

Intervention parlementaire. Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention: 083-2017
Type d'intervention: Interpellation
Motion ayant valeur de directive: ☐
N° d'affaire: 2017.RRGR.202

Déposée le: 23.03.2017

Motion de groupe: Non
Motion de commission: Non
Déposée par: Imboden (Bern, Les Verts) (porte-parole)

Cosignataires: 0

Urgence demandée: Non
Urgence accordée:

N° d'ACE: 963/2017 du 13 septembre 2017
Direction: Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie
Classification: –



Münstergasse 32, vieille ville de Berne: pourquoi pas un droit de superficie?

Le canton de Berne, représenté par l'Office des immeubles et des constructions (OIC), souhaite vendre un bâtiment historique de six étages situé à la Münstergasse 32, en vieille ville de Berne (anciennement utilisé par le Service cantonal des monuments historiques). Le prix de vente indicatif s'élève à 6,5 millions de francs. Selon la documentation disponible, le prix de vente définitif sera fixé par le marché. La surface nette au plancher est de 1181 m². L'emplacement de l'immeuble au cœur de la vieille ville et le besoin criant de logements dans Berne plaident nettement en faveur d'une mise à disposition de logements supplémentaires (à un prix abordable). Au vu de la pénurie de logements et des loyers en hausse, il faut clairement éviter de vendre les bâtiments à des tiers avec d'éventuelles intentions de spéculation. La vente ou la cession en droit de superficie ne doivent être accordées qu'à des collectivités publiques ou à des organismes construisant des logements d'utilité publique. A plusieurs reprises, le Conseil-exécutif s'est prononcé positivement sur le modèle de droit de superficie (motions 608-2013, 007-2013, 132-2014, entre autres). Il semble toutefois que la pratique cantonale consistant à accorder en principe un droit de superficie ne soit pas appliquée.

Le Conseil-exécutif est prié de répondre aux questions suivantes :

1. Le Conseil-exécutif est-il prêt à faire en sorte que les immeubles cantonaux puissent être cédés en droit de superficie ou éventuellement vendus uniquement aux pouvoirs publics ou à des organismes construisant des logements d'utilité publique ?
2. Si non, le Conseil-exécutif est-il prêt à faire en sorte que les immeubles situés dans des communes où sévit une forte pénurie de logements et où les loyers sont à la hausse puissent être cédés en droit de superficie ou éventuellement vendus uniquement aux pouvoirs publics ou à des organismes construisant des logements d'utilité publique ?
3. Quelles sont les raisons de vendre le bâtiment situé à la Münstergasse 32 sur le marché libre sans poser à priori de conditions ?
4. Quels bâtiments dont le canton n'a plus besoin pourraient en principe être convertis en logements locatifs ?
5. Peut-on garantir que le bâtiment situé à la Münstergasse 32 servira en majeure partie de logement à des propriétaires en tant que résidence principale ?
6. Le canton de Berne est-il prêt à vendre le bâtiment situé à la Münstergasse 32 à la ville de Berne ou à le lui céder en droit de superficie ?

Réponse du Conseil-exécutif

Le 6 juillet 2017, le Conseil-exécutif a informé le public dans un bref communiqué que la maison sise Münstergasse 32 allait être vendue à un particulier. Conformément à la pratique courante, le Conseil-exécutif l'a cédée au plus offrant tout en se prémunissant, comme il est d'usage, contre les éventuelles intentions de spéculation au moyen de droits de préemption, de participation aux bénéfices et de réméré. Il a été convenu de ne pas publier le prix de vente. Ces dernières années, le canton a déjà cédé plusieurs objets dans la partie basse de la vieille ville de Berne au plus offrant dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres.

La question de savoir si un immeuble doit être cédé en droit de superficie ou vendu dépend du potentiel à long terme de l'objet. Pour ce qui est des immeubles d'habitation libérés en vieille ville de Berne, le canton n'en a pas besoin, même à long terme. En outre, en cas de cession en droit de superficie, le bâtiment d'habitation devrait, de par la loi, être repris à l'échéance du contrat à la valeur vénale du moment. Ce n'est nullement dans l'intérêt du canton.

- 1.+2. La cession en droit de superficie ou la vente aux pouvoirs publics ou à des organismes construisant des logements d'utilité publique peuvent tout à fait être envisagées. Pour certains besoins spécifiques des pouvoirs publics (p. ex. centres d'asile, santé, formation, etc.), le canton traite déjà exclusivement avec la Confédération et les communes. Et à Berne, le canton est en train de vendre près de la moitié du Viererfeld à la Ville de Berne pour la construction d'un quartier résidentiel densifié. Les offres de prix doivent toutefois être conformes au marché et concurrentielles.

3. L'immeuble sis Münstergasse 32 n'est pas vendu sans conditions. Il s'agit d'un objet d'exception extrêmement bien situé. Le bâtiment fait partie de la vieille ville de Berne qui figure sur la liste du patrimoine culturel mondial de l'UNESCO, et est entièrement protégé par le droit public à titre de monument historique. En outre, les prescriptions en matière de construction de la Ville de Berne exigent que le bâtiment soit affecté au logement à partir du deuxième étage proprement dit. Par conséquent, l'acquéreur doit créer des nouveaux logements au moins aux deuxième et troisième étages.
4. Le Conseil-exécutif appelle à la compréhension car, pour des raisons tactiques et immobilières, il n'est pas possible de révéler publiquement quels sont les bâtiments qui pourraient ne plus être utilisés à l'avenir et en principe être transformés en logements locatifs.
5. Comme mentionné plus haut, l'utilisation du bâtiment à des fins d'habitation est régie par les prescriptions en matière de construction de la Ville de Berne.
6. Etant donné que la décision de vente a été rendue entretemps, il n'y a plus lieu de répondre à cette question.

Destinataire

- Grand Conseil