux détaillé met en exergue les points forts et faibles du lotissement ou de l'immeuble existant ainsi que des chances et potentiels de développement. En outre, il indique quels investissements financiers sont requis pour procéder à divers développements possibles sur le long terme.

En particulier, un tel état des lieux apporte des réponses aux points suivants:

- a) Qualités de la construction
 - Origine du lotissement / de l'immeuble
 - Date, nature et coût du dernier grand assainissement
 - Date et nature des derniers petits travaux d'assainissement
 - État de la construction et aspect énergétique du lotissement / de l'immeuble
 - Qualités architectoniques et valeur d'usage des immeubles d'habitation (variété des logements, plans horizontaux, tailles des logements, état, possibilités de location, etc.)
 - Organisation, aménagement, utilisation et animation des espaces extérieurs ainsi que rôle (urbanistique et social) des espaces extérieurs par rapport au lotissement et au quartier
- b) Évaluation en termes de politique du logement (lotissement et/ou maître d'ouvrage d'utilité publique)
 - Valeur de l'offre de logements du lotissement / de l'immeuble sur l'ensemble du portefeuille du maître d'ouvrage d'utilité publique
 - Importance de l'offre de logements dans le voisinage, le quartier voisin
 - Composition des ménages au sein du lotissement / de l'immeuble. Correspond-elle au public cible du maître d'ouvrage d'utilité publique ?
- c) Situation financière initiale (lotissement et/ou maître d'ouvrage d'utilité publique)
 - Importance financière du lotissement par rapport au portefeuille global du maître d'œuvre (valeur de rendement)
 - Quels sont les investissements à venir pour garantir à long terme la conservation du lotissement ?
 - Dans quelle relation se situe un assainissement de l'état réel par rapport à un remplacement total ou partiel du lotissement / de l'immeuble (rendement financier de l'offre de logements, besoins d'investissements et amortissements des investissements) ?

Une collaboration avec un bureau d'expertise externe est requise pour répondre à ces questions et élaborer les travaux à venir (point 2.2).

2.2 Futur développement: développements du cadre environnant et stratégie de renouvellement du lotissement / de l'immeuble (stratégie de l'état PRÉVU)

Eu égard au renouvellement du droit de superficie concernant le lotissement / l'immeuble, les points suivants requièrent un ajustement par rapport à la stratégie en termes de portefeuille du maître d'ouvrage d'utilité publique et au projet-modèle biennois.

En règle générale, l'ajustement est accompagné étroitement par un bureau externe qui, le cas échéant, est aussi habilité à élaborer une sorte d'étude de faisabilité avec des variantes de renouvellement (p. ex. assainissement léger, approfondi ou avec des constructions complémentaires, remplacement total).

2.2.1 Développements du cadre environnant

- Quels développements sont attendus au cours des prochaines décennies dans les environs, dans le quartier ou sur le site (entre autres en raison d'études des autorités) et doivent être pris en compte ?
- Quelles sont les modifications des conditions-cadre légales (p. ex. révision du plan sectoriel, adaptations du plan de zones, etc.) et sociales qui se répercutent sur le lotissement ?
- Existe-t-il des projets concrets (p. ex. projet-modèle) ayant des répercussions sur le développement local et/ou pouvant exiger une adaptation de la stratégie en termes de portefeuille ?
- Comment évoluent les développements des lotissements voisins appartenant à d'autres coopératives et quelles répercussions ont-ils sur le propre lotissement ? Comment convient-il de réagir ?
- Comment se distancer des offres concurrentielles ?

2.2.2 Stratégie en termes de développement et de renouvellement

Vu les consignes du projet-modèle, de la stratégie en termes de portefeuille, de la situation financière et de la définition de l'offre du maître d'ouvrage d'utilité publique, il convient d'élaborer une stratégie de développement pour le prochain grand cycle de rénovations du lotissement / de l'immeuble.

Les questions suivantes doivent y aider :

a) Mesures de construction

Valorisation de l'état et amélioration de l'état technique de l'immeuble

- Quelles améliorations sont possibles et judicieuses sur le plan énergétique ?
- Comment améliorer l'état et les besoins en matière de technique du bâtiment ?
- Quelles adaptations sont nécessaires au niveau des équipements tels que cuisines, salles de bains, agrandissements et choix des matériaux, etc. ?
- Des améliorations en matière de confort (ascenseur, etc.) sont-elles possibles et judicieuses ?

Agrandissement de bâtiments

- Des rehaussements peuvent-ils être réalisés de façon judicieuse ?
- Des adaptations des plans horizontaux sont-ils nécessaires et judicieux ?
- Des balcons, terrasses et autres semblables sont-ils possibles et judicieux ?
- Les locaux annexes peuvent-ils être optimisés ?

Constructions en annexe et complémentaires

- Des extensions sont-elles possibles et judicieuses ?
- Une densification au moyen de constructions complémentaires est-elle réalisable ?
- Est-il possible de valoriser les aménagements extérieurs ?

Renouvellement total et construction de remplacement

- Une déconstruction jusqu'au gros œuvre est-elle une solution possible ?
- Les options de démolition et de reconstruction doivent-elles être évaluées ?

3 Contenus de la convention d'objectifs

La convention d'objectifs regroupe la planification du maître d'ouvrage d'utilité publique et les intentions urbanistiques de la Ville de Bienne pour le périmètre en question (projet-modèle). Elle englobe les points suivants:

3.1 Situation initiale

- Description du lotissement en tant que partie du portefeuille global du maître d'ouvrage d'utilité publique
- Indication de la variété de logements et de la mixité des locataires
- Récapitulatif de l'état de la construction du lotissement et de l'offre de celui-ci
- Création de plus-values

3.2 Planification du maître d'ouvrage d'utilité publique

- Vision, stratégie, groupe cible, offre
- Stratégie de renouvellement / mesures projetées
- Planification financière

3.3 Projets-modèles

- Objectifs urbanistiques pour le futur développement du quartier concerné et du lotissement spécifique, potentiel de densification et/ou de valorisation basé sur les résultats des projets-modèles

3.4 Conventions

- Échéancier pour le prochain grand cycle de rénovations
- Objectifs, procédures, étapes de planification, acteurs (organisation de projet), compétences, financement et mesures lors du prochain assainissement
- Convention pour une participation de la Ville de Bienne aux coûts concernant les planifications et les mesures du maître d'ouvrage d'utilité publique
- Prestations préalables éventuelles de la Ville de Bienne (p. ex. augmentations du degré d'affectation, équipements techniques, espaces publics)
- Échéanciers avec jalons
- Cas échéant, conventions de prestations complémentaires concernant des requêtes spécifiques ou des offres de logements de la part de la Ville de Bienne pouvant être fixées dans le contrat de droit de superficie et englober des indemnités financières correspondantes.

Approuvé par le CLUP et la CI Bienne-Seeland / avec effet immédiat

Bienne, le 11 mars 2019

Concept de mobilité

- Quelles sont les formes de mobilité adaptées aux futurs habitants et habitantes du lotissement ?
- Est-il possible de déconstruire ou de réaffecter des places de dépôt et de stationnement grâce à de nouveaux concepts de mobilité (amélioration des espaces extérieurs) ?
- Faut-il aménager des places de dépôt et de stationnement supplémentaires pour réaliser la forme d'habitat visée ?

b) Objectifs en termes de politique du logement

- Comment des renouvellements de lotissements et d'immeubles peuvent-ils permettre de satisfaire aux consignes issues du projet-modèle biennois ?
- Quels potentiels et chances ont résulté de l'état des lieux et comment exploiter des réserves éventuelles d'utilisation ?
- Comment doit-on réagir aux développements des lotissements voisins d'autres coopératives ?
- Quelles surfaces et quels logements doivent être réalisés en cas de renouvellement total ou partiel du lotissement et pour quels groupes cibles, et quelles prestations et/ou offres supplémentaires faut-il proposer à l'avenir ?

c) Objectifs financiers

- Quelle valeur doit avoir le lotissement à l'avenir sur l'ensemble du portefeuille de la coopérative (taille, groupe cible, variété de logements, etc.) ?
- Faut-il viser un assainissement, un remplacement partiel ou un remplacement total du lotissement ?
- À quels investissements faut-il consentir, afin de garantir la conservation à long terme du lotissement ? Avec quels amortissements faut-il compter ? Comment se présente la situation financière en termes de revenus ?

À partir de la réponse apportée aux surfaces et prestations complémentaires devant être proposées à l'avenir, il faut notamment analyser et redéfinir les thèmes ci-avant ainsi que planifier dans le temps leur mise en œuvre (grands cycles de rénovations tous les 30 à 35 ans). La planification du renouvellement du lotissement / de l'immeuble est liée à la planification financière pour l'ensemble du portefeuille.

À cet effet, il faut toujours garder à l'esprit la question suivante: à quels habitants et habitantes la coopérative veut-elle proposer des logements à court terme (5 à 10 ans), à moyen terme (15 à 20 ans) et à long terme (25 à 40 ans), avec quelle qualité et à quelles conditions ?

2.2.3 Coordination

Le lancement de la planification et de la convention d'objectifs en résultant conclue entre la Ville de Bienne et les coopératives de construction et d'habitation est annoncé au groupe de travail «Construction de logements d'utilité publique» (CLUP). Cela permet d'intégrer les besoins de toutes les parties (p. ex. offres supplémentaires, utilisations particulières, exigences en termes de technique énergétique, logements de remplacement, etc.) en temps utile dans la planification des maître d'ouvrage et d'éviter des boucles supplémentaires inutiles.