



Résolution du PS Biel/Bienne

Construction de logements communaux - Construisons ensemble la ville de demain !

Plusieurs villes en Suisse et en Europe montrent l'exemple, la construction de logements communaux déclenche une dynamique positive dans presque tous les domaines importants pour les communes, que ce soit sous la forme de logements abordables, d'espaces urbains écologiques et durables, de privilégier les courtes distances et encore sous la forme de recettes financières supplémentaires grâce aux revenus locatifs et fiscaux. La construction de logements communaux est un élément essentiel d'une stratégie payante pour les multiples défis de la ville de Bienne.

Concrètement nous demandons que la ville de Bienne, en tant que propriétaire, bâtit 1200 logements au cours des 15 prochaines années dans le cadre de la construction de logements communaux. Cela nécessite un capital propre pour les coûts d'investissement d'environ 4 millions de francs par an. Cette résolution sert de base à différentes interventions des groupes parlementaires du PS, PSR et JUSO au Conseil de ville de Bienne. Nous présentons ci-dessous les principaux arguments en faveur de la construction de logements communaux.

1. Stabilisation à long terme du budget de la ville

Le budget de la ville de Bienne est tendu. En raison de la pandémie du coronavirus, les recettes fiscales ont fortement diminué, surtout celles des personnes morales, et les perspectives ne se sont pas améliorées avec la guerre en Ukraine. Il est donc clair que la ville de Bienne doit pouvoir bénéficier d'un "budget équilibré" à long terme. Le PS propose d'atteindre cet équilibre budgétaire dans une large mesure sous la forme de recettes supplémentaires provenant de la construction de logements urbains. Pour ce faire, un "fonds pour le logement communal" doit être créé afin de promouvoir un développement social, économique et architectural de la ville de Bienne. Le fonds assurera à long terme des bénéfices à la ville, ce qui stabilisera à son tour les finances de la ville et constituera ainsi une source de revenus prévisible.

En outre, il y aura d'autres effets : les résident.es supplémentaires devraient apporter des recettes fiscales supplémentaires. De plus, avec des prix de location peu élevés sur le long terme, on peut s'attendre à ce que le pouvoir d'achat des habitant.es augmente également sur le long terme, ce qui tendra à renforcer l'économie locale.

2. Une ville pour tous : soustraire le sol et les logements à la spéculation.

Le "marché du logement" construit en particulier des appartements très spacieux, entre 2,5 et 3,5 pièces. Ceux-ci sont par conséquent coûteux. Parallèlement, une tendance se dessine en

faveur des appartements en propriété, que seules les personnes disposant d'un capital important peuvent s'offrir. La gentrification du centre-ville de Bienne progresse manifestement de manière inexorable, lorsque le loyer d'un appartement de 3,5 pièces s'élève à 2000 francs, comme par exemple dans le lotissement de l'Esplanade.

Le PS estime au contraire que tout le monde a droit à un logement abordable. La construction de logements communaux est la clé pour soustraire le sol et les logements à la spéculation. La ville peut ainsi mettre des logements abordables à la disposition des personnes qui en ont besoin. Elle peut anticiper la gentrification et favoriser la mixité socio-économique de la population par un subventionnement croisé des logements au sein du fonds. Elle sera socialement mixte et favorisera ainsi un esprit créatif pour de nouvelles idées et de nouveaux projets.

3. Politique active du logement : enfin mettre en œuvre une vieille revendication.

L'exigence d'une politique active de la ville en matière de construction de logements est déjà ancienne : le règlement relatif à l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (ERLP), adopté en 2016, a pour objectif qu'"en 2035, au moins un cinquième des logements de la ville appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique". La ville était déjà en retard en 2016¹. La ville de Bienne se trouve pourtant dans une situation confortable : en tant que grande propriétaire de terrains à bâtir, elle a la possibilité de les construire elle-même. Dans une interpellation urgente de Benedikt Loderer (20220066), plusieurs terrains sont présentés comme pouvant être utilisés pour la construction de logements d'utilité publique. Certains de ces terrains sont déjà en possession des pouvoirs publics, que ce soit la ville de Bienne ou le canton de Berne. Sans préjuger de la réponse de la ville de Bienne à l'interpellation, celle-ci mentionne l'hypothèse d'un nombre possible de 1200 logements supplémentaires qui pourraient être construits sur les parcelles répertoriées. Certains de ces terrains seraient immédiatement constructibles. Pour d'autres, les conditions cadre en matière de droit de la construction doivent encore être clarifiées. En référence au règlement susmentionné, il va de soi que la construction de logements communaux peut également être réalisée en collaboration avec des organismes de construction de logements coopératifs. Dans ce contexte, le PS considère comme évident que la construction de logements communaux et coopératifs se complètent mutuellement.

4. Développement urbain progressif impliquant la population.

La construction de logements communaux ne doit cependant pas commettre les mêmes erreurs qu'avec le projet de lotissement AggloLac. Les sites de grande superficie ne doivent pas être attribués à un seul investisseur qui les développerait ensuite de manière autonome. C'est pourquoi le PS propose qu'un développement urbain s'inscrive dans le cadre d'une planification globale, et qu'il se fasse ensuite par étapes ou par petites parcelles, permettant ainsi la mise à disposition des espaces encore non utilisés par des utilisations provisoires. Cela permettrait de mieux identifier les besoins de la population et de les adapter à un développement urbain ultérieur. Ce n'est pas un hasard si la planification des bâtiments scolaires a été négligée lors de la planification d'AggloLac (comme c'est d'ailleurs le cas pour

¹ Les chiffres de 2016 montrent qu'il existe un déficit de 1800 logements (voir la réponse à l'interpellation urgente Koler/Günther de 2018 (20180223)3).

le Glattpark à Zurich Nord²) ; le développement de petites parcelles sur une période de 10 ans permet d'éviter de telles erreurs de planification. C'est la raison pour laquelle la construction de logements communaux doit dans tous les cas être échelonnée sur les 15 prochaines années et que les différents périmètres doivent être judicieusement séparés et développés les uns après les autres en tenant compte de l'aménagement du territoire actuel. Cela laisserait également suffisamment de temps pour impliquer la population des quartiers dans ce processus de développement. C'est une manière d'éviter les erreurs de planification et de gagner la confiance et de prendre en compte la volonté de la population pour le développement de ces zones.

5. Réponses à la crise climatique et à la perte de biodiversité.

La ville de Bienne est également confrontée à une double crise environnementale : la crise climatique et la perte de la biodiversité nécessitent des réponses à différents niveaux. Le logement communal doit pouvoir apporter des réponses à ces deux crises.

De nos jours, il est courant d'affirmer que les bâtiments doivent répondre aux exigences les plus élevées en matière de durabilité. Les logements sans émission de CO₂ doivent devenir la règle. La construction de logements communaux favorise la production durable de chaleur et d'électricité en encourageant les installations solaires ou les réseaux de chaleur. De même, une forte densité est visée et doit être ancrée par des prescriptions d'occupation (p. ex. 35m² de surface utile par personne).

La durabilité ne se limite toutefois pas à la densité ou à la production d'énergie : grâce à une construction de logements communaux, la ville peut, par le biais du règlement de zone et en tant que maître d'ouvrage, exercer une influence directe sur l'architecture et sur l'aménagement des environs. Il est ainsi possible de promouvoir des espaces verts et d'éviter ainsi de futurs îlots de chaleur. Une construction intelligente permet ainsi de renforcer les corridors verts et de promouvoir activement la biodiversité urbaine. Parallèlement, si des terrains sont concernés, l'énergie grise des bâtiments existants doit être préservée³. De même, une mobilité durable doit être encouragée ; en raison de la situation centrale des terrains, les lotissements sans voitures sont appréciés.

6. financement : fonds pour la construction de logements communaux.

En tant que propriétaire, la ville de Bienne va construire 1200 logements dans le cadre de la construction de logements communaux au cours des 15 prochaines années. Cela nécessite un capital propre pour les coûts d'investissement d'environ 4 millions de francs par an, soit 60 millions de francs au total. Le "Fonds pour la construction de logements communaux" créé à cet effet⁴ sera alimenté par la ville de Bienne, concrètement à partir du patrimoine financier. Le fonds sera géré par une commission d'exploitation qui se constitue elle-même. Celle-ci

² Voir : <https://www.baublatt.ch/baupraxis/stadtfuehrung-in-zuerich-nord-vom-unort-zum-wohnort-26423>

³ En tant qu'exemple réussi de transformation de bâtiments existants en une nouvelle architecture, la superstructure peut être Warmbächli à Berne

⁴ À titre de comparaison, un tel fonds opère dans la ville de Berne. Avec un bilan de 1,53 milliard, elle génère un total de 1,53 milliard d'euros. Francs suisses, un bénéfice de 65,4 millions de francs, dont 27,3 millions de francs sont allés au trésor de la ville couler.

s'assurera que chaque portefeuille est essentiellement autofinancé. Les exceptions seront définies dans le cadre des stratégies partielles. La commission d'exploitation créera une marge de manœuvre permettant de mettre en œuvre des idées innovantes et des aspects particuliers dans les projets.