



Prise de position du parti socialiste biennois sur le projet AGGLOlac

Depuis les premières entrées en bourse de sociétés immobilières suisses au début du 21^e siècle, le marché immobilier a considérablement changé. En effet, de plus en plus d'appartements sont détenus par des investisseurs institutionnels et des sociétés immobilières. Leur part dans l'ensemble du parc immobilier locatif a augmenté de 11% depuis 2000, pour atteindre environ 40 % actuellement. Leur objectif est évident : générer le plus grand profit possible, tout en évitant de fournir aux gens des logements abordables de qualité. Il n'est donc pas surprenant que, selon une étude de Raiffeisen, les loyers soient actuellement environ 40 % trop élevés. Des loyers trop élevés payés par la population et de l'argent qui se retrouve dans les poches des grands investisseurs. C'est une immense redistribution à l'envers : de la population vers les grands investisseurs.

Avec AGGLOlac, un quartier devrait être construit sur l'ancien site d'Expo.02, la grande majorité des logements prévus - 82 % pour être précis - sera construite à des fins lucratives. L'investisseur, Mobimo AG, investit en espérant que la construction des logements générera le meilleur rendement possible. Le PS adopte une position critique à ce sujet car la construction de logements à but lucratif signifie toujours une redistribution du bas vers le haut. Dans le cas d'AGGLOlac, l'argent passe des locataires via Mobimo AG aux investisseurs propriétaires tels que BlackRock, UBS ou Credit Suisse. L'argent circule ainsi de Bienne vers les personnes les plus riches du monde. AGGLOlac n'est qu'un exemple parmi d'autres de l'avancée de la construction résidentielle lucrative qui a déjà été observée dans toute la Suisse.

Revendication du PS : Le PS demande un quartier avec des logements abordables à long terme et exclusivement axés sur les besoins, au lieu d'un développement axé sur le profit. Les coopératives, les autres organisations à but non lucratif et les villes devraient agir en tant qu'investisseurs à la place de Mobimo AG.

Les attentes de rendement élevé de l'investisseur Mobimo AG impliquent que le quartier d'AGGLOlac sera utilisé surtout pour construire des appartements chers pour un public aisé. Les personnes ayant des revenus normaux ne pourront pas se permettre d'acheter un appartement dans ce quartier. Un objectif central du PS est ainsi raté, car il n'y aura très probablement pas de mixité sociale. Au lieu de cela, AGGLOlac deviendra un quartier de luxe pour les nanti·e·s. Un quartier avec des loyers élevés contribuera à une nouvelle augmentation du niveau des loyers dans notre région. En outre, le PS s'attend à ce qu'avec AGGLOlac, les espaces libres près du lac, actuellement utilisés de manière intensive par les jeunes et les plus pauvres soient perdus pour ce groupe d'utilisateurs/trices et que ces dernier·ère·s soient forcé·e·s à partir. Les lieux publics et les voies de transit nouvellement créés ne pourront pas compenser ces pertes, car les espaces libres très utilisés et le bruit nocturne qu'ils génèrent ne sont pas compatibles avec des zones résidentielles haut de gamme.

Revendication du PS : Le PS exige un quartier avec une mixité sociale forte et exemplaire, des espaces verts généreusement agencés, des infrastructures pour la culture et des espaces ouverts à la créativité sans contrainte de consommation. Le quartier doit se positionner aux antipodes de la gentrification rampante dans la région biennoise.

Le PS reconnaît qu'avec la nouvelle proposition, qui résulte de la pression exercée par le Conseil de ville de Bienne, moins de terrains biennois seront vendus à Mobimo AG et qu'à la place, une partie substantielle sera cédée en droits de superficie. Néanmoins, la vente de 25% des terrains à bâtir de Bienne dans le périmètre d'AGGLOlac ainsi que des terrains de la ville de Nidau représente une perte considérable de contrôle démocratique. Sur le plan financier également, la vente de terrains est la pire option pour le secteur public à long terme car ce n'est pas la population mais la société immobilière qui bénéficie des augmentations des valeurs immobilières. En outre, l'entreprise n'a pas répondu à la demande du Conseil de ville de Bienne de remettre le terrain de Bienne exclusivement en droit de superficie.

Revendication du PS : Le PS exige que la ville cède le terrain exclusivement en droits de superficie ou qu'elle l'utilise elle-même. En outre, les parcelles de la plage (registre foncier no 360 | no 483 | no 897) ne peuvent être ni vendus, ni cédés à un syndicat de villes. Ils doivent rester la propriété et la possession exclusive de la ville de Bienne. Les parcelles de la plage de Bienne ne peuvent pas être réaménagées, que ce soit partiellement ou totalement.

Avec cela, la construction sur certaines parties du périmètre d'AGGLOlac aurait pu avoir des aspects positifs, en particulier parce que le site est centralement situé et idéalement desservi par les transports publics. Toutefois, cette possibilité de mobilité durable n'est pas suffisamment exploitée dans le cadre du projet actuel. Il serait souhaitable, par exemple, qu'une partie importante des bâtiments d'habitation soit conçue pour des habitants sans voiture et que le nombre de places de stationnement dans les autres bâtiments soit conforme à la valeur minimale cantonale de 0,5 par appartement. Cette valeur devrait être atteinte pour chaque parcelle individuelle. AGGLOlac ne répond pas à ces critères.

Revendication du PS : Le nouveau quartier doit être sans voitures.

Lors de la planification d'une zone entière, comme c'est le cas ici, des possibilités sont également créées en matière d'énergie et d'aménagement du territoire. Lors de la construction et de l'exploitation des bâtiments, il faudrait veiller à ce que les normes énergétiques plus élevées que les exigences minimales du droit de la construction soient respectées en termes d'efficacité, de production d'électricité et d'écologie des bâtiments (faible énergie grise des matériaux de construction). Les besoins énergétiques pour le chauffage des locaux, le chauffage de l'eau, le renouvellement de l'air et la climatisation devraient être entièrement couverts par des énergies renouvelables produites localement dans la mesure du possible. Le fait que l'approvisionnement en chaleur d'AGGLOlac doit être assuré au moyen de l'utilisation de l'eau du lac est une bonne chose mais elle n'est pas suffisante. Outre l'objectif d'efficacité, il faut également tenir compte de l'objectif de suffisance.

Afin de maintenir la consommation d'énergie et de terrain à un niveau raisonnable et afin d'utiliser au mieux cet emplacement idéal, il est également important de parvenir à une forte densité d'utilisation, c'est-à-dire que la surface utile principale (SUP) par personne doit être nettement inférieure à la moyenne des appartements comparables (l'objectif est d'une SUP/personne de 35m²). Il reste à voir si AGGLOlac y parviendra.

Revendication du PS : Le nouveau quartier doit répondre aux normes énergétiques les plus élevées et avoir une forte densité d'utilisation.

Mobimo AG paiera à l'avance (en plus du prix d'achat) le loyer foncier dû pendant toute la durée du contrat afin que les villes de Bienne et de Nidau puissent couvrir leurs frais de mise à disposition et d'aménagement du site. Cela signifie que Bienne paiera dès le départ la totalité du produit du droit de superficie de 99 ans pour l'aménagement de la rive et l'infrastructure. Les autorités publiques créent ainsi toutes les conditions nécessaires afin que Mobimo AG puisse ensuite générer des rendements sur 99 ans, alors même que la ville ne touchera rien. Elle n'aura aucun revenu annuel comme c'est pourtant le cas normalement avec le droit de superficie. La "revalorisation des rives", qui est souvent mise en avant, ne peut rien changer au fait que les investissements importants réalisés par les deux villes vont principalement rendre le projet AGGLOlac plus attractif et donc augmenter la valeur des futures propriétés, tout cela au profit des investisseurs. Le fait que la ville de Bienne co-paye les infrastructures publiques sur le territoire de la commune de Nidau par le biais du syndicat de communes nécessite des explications sur les investissements, mais aussi pour l'entretien futur, que les contribuables de Bienne et de Nidau paieront. Si un investisseur souhaite rendre le site plus attrayant, il doit apporter une contribution appropriée.

Revendication du PS : Si les villes ne construisent pas elles-mêmes, elles s'engagent dans une relation de partenariat avec des coopératives et/ou des organisations d'utilité publique. Les premières perçoivent des intérêts sur les droits de superficie, les secondes participent aux coûts et ne sont pas autorisées à réaliser des bénéfices.

Il est également à craindre que les logements d'AGGLOlac soient utilisés pour des résidences secondaires. Cela est à éviter absolument. Le nouveau quartier doit offrir un espace de vie aux personnes qui y habitent, paient des impôts, participent à la vie sociale et s'engagent en faveur du quartier. Là aussi, l'occasion a été manquée de soumettre Mobimo AG à des obligations contractuelles. Dans le contrat de construction, les titulaires du bail de superficie devraient être tenus de veiller à ce que les futurs habitants aient leur résidence (fiscale) ici.

Revendication du PS: Le nouveau quartier ne devrait être que pour les résident-e-s déclarant leur résidence principale à AGGLOlac

Actuellement, la commune de Nidau compte environ 20% de francophones ou d'allophones de préférence francophone, c'est-à-dire environ 1300 habitant·e·s. Avec la création de ce nouveau quartier, le nombre d'habitant·e·s francophones augmentera substantiellement. Ainsi, il est important que cette partie de la population ait accès de manière égalitaire aux prestations et services communaux. Ce quartier devra offrir la même attractivité pour les romand·e·s et les alémaniques, socialement et institutionnellement.

Revendication du PS : Le nouveau quartier devrait offrir un accès égalitaire aux prestations pour les habitant·e·s qu'ils/elles soient romand·e·s ou alémaniques. Un concept sur le bilinguisme pourrait à ce propos être élaboré.

Biel/Bienne, 28. Janvier 2021

Ausgearbeitet von der AG Bau und Energie der SP Gesamtpartei: Kurt H. Bläuer, Nico Häusler, Jonas Inhelder, Levin Koller, Urs Külling, Claude Marbach, Miro Meyer, Fabio Oberle, Hervé Roquet, Alfred Steinmann, Anna Tanner, Marius Wiher

Genehmigt und verabschiedet an der Mitgliederversammlung der SP Gesamtpartei vom 28. Januar 2021