



Appel d'offres pour un concept  
à l'attention des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

## **Gurzelen, secteur partiel « Rue des Fleurs sud »** Bienne

**Rapport du jury, sélection du maître d'ouvrage**



**Bienne, le 14 février 2020**



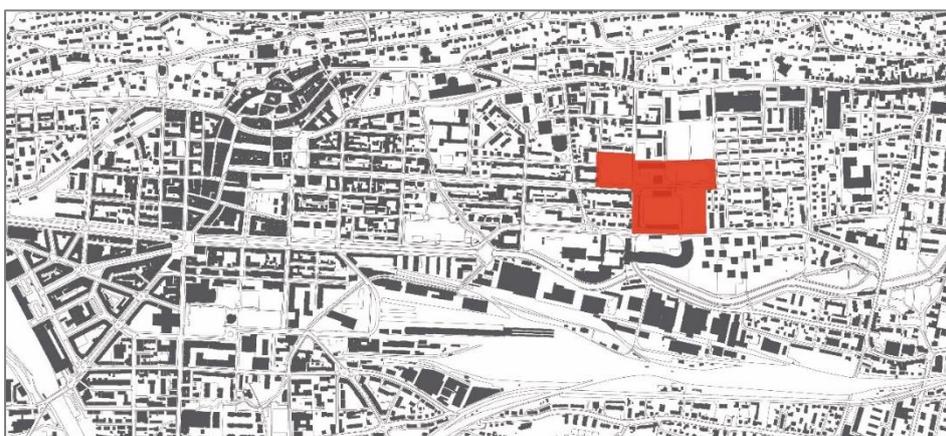
## Sommaire

<b>1</b>	<b>Situation initiale</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Procédure de sélection</b> .....	<b>3</b>
2.1	Type de procédure.....	3
2.2	Organisatrice .....	3
2.3	Autorisation de participer .....	3
2.4	Caractère contraignant de l'offre .....	4
2.5	Jury .....	4
2.6	Critères d'évaluation .....	5
2.7	Exigences (résumé) .....	5
2.8	Déroulement et échéances.....	7
<b>3</b>	<b>Processus d'adjudication</b> .....	<b>8</b>
3.1	Jury .....	8
3.2	Partialité et motifs de récusation .....	8
3.3	Candidatures .....	8
3.4	Examen préalable .....	8
3.5	Présentations.....	8
3.6	Évaluation et adjudication .....	9
<b>4</b>	<b>Appréciations des concepts</b> .....	<b>10</b>
4.1	«GURZELENplus» .....	10
4.2	«Wir sind Stadtgarten».....	11
4.3	«WOBE domus circus» .....	12
4.4	«wok Hofgarten AG».....	13
<b>5</b>	<b>Approbation et remerciements</b> .....	<b>15</b>



## 1 Situation initiale

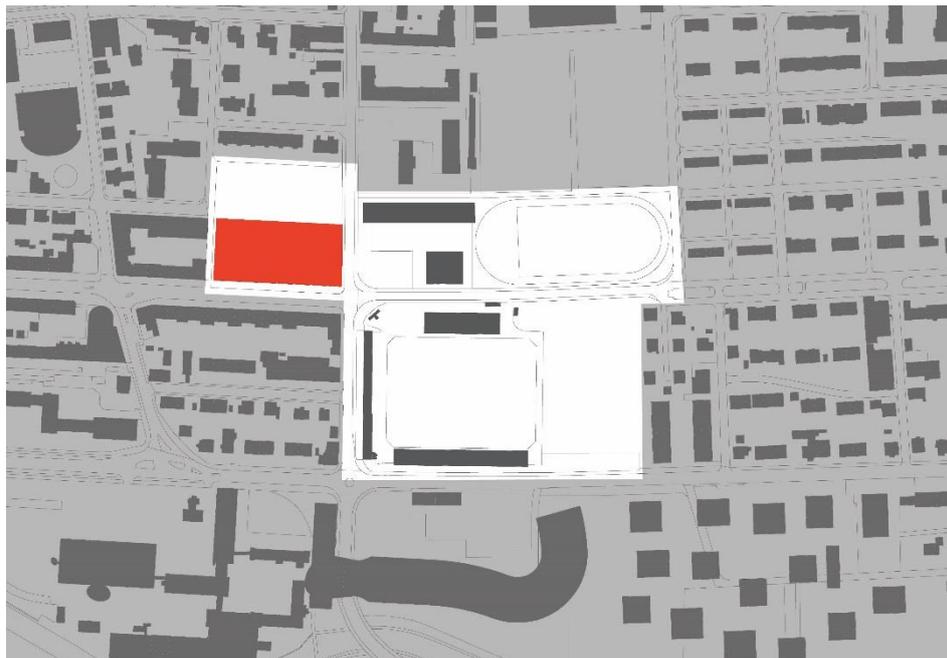
Tel que stipulé dans le Règlement municipal sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog; RDCo 854.1), la Ville de Bienne veut encourager la construction de logements d'utilité publique de telle sorte qu'en 2035, au moins un cinquième de tous les logements à Bienne soient aux mains de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Une étape importante doit être franchie ici dans le secteur de la Gurzelen. Propriété de la Ville de Bienne, le pôle de la Gurzelen revêt une grande importance pour le développement urbain et la densification vers l'intérieur.



*Plan de situation du pôle de développement de la Gurzelen au centre de Bienne*

Dans ce périmètre central, le but est de construire des lotissements de qualité s'intégrant harmonieusement dans le milieu bâti existant autour de l'ancien stade et de l'actuelle place de la Gurzelen. Il est prévu d'aménager une nouvelle place publique généreuse et attrayante le long de la rue du Faucon. Bien que les lotissements prévus doivent servir majoritairement à l'habitat, il convient d'aménager surtout des affectations publiques aux rez-de-chaussée, en particulier en bordure de la future place, afin de ne pas avoir uniquement des «lotissements résidentiels», mais une «part de ville animée», ce à quoi doivent aussi contribuer essentiellement l'aménagement et la perméabilité des espaces extérieurs privés et publics. Lors de la votation de mai 2019, le corps électoral a largement approuvé la modification requise des bases de planification.

Le développement concret des secteurs urbains de la Gurzelen débute avec la construction de l'actuelle place de la Gurzelen. Dans le secteur partiel «Rue des Fleurs sud», il est prévu de réaliser un lotissement dense de qualité architectonique grâce auquel une coopérative pourra proposer des logements modernes et variés. Un ensemble bâti de grande valeur comprenant un secteur sur cour conjoint et attrayant ainsi qu'un parking souterrain commun doit ainsi voir le jour dans ce secteur.



*Pôle de développement de la Gurzelen (en blanc) avec le secteur partiel «Rue des Fleurs sud» (en rouge)*

Dans le cadre d'un appel d'offres national (via simap) à l'attention de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, on a recherché des concepts innovateurs et prometteurs pour aménager les secteurs constructibles dans le périmètre «Rue des Fleurs sud».

La réalisation du lotissement suppose un concours de projets selon le Règlement SIA 142. Celui-ci englobe non seulement les bâtiments, mais aussi les espaces extérieurs, et tient compte des exigences d'un «site 2000 watts». Le concours sera réalisé en commun par le maître d'ouvrage d'utilité publique sélectionné et la Ville de Bienne et le frais répartis à parts égales. Tous les acteurs impliqués sont représentés de manière adéquate dans le jury.

## 2 Procédure de sélection

### 2.1 Type de procédure

La présente procédure est un appel d'offres adressé à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique visant à élaborer un concept d'aménagement pour le site de la Gurzelen. Il s'agit d'une procédure ouverte non anonyme.

La procédure n'est pas assujettie à la Loi cantonale sur les marchés publics (LCMP; RSB 731.2).

L'octroi de terrains appartenant à des pouvoirs publics n'est pas assujetti au droit sur les soumissions, et la voie juridique est exclue.

### 2.2 Organisatrice

Le pouvoir adjudicateur est la Commune municipale de Bienne représentée par la Direction des finances, Département des immeubles. De plus, la procédure est accompagnée par la Mairie, Département de l'urbanisme, et par la Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement, Département des constructions.

#### Secrétariat

Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne  
Florence Schmoll, responsable de département  
Rue Centrale 49, 2501 Bienne  
florence.schmoll@biel-bienne.ch  
T: 032 326 16 21

### 2.3 Habilitation à participer

L'appel d'offres s'adresse exclusivement à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique conformément à l'art. 55 de l'Ordonnance fédérale relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriétés de logements<sup>1</sup> (OLCAP; RS 843.1). Les offres peuvent être déposées par un maître d'ouvrage d'utilité publique ou une équipe de plusieurs maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Dans le cas d'une équipe, tous les participants et participantes doivent remplir individuellement les critères fixés en termes d'utilité publique.

---

<sup>1</sup> vgl. <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19810311/index.html>

## **2.4 Caractère contraignant de l'offre**

Le droit de superficie est octroyé par la Ville de Bienne sous réserve de l'approbation du contrat de droit de superficie par l'organe compétent en matière financière (corps électoral).

L'offre sélectionnée est contraignante durant quatre ans à compter de la date de sélection dans le cadre de cette procédure d'appel d'offres (la durée du caractère contraignant s'appuie sur la date probable de la votation populaire).

## **2.5 Jury**

Le jury procède à l'évaluation et à la sélection des maîtres d'ouvrage. Il se compose de représentants et représentantes de la Ville de Bienne, d'un expert et d'une experte externes en matière de construction de logements d'utilité publique, à savoir:

### **Délégation des autorités:**

Erich Fehr, maire de Bienne, présidence  
Silvia Steidle, directrice des finances de la Ville de Bienne

### **Experts et expertes de l'Administration municipale biennoise:**

Beat Bommer, responsable du Département des immeubles  
Florence Schmoll, responsable du Département de l'urbanisme  
Jürg Saager, responsable du Département des constructions  
Isabel Althaus, responsable du Service de l'encouragement de l'enfance et de la jeunesse

### **Experte externe et expert externe:**

Barbara Buser, architecte, Baubüro in situ AG, Bâle  
Tilman Rösler, architecte, Regionalverband Bern Solothurn

### **Invité (sans droit de vote):**

Antal Thoma, secrétaire de la Guilde du quartier de l'Est

### **Accompagnement de la procédure, examen préalable, procès-verbal et rapport (sans droit de vote):**

Daniel Blumer, Centre de compétences pour la construction de logements d'utilité publique

## 2.6 Critères d'évaluation

Pour la sélection du maître d'ouvrage d'utilité publique, on tient compte des critères suivants (indiqués sans ordre de priorité) subdivisés en trois groupes thématiques:

### Atteinte de l'objectif et diversification

- Mise en œuvre des objectifs de la Ville de Bienne en termes d'utilité publique et de politique de construction de logements
- Optimisation stratégique du portefeuille du maître d'ouvrage
- Ancrage et attache locaux
- Intégration du projet dans le milieu bâti global de la Gurzelen (synergies)

### Professionalisme et sécurité

- Expérience et projets de référence réalisés
- Concept de financement / solvabilité
- Conditions préalables remplies selon OLCAP
- Exhaustivité

### Innovation et durabilité

- Originalité et variété
- Plausibilité, traçabilité et faisabilité
- Intégration de l'avant-projet de la Fondation centre ASI et domaines communs
- Atteinte de l'objectif «société 2000 watts», entre autres avec:
  - Consignes de gestion (notamment directives de location)
  - Densité des habitants et habitantes (concept «habitat»)
  - Stratégie de mobilité
  - Énergie

## 2.7 Exigences (résumé)

La situation, le site, les conditions-cadre valides ainsi que les tâches sont décrits dans le cahier des charges du 20 août 2019.

Pour le secteur partiel «Rue des Fleurs sud», on vise une mixité fonctionnelle et sociale avec une densité élevée d'habitants et d'habitantes. Des équipements communs et des idées pour leur exploitation sont souhaités. Des propositions concrètes en termes de mixité de logements et d'affectations communes sont exigées dans le cadre de l'appel d'offres.

Les concepts remis jusqu'au 25 janvier 2020 devaient contenir des indications cohérentes quant aux thèmes ci-après et aux interrogations y afférentes.

### **Formes d'habitat et concept de constructions**

Typologie et densité des constructions ? Loyers et coûts de réalisation envisagés ? Formes de mixité ? Espaces de détente et de jeu ? Contribution à la diversification de son propre portefeuille et du quartier Gurzelen existant et futur ? Concepts d'habitat, prescriptions d'exploitation (entre autres directives de location) ?

### **Affectations des rez-de-chaussée utiles au public**

Concept de mixité / d'affectations mixtes ? Affectations d'intérêt public sur rue ? Contribution de l'affectation des rez-de-chaussée dans le secteur «Rue des Fleurs sud» à l'ensemble du développement du site de la Gurzelen (y c. ancien stade): quelles offres sont nécessaires sur l'ensemble du site de la Gurzelen qui ne peuvent délibérément pas être proposées dans le secteur partiel «Rue des Fleurs sud» ? Quelles sont les affectations de rez-de-chaussée prévues ou qui s'avèreraient judicieuses dans le secteur partiel «Rue des Fleurs sud» ?

### **Aménagements du voisinage et affectations**

Offres communautaires et type de lieux de rencontre envisagés (à l'intérieurs et à l'extérieur) pour les habitants et habitantes ainsi que les personnes travaillant sur place ? Processus de collaboration, d'aménagement et d'appropriation de l'espace avant, pendant et après le projet de construction ? Synergies et interactions avec la Fondation Centre ASI ? Suggestions de gestion des éventuels conflits entre la Fondation Centre ASI et la coopérative d'habitation ?

### **Rattachement au quartier et réseautage**

Ancrage local et intégration dans le parc de logements d'utilité publique de la Ville de Bienne ? Suggestions de synergies potentielles avec d'autres investisseurs d'utilité publique dans le secteur de la Gurzelen ? Localisation de l'offre de logements/services/commerces concernant le développement du site de la Gurzelen ? Offre pour la population actuelle et future du quartier ?

## **Concept de mobilité**

Réflexions de base sur la répartition modale ? Indication du nombre et de l'aménagement de places de stationnement pour véhicules à moteur et cycles ? Réflexions relatives à la coopération avec des prestataires en matière de mobilité ? Réflexions sur les systèmes d'autopartage ? Efforts de réduction du trafic individuel motorisé ? Valeur ajoutée pour le quartier de la Gurzelen ?

### **2.8 Déroulement et échéancier**

L'échéancier suivant est prévu pour la procédure d'appel d'offres :

27.08.2019	Lancement de la procédure d'appel d'offres
13.09.2019	Dépôt de questions (courrier postal / électronique)
30.09.2019	Réponse aux questions posées (par courriel)
24.01.2020	Dépôt des offres
30.01.2020	Information des soumissionnaires quant à la présentation des offres
04.02.2020	Présentation par les soumissionnaires
02.03.2020	Notification de la décision du jury quant à la sélection du maître d'ouvrage d'utilité publique

## **3 Processus d'adjudication**

### **3.1 Jury**

Le jury procède à l'évaluation et à la sélection des maîtres d'ouvrage (cf. chap. 2.5).

Daniel Blumer, Centre de compétences en matière de construction de logements d'utilité publique, est chargé de l'accompagnement de la procédure, de l'examen préalable ainsi que du procès-verbal et du rapport (sans droit de vote).

### **3.2 Partialité et motifs de récusation**

Les personnes présentes sont interrogées quant à leur partialité ou des motifs de récusation. On ne constate aucun motif de partialité ou de récusation.

### **3.3 Candidatures**

Quatre concepts ont été déposés dans les délais par les soumissionnaires suivants (ordre alphabétique):

- GURZELENplus
- Wir sind Stadtgarten
- WOBE
- wok Hofguet AG

### **3.4 Examen préalable**

Dans le cadre de l'examen préalable, on a examiné toutes les offres en termes d'intégralité et de respect de la tâche exigée.

Après avoir pris connaissance de tous les résultats de l'examen préalable, le jury décide d'admettre à l'appréciation toutes les offres déposées.

### **3.5 Présentations**

Durant la première partie du processus d'adjudication, les quatre soumissionnaires sont priés d'exposer leur concept verbalement au jury et au vu des documents remis dans le cadre d'une présentation de dix

minutes (pas de présentation au moyen d'un rétroprojecteur, aucun matériel supplémentaire n'est admis).

À l'issue de la présentation, les soumissionnaires doivent répondre précisément aux questions du jury, entre autres, quant au concept, à la forme d'organisation, aux facteurs innovants ou à la contribution au développement du quartier et à la construction de logements d'utilité publique à Bienne.

### 3.6 Évaluation et adjudication

Dans une deuxième phase, une fois les présentations achevées, tous les projets sont évalués et comparés les uns aux autres compte tenu des critères d'évaluation.

Dans divers domaines (entre autres stratégie de mobilité, lotissement sans voitures, niveau des loyers, professionnalisme), des similitudes ont été constatées entre toutes les offres. En dehors de ces similitudes, le jury a considéré, entre autres, comme précieux éléments les offres et les présentations qui

- prévoient des formes d'habitat diversifiées et des éléments incitant à la cohésion,
- s'expriment de manière critique et constructive par rapport aux chances et aux défis que représentent les affectations des rez-de-chaussée et proposent des ébauches de solutions,
- se réfèrent de manière compréhensible aux conditions locales et possibilités de développement dans le cadre du projet «Rue des Fleurs sud» et/ou du site de la Gurzelen,
- prévoient une implication de la Fondation centre ASI dans le développement du projet et/ou s'interrogent sur les possibilités de développement du secteur constructible de la fondation,
- présentent des remarques pour la suite de la procédure visant à garantir la qualité (concours selon Règlement SIA 142),
- montrent des possibilités de participation avec ou pour les habitants et habitantes ainsi que les utilisateurs et utilisatrices des rez-de-chaussée et prévoient un processus commun pour tous les acteurs.

Après une longue discussion animée, le jury décide à l'unanimité d'octroyer l'adjudication au soumissionnaire **GURZELENplus** et renonce à classer les trois autres offres.

## 4 Appréciation des concepts

### 4.1 «GURZELENplus»

Avec une solide collectivité responsable composée de coopératives d'habitation biennoises renforcée par la coopérative Logis Suisse active dans toute la Suisse, «GURZELENplus» convainc avec son concept *Fleur de la Champagne* par un processus participatif dès le présent stade de candidature.

Avec une collectivité responsable hétérogène et l'implication des expériences issues de l'utilisation temporaire, le projet de la rue des Fleurs promet une vision réaliste, aussi en tant que point de départ pour le développement du site de la Gurzelen dans sa globalité. Les objets de référence attestent de méthodes de réalisation de logements abordables.

Une propre analyse de l'offre et de la demande dans le quartier aboutit à une mixité réaliste, animée et crédible d'affectations artisanales. Avec des affectations telles que «Haus des Wohnens», espaces de travail partagés, places de dépôt pour vélos et offres de mobilité, le concept propose aussi des affectations où les habitantes et habitants ainsi que les maîtres d'ouvrage eux-mêmes sont impliqués. Avec les logements-ateliers, on dispose en outre de structures flexibles dont l'affectation peut être modifiée en surfaces artisanales en cas de demande accrue. En particulier, l'accent mis sur deux affectations propres au rez-de-chaussée convainc, à savoir «Haus des Wohnens» et «supermarché participatif paysan». Elles doivent absolument être réalisées dans le cadre de la poursuite du projet, mais si cela ne devrait pas être très simple.

La Fondation centre ASI doit être impliquée dans l'organisation de projet et des synergies doivent être mises à profit en termes d'exploitation.

Des directives d'occupation ainsi que des surfaces individuelles réduites, mais communes généreuses, promettent une utilisation modérée des sols malgré un confort d'utilisation élevé. Une mixité de logements de typologies diverses englobant de petits logements, des logements familiaux et des formes d'habitat alternatives doit donner naissance à un «laboratoire de l'habitat» innovateur, axé sur l'avenir et intergénérationnel.

Les objectifs de la «société à 2000 watts» peuvent être atteints grâce à l'engagement de recourir à des énergies exclusivement renouvelables et des matériaux de construction peu énergivores et/ou recyclés. En outre, le projet vise même l'absence d'émissions de gaz à effet de serre. Des concepts de nature en ville alliant biodiversité et diversité des espèces ainsi qu'une mobilité futuriste complètent une offre globale très bien réfléchie.

## Coût

Le montant des investissements est estimé à 31,4 millions de fr. (sans terrain), dont 3% sont compris pour des innovations supplémentaires. Selon le projet du concours et les surfaces réellement utilisables en résultant, la rente de droit de superficie devrait être réexaminée. Le loyer moyen des logements s'élève à 182 fr./m<sup>2</sup>/an, et celui des affectations artisanales à 120fr./m<sup>2</sup>/an.

## Appréciation

Le projet s'appuie sur un fort attachement du maître d'ouvrage avec le lieu. Le jury attribue un grand potentiel à la conception d'une plateforme d'apprentissage et d'enseignement à titre de moteur pour le développement de la Gurzelen ainsi qu'à tous les maîtres d'ouvrage engagés dans le projet «GURZELENplus». De manière générale, la vision avancée séduit avec sa mixité d'affectations animée combinant des logements avec des affectations artisanales et tertiaires aux rez-de-chaussée, de même que la concentration sur peu d'affectations, mais liées au contexte du quartier. Avec les processus envisagés en termes d'innovation, d'économie, d'écologie et de société, le concept «GURZELENplus» convainc davantage le jury que les trois autres concepts déposés.

### 4.2 «Wir sind Stadtgarten»

«Wir sind Stadtgarten» présente un projet professionnel et réfléchi. Les deux projets de référence exposés ainsi que les calculs et démarches de processus expliqués promettent des logements abordables ainsi que de bonnes conditions pour d'autres affectations supportables aux rez-de-chaussée avec un loyer de seulement 90 fr./m<sup>2</sup>/an.

Le recours à une «jardinière sociale» doit permettre à l'ensemble des futurs habitants et habitantes de participer à l'exploitation. Le concept de financement doit aussi permettre à des locataires à faibles revenus et peu fortunés de participer à la coopérative de locataires restant à fonder et de payer le loyer d'un logement abordable.

La Fondation centre ASI doit être impliquée dans le concours d'architecture et la future exploitation. Des synergies doivent être exploitées avec les habitants et habitantes et le quartier, p. ex. avec l'utilisation conjointe de la cantine. «Wir sind Stadtgarten» renonce à construire sur la parcelle de la fondation et vise à séparer la parcelle à la limite.

Comme le proposent aussi les autres soumissionnaires, les bâtiments doivent fonctionner sans voitures grâce à une stratégie de mobilité et les objectifs de la «société à 2000 watts» être atteints.

## Coût

Le montant des investissements est estimé à 29,2 millions de fr. (sans terrain). La rente de droit de superficie est jugée favorable. Le loyer moyen des logements s'élève à 183 fr./m<sup>2</sup>/an et celui des affectations artisanales à 90 fr./m<sup>2</sup>/an.

## Appréciation

Globalement, le projet convainc en termes d'offre de logements, de financement, de conception des loyers et de participation en aval des locataires. La coopérative de développement, avec la société TU Halter AG en couverture, constitue un partenaire garantissant la mise en œuvre de manière fiable. Le modèle de développement est tout d'abord «descendant» pour pouvoir prendre des décisions rapidement, et les habitants et habitantes potentiels seront largement impliqués par la suite. Le lien avec le lieu et la ville de Bienne est toutefois trop faible. L'implication de la coopérative de construction Fröhlienberg en tant que partenaire local ne convainc pas le jury. Que ce soit avec le remplacement de leur lotissement voisin ou au vu de l'exploitation de leurs lotissements actuels, on ne s'attend pas à des innovations pour le site de la rue des Fleurs. De même, le rayonnement sur le futur développement de la Gurzelen est trop peu mis en évidence dans le projet déposé.

### 4.3 «WOBE domus circus»

Fondée en 1955, la coopérative d'habitation WOBE se projette vers l'avenir. Elle entend se renouveler et se développer et a donc soumis une offre pour la Gurzelen. Le projet est élaboré par un groupe interdisciplinaire regroupant l'association Eco-parc et Enoki, conception durable selon la méthode de l'adhocratie.

Quatre propres projets de référence sont cités: tour d'habitation au chemin Mettlen 66, chemin Mettlen 68-70, rue du Wasen 34-46 et Plateau de Vessy.

L'immeuble est conçu comme un grand L, le toit de la Fondation centre ASI est pourvu d'une petite serre. En premier, cette serre doit voir le jour en tant qu'antenne, station de réception et espace de rencontre pour des acteurs issus du quartier. Étant donné que les futurs habitants et habitantes ne sont pas connus, cette approche doit permettre d'activer la population locale. La collaboration avec des entreprises débutantes doit contribuer à un développement durable. Le projet sera encore développé avec les locataires potentiels des rez-de-chaussée dans le cadre d'ateliers de travail. Cette approche convainc le jury.

La mixité des affectations (artisanat, habitat, services publics) doit permettre d'animer le lotissement, en particulier la cour intérieure. Des installations photovoltaïques et des collecteurs d'eaux pluviales témoignent des exigences écologiques. Le lotissement doit être exempt de voitures et équipé de stations vélos-cargo ainsi que de places d'autopartage et de dépôt pour vélos.

L'utilisation conjointe des rez-de-chaussée doit favoriser les échanges et les contacts. Entre autres, on songe ici à des ateliers, des boutiques, des kiosques, des laveries, des places de collecte de matériaux recyclables, un «repair-café», etc. On recherche des synergies avec le quartier.

## Coût

La rente de droit de superficie n'a pas été commentée. Afin d'obtenir une estimation solide des coûts, diverses typologies de logements ont été envisagées. Le montant des investissements est estimé à 29,1 millions de fr. Le loyer moyen des logements s'élève entre 186 fr./m<sup>2</sup>/an et 208 fr./m<sup>2</sup>/an au maximum.

## Appréciation

Les auteurs du projet recherchent l'équilibre entre valeurs sociales, qualité urbaine et économie efficace. Le site doit jouer un rôle important en ville à l'image d'un lieu phare. L'approche visant à partir de peu pour obtenir quelque chose et ensuite impliquer les autres acteurs convainc le jury, de même que la proposition pour le toit des ateliers ASI qui entend favoriser les échanges avec les habitants et habitantes du quartier et les futurs usagers. Le jury recommande donc aux auteurs du projet sélectionné d'examiner aussi cette possibilité. Le projet prouve un grand engagement et la volonté d'innover du comité directeur de la coopérative WOBE, ce qui se reflète aussi dans la présentation. Le jury considère toutefois que le concept suit une approche trop «descendante».

### 4.4 «wok Hofgarten AG»

La société WOK Hofguet AG a été fondée en 2013 par les deux caisses de pension coOpera et GEPABU en tant que société d'utilité publique.

En plus des sociétés wok Lorraine AG, wok Burgunder AG et wok Hofguet AG, qui servent de référence, la société wok Gurzelen AG serait le quatrième projet des investisseurs.

Tout comme les trois autres projets de wok, le projet *Rue des Fleurs sud* doit être d'utilité publique, participatif, écologique et abordable. Il prévoit d'intégrer la Fondation centre ASI en exploitant la terrasse sur le toit. Pour les affectations des rez-de-chaussée, les auteurs du projet se réfèrent au projet wok Lorraine et prévoient divers types de logements avec une part de 50% pour les familles.

Le lotissement doit être projeté sans voitures et prévoit une obligation contractuelle en sens de la part des locataires. Des places d'autopartage et des infrastructures optimales pour les vélos complètent la stratégie de mobilité.

Le concept de locations autogérées serait une première à Bienne. Il garantit l'implication des locataires dans la conception, même s'ils ne disposent pas de capital propre.

### **Coût**

La rente de droit de superficie est jugée avantageuse. Le montant des investissements est estimé à 28 millions de fr. Le capital propre et les hypothèques sont partagés à parts égales entre les caisses de pension coOpera et Gepabu. Avec un rendement brut de 4,25%, il en résulte en référence au dernier projet wok à Berthoud, un loyer moyen de 170 fr./m<sup>2</sup>/an. Le «mécanisme» pour construire à prix avantageux est connu de la société.

### **Appréciation**

Il s'agit ici d'une équipe expérimentée en tant que partenaire qui garantit une mise en œuvre fiable. Le modèle est conçu sur une base «descendante» permettant de prendre des mesures rapidement. Les habitants et habitantes seront impliqués ultérieurement selon le modèle de la fondation «Wohnqualität». La qualité des projets de référence convainc le jury, car ils sont pragmatiques et bien ancrés. En revanche, le lien avec Bienne et le rayonnement sur le développement du quartier sont trop peu mis en exergue et ne convainquent pas le jury.

## 5 Approbation et remerciements

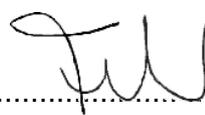
Le jury exprime ses remerciements pour le grand travail innovateur fourni par tous les soumissionnaires. La gamme étendue d'offres d'utilité publique potentielles renforce sa confiance dans le développement du site de la Gurzelen.

Le présent rapport a été approuvé par le jury.

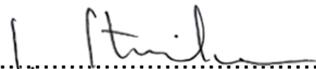
Bienne, le 14 février 2020

### Délégation des autorités:

Erich Fehr



Silvia Steidle

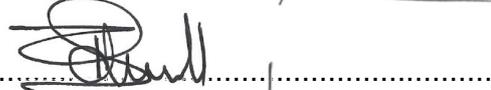


### Experts et expertes de l'Administration municipale biennoise:

Beat Bommer



Florence Schmoll



Jürg Saager

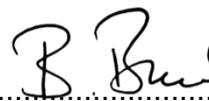


Isabel Althaus



### Experte et expert externes:

Barbara Buser

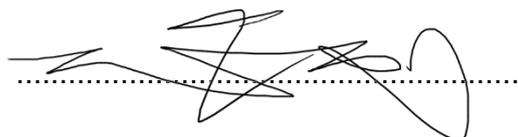


Tilman Rösler



### Invité:

Antal Thoma



### Suivi de la procédure:

Daniel Blumer

