

AGGLOlac

**Rapport des conseils municipaux de Nidau et Bienne
à l'attention des conseils de ville de Nidau et Bienne**



Nidau / Bienne, 2 mai 2013

Impressum

Direction du projet «AGGLOlac»

Nidau:

Adrian Kneubühler, maire (présidence)

Elisabeth Brauen, vice-maire

Stephan Ochsenbein, chancelier municipal

Ulrich Trippel, responsable du Département des infrastructures (à compter du 01.01.2012)

Hanspeter Jungi, responsable du Département des infrastructures (jusqu'au 31.12.2011)

Bienne:

Erich Fehr, maire

Hubert Klopfenstein, directeur des travaux publics (jusqu'au 31.12.2012)

Silvia Steidle, directrice des finances (à compter du 01.01.2013)

François Kuonen, responsable du Département de l'urbanisme

Peter Treier, resp. Département des immeubles de la Ville de Bienne (jusqu'au 31.03.2013)

Franz Hostettler, secrétaire de direction à la Direction des finances

Mobimo Management AG:

Christoph Caviezel, CEO

Andreas Hämmerli, responsable Développement

Jürg Mosimann, développeur de projet, développement du site

Stefan Dambacher, responsable du développement du site

Soutiens du projet

Karl L. Fahrländer, avocat, Berne

Beat Kästli, ecoptima ag, Berne

Mentions d'approbation

Approuvé par la direction du projet AGGLOlac le 3 avril 2013

Approuvé par le Conseil municipal de Nidau le 21 mai 2013

Approuvé par le Conseil municipal de Bienne le 8 mai 2013

Sommaire

L'essentiel en bref	5
A Situation initiale	8
1 Étude de faisabilité	8
2 Arrêtés des autorités de Nidau et de Bienne.....	8
3 Conventions.....	9
3.1 Nidau - Bienne	9
3.2 Nidau - Bienne - Mobimo S.A.	9
B Résultats des clarifications supplémentaires.....	10
4 Introduction.....	10
5 Compensation des valeurs et risques	10
6 Collaboration pouvoirs publics - partenaire privé	14
7 Partenaire privé	16
8 Durabilité et assurance-qualité.....	19
8.1 Durabilité commune municipale de Nidau	19
8.2 Durabilité dans le projet AGGLOlac	20
8.3 Processus de garantie de la qualité	21
8.4 Prix PDE-Logement	25
8.5 Conclusions en matière de durabilité et d'assurance-qualité	26
9 Archéologie.....	26
9.1 Sondages archéologiques 2010/2011	26
9.2 Expertise de la Commission fédérale des monuments historiques.....	26
9.3 Évaluation du Canton	27
9.4 Office fédéral de la culture.....	28
9.5 Marche à suivre avec le Canton	29
9.6 Conclusions en matière d'archéologie.....	29
10 Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS).....	30
10.1 Expertise de la Commission fédérale des monuments historiques.....	30
10.2 Clarifications auprès de l'Office fédéral de la culture	31
10.3 Exigences pour le processus d'assurance-qualité	31

11	Sol et fondations.....	32
11.1	Rapport du groupe d'études géotechniques.....	32
11.2	Variante des fondations selon l'expertise de la CFMH.....	33
11.3	Marche à suivre	33
12	Sites contaminés	33
13	Évacuation des eaux	34
14	Propriétaires fonciers et superficiaires	34
14.1	Prise de contact générale	34
14.2	Installations de la Société de navigation du lac de Bienne et poste de collecte et de transbordement de bois flottant	34
14.3	Courts de tennis.....	35
15	Déboisement de la parcelle 897.....	35
16	Planification de rang supérieur.....	36
16.1	Plan sectoriel de la navigation de plaisance.....	36
16.2	Plan directeur «Baie du lac de Bienne»	36
17	Rentabilité.....	37
17.1	Conclusion concernant la rentabilité.....	38
18	Conclusion de la phase «Clarifications supplémentaires».....	38
C	Étape suivante: phase «Planification»	39
19	Déroulement du projet	39
D	Financement.....	40
20	Crédits pour l'étude de faisabilité et les clarifications supplémentaires	40
21	Financement de la phase «Planification».....	40
E	Commission intercommunale AGGLOlac	41
F	Initiative "PubliLac"	42
G	Communication / Communiqués de presse.....	43
H	Appréciation des conseils municipaux de Nidau et de Bienne	44
I	Proposition.....	45
Annexes	47

L'essentiel en bref

L'importance d'AGGLOlac va bien au-delà des revenus financiers escomptés pour les deux communes (produits de la vente de terrains, rentrées fiscales supplémentaires). Ce nouveau quartier ouvre un accès direct au lac pour Nidau et Bienne. Il n'est qu'à regarder les exemples de Neuchâtel, Lucerne, Lugano ou Genève pour mesurer l'attrait des espaces de rive pour une ville. AGGLOlac et ses quartiers lacustres doivent non seulement créer une zone résidentielle attrayante, mais aussi permettre à l'ensemble de la population de profiter toute l'année d'une zone urbaine vivante au bord de l'eau, dans le respect des prescriptions de l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger (ISOS). À cet égard, il convient également de souligner l'importance d'AGGLOlac pour les espaces verts et de détente entre la Thielle et le canal de Büren, en particulier sur les rives du lac. Ces derniers pourront en effet être agrandis et mis en valeur grâce aux revenus tirés des ventes foncières. Vu l'étendue de la zone, il aurait été impensable de concevoir et de financer la même chose avec les fonds propres des communes.

AGGLOlac offre en outre l'opportunité unique de renforcer l'économie et la démographie de la région. Le projet permet une croissance qualitative dans l'espace le plus agréable et le mieux desservi au centre de l'agglomération. AGGLOlac agira contre le mitage du territoire et les besoins en mobilité sans cesse grandissants de la population qui en découlent. Le projet satisfait donc parfaitement aux critères d'une urbanisation régionale orientée vers les objectifs de durabilité et de plus-value à long terme.

Les villes de Nidau et de Bienne souhaitent créer un nouveau quartier résidentiel répondant aux besoins de différents groupes de population sur l'aire de l'ancien expo.park à Nidau, ce qui comprend également la possibilité de réaliser des logements par des coopératives. À cet effet, un partenaire privé a été recherché et trouvé en la société Mobimo S.A., qui, dans le cadre d'un concours d'urbanisme organisé en collaboration avec les deux villes, doit élaborer les études de base pour la construction, puis acquérir les terrains nécessaires. Le produit de la vente des terrains doit permettre de financer la mise en place des infrastructures.

Ce n'est que dans le cadre du concours d'urbanisme qu'il peut être déterminé quelles surfaces peuvent et doivent être conservées sans constructions. Différents facteurs entrent ici en jeu, entre autres les exigences archéologiques, la nature du sol ou l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse).

Par le présent rapport, la convention de planification du développeur de projet (Mobimo S.A.) est soumise aux parlements de Nidau et de Bienne pour approbation, alors que le contrat relatif à la compensation des valeurs et des risques est soumis pour prise de connaissance. Les deux conseils municipaux sont alors en mesure de poursuivre le projet dans le cadre présenté ci-après et notamment de créer une société de projet et de procéder au concours d'urbanisme.

Le présent rapport se fonde sur le document «Vision AGGLOlac, rapports à l'attention des conseils de ville de Nidau et de Bienne» du 27 / 31 août 2010 et sur le résumé de l'étude de faisabilité qu'il contient. Ce document décide d'approfondir plusieurs sujets. Les résultats de ces clarifications supplémentaires font l'objet du présent rapport.

Les propositions traitent concrètement des points suivants:

Approbation de la collaboration pouvoirs publics – partenaire privé

La «collectivité responsable du projet» fondée régit la collaboration des organes à travers toutes les phases du projet. La société de projet AGGLOlac, dans laquelle les deux villes ainsi que les partenaires privés sont représentés, sera créée pour coordonner le développement du site lors de la phase «Planification». La convention de planification régit l'organisation, les compétences, les modalités décisionnelles ainsi que le financement de la société de projet.

Prise de connaissance de la compensation des valeurs et des risques entre Bienne et Nidau

Les villes de Nidau et de Bienne ainsi que les partenaires privés se sont entretemps entendus sur la répartition des bénéfices générés par les ventes foncières, sur la prise en charge des frais de réalisation et sur les pertes éventuelles dans le cadre d'une convention. Cette convention sera soumise pour approbation aux électeurs de Bienne et de Nidau dans le cadre des votations populaires nécessaires pour le projet.

Confirmation de la procédure d'assurance-qualité prévue

Une procédure d'assurance-qualité à plusieurs degrés est prévue. Un concept urbanistique doit être élaboré durant la phase «Planification» par le biais d'un concours d'idées suivi d'une planification test. Les caractéristiques et la procédure des concours d'architecture ayant lieu aux phases «Étude» et «Réalisation» sont également fixées à ce moment-là. Le présent rapport expose, par ailleurs, l'avancement actuel du projet, notamment concernant les points suivants:

Procédure de sélection du partenaire privé

Afin de limiter la participation financière et les risques pour les villes de Nidau et Bienne, il a été fait appel à un partenaire privé en tant qu'investisseur et développeur de projet. La sélection s'est déroulée par le biais d'un appel d'offres. 5 candidatures ont été reçues et c'est la société Mobimo S.A. qui a été choisie.

Durabilité

Selon la convention de planification, Mobimo S.A. est tenue de réaliser un quartier conforme aux critères du développement durable.

Archéologie

Les expertises archéologiques réalisées confirment que rien n'empêche la construction du périmètre, mais qu'il faut s'attendre éventuellement à des restrictions. Un cofinancement du Canton est nécessaire et fait l'objet de clarifications supplémentaires.

Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)

Plusieurs zones protégées par l'ISOS se trouvent sur le périmètre AGGLOlac. Les expertises reçues saluent une planification globale, qui devra tenir compte de conditions particulières liées à la protection du site. Les caractéristiques relatives à la procédure d'assurance-qualité ont été définies avec l'Office de la culture du Canton de Berne.

Sol et fondations

Un groupe d'étude a examiné la nature du sol, les possibilités de fondation et les répercussions sur les couches archéologiques. Des solutions de principe, parfois restrictives, ont pu être proposées. Il n'existe cependant pas encore de solution définitive car des études supplémentaires sont nécessaires.

Sites contaminés

Les clarifications supplémentaires n'ont apporté aucun élément nouveau concernant les sites contaminés. Les conclusions de l'étude de faisabilité sont par conséquent toujours d'actualité: la majeure partie du périmètre AGGLOlac est polluée, ce qui engendrera certes des frais supplémentaires, mais supportables.

Plan général d'évacuation des eaux (PGEE)

Les investissements nécessaires dans le réseau d'évacuation des eaux peuvent être financés par les revenus des taxes de raccordement.

Propriétaires fonciers et superficiaires

Les propriétaires fonciers et les superficiaires touchés ont été contactés et, dans la mesure du possible, informés des travaux de planification en cours.

Rentabilité

Les points critiques sont surtout l'archéologie et l'assainissement du sous-sol. La rentabilité est vérifiée par étapes dans le cadre de la procédure d'assurance-qualité, soit en ce qui concerne l'archéologie, l'ISOS et la nature du sol, puis elle sera optimisée par un processus itératif.

A Situation initiale

1 Étude de faisabilité

En 2008, la Commune municipale de Bienne a élaboré la Vision AGGLOlac, afin de réaménager l'ancien site d'Expo.02. En mars 2009, le Conseil de ville de Nidau a chargé le Conseil municipal de lui présenter une étude de faisabilité d'ici à septembre 2010.

Dans le document «Vision AGGLOlac, rapports à l'attention des conseils de ville de Nidau et de Bienne» du 27 /31 août 2010¹, les conseils municipaux de Nidau et de Bienne ont soumis à leurs conseils de ville respectifs les résultats de l'étude de faisabilité ainsi que de clarifications supplémentaires.

Il ressort de l'étude de faisabilité que la mise en œuvre de la Vision est globalement réalisable.

Le rapport aux conseils de ville traite des points suivants:

- Résultats de l'étude de faisabilité;
- Comparaison et évaluation des variantes «Statu Quo», «expo.park» et «AGGLOlac» sur les conséquences socio-économiques et en matière de rentabilité;
- Mesures pour la phase «clarifications supplémentaires»: établissement du contrat de compensation des valeurs et des risques, élaboration des bases légales en vue de fonder une collectivité responsable, procédure d'évaluation et sélection d'un partenaire de projet privé, conclusion d'une convention avec le Canton de Berne concernant l'archéologie et les sondages archéologiques, étude relative aux répercussions et aux coûts d'AGGLOlac sur les conduites d'évacuation des eaux usées en dehors du périmètre d'AGGLOlac, mise à jour de l'étude de rentabilité, planification du projet pour les prochaines phases;
- Propositions aux conseils de ville de Nidau et de Bienne.

2 Arrêtés des autorités de Nidau et de Bienne

Sur la base du rapport, les conseils de ville de Nidau (le 16.9.2010) et de Bienne (le 21.10.2010):

- ont approuvé chacun un crédit additionnel de 150'000 fr. pour la phase «Clarifications supplémentaires»;
- ont pris connaissance des caractéristiques de la Vision AGGLOlac pour la procédure d'appel d'offres concernant un partenaire privé;

¹ www.agglolac.ch/projektdokumentation/projektstand

- ont défini les modalités d'instauration d'une Commission intercommunale AGGLOlac et ont chargé les conseils municipaux d'élaborer un règlement;
- ont confirmé le démarrage des clarifications supplémentaires et ont chargé les conseils municipaux de leur soumettre d'autres demandes de crédits pour les prochaines phases de planification jusqu'à mi-2012 au plus tard;
- ont chargé leurs conseils municipaux de leur soumettre, en même temps que la demande de crédit, un contrat sur la compensation des valeurs et des risques entre la Commune municipale de Nidau et celle de Bienne ainsi qu'un contrat de collaboration avec un partenaire privé.

Le Conseil de ville de Nidau a en outre décidé:

- de suspendre le projet «expo.park Nidau» jusqu'à nouvel ordre.
- de supprimer la Commission d'accompagnement du Conseil de ville «expo.park Nidau» au 31.12.2010.

Lors d'une séance ultérieure (Nidau le 18.11.2010 et Bienne le 15.12.2010), les deux conseils de ville ont adopté le Règlement relatif à la Commission intercommunale des conseils de ville «AGGLOlac» et désigné leurs représentants respectifs au sein de ladite Commission.

Le 15.3.2012, le Conseil de ville de Nidau a approuvé un crédit additionnel de 100'000 fr. pour la phase «Clarifications supplémentaires».

3 Conventions

3.1 Nidau - Bienne

La collaboration entre les communes de Nidau et de Bienne dans la phase «Clarifications supplémentaires» repose sur la «Convention relative au développement ultérieur de la Vision AGGLOlac»². Celle-ci a été adoptée par le Conseil municipal de Nidau le 27.11.2010 et par celui de Bienne le 23.12.2010.

3.2 Nidau - Bienne - Mobimo S.A.

La collaboration entre les communes de Nidau et de Bienne avec Mobimo S.A. dans la prolongation de la phase «Clarifications supplémentaires» repose sur la «Convention relative à la Vision AGGLOlac (prolongation de la phase Clarifications supplémentaires)»³. Celle-ci a été adoptée par le Conseil municipal de Nidau le 6 novembre 2012 et par celui de Bienne le 9 novembre 2012 et signée respectivement les 20 et 22 novembre 2012.

² http://www.agglolac.ch/assets/download/101129_VereinbarungZusatzabkl.pdf

³ http://www.agglolac.ch/assets/download/121120_Vereinbarung_Verlaengerung_Zusatzabkl.pdf

B Résultats des clarifications supplémentaires

4 Introduction

Les thèmes suivants ont été examinés dans le cadre des clarifications supplémentaires:

- Compensation des valeurs et des risques entre les communes (cf. chap. 5)
- Collaboration entre le secteur public et le partenaire privé (cf. chap. 6)
- Évaluation du partenaire privé (cf. chap. 7)
- Durabilité et assurance-qualité (cf. chap. 8)
- Clarifications techniques:
 - ↳ Archéologie (cf. chap. 9)
 - ↳ Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (cf. chap. 10)
 - ↳ Nature du sol et fondations (cf. chap. 11)
 - ↳ Sites contaminés (cf. chap. 12)
 - ↳ Plan général d'évacuation des eaux usées (cf. chap. 13)
 - ↳ Propriétaires fonciers et superficiaires (cf. chap. 14)
- Rentabilité (cf. chap. 17)

5 Compensation des valeurs et risques

La promulgation attendue de nouvelles prescriptions d'affectation se répercutera sur la valeur des terrains situés dans le périmètre du projet AGGLOlac. La compensation des valeurs et des risques permet par conséquent de régler la répartition des frais et des produits ainsi que l'allocation des risques entre les deux communes, conformément aux rapports des conseils municipaux à l'attention des conseils de ville des 27 et 31 août 2010. Il convient tout d'abord de procéder à la compensation des valeurs et risques entre les deux villes de Nidau et de Bienne en qualité de propriétaires foncières, puis entre les propriétaires fonciers et la commune municipale de Nidau, agissant en tant que commune souveraine.

Afin de définir le plus précisément possible les obligations incombant aux deux propriétaires foncières lors de la mise à disposition du terrain à bâtir et, partant, de limiter les contraintes qui en résultent pour les deux villes, il s'est révélé opportun, au cours des négociations, d'intégrer le partenaire privé dans la Convention relative à la compensation des valeurs et des risques. Le partenaire privé a accepté et s'est engagé à définir les exigences incombant aux villes en tant que propriétaires foncières pour la mise à disposition du terrain à bâtir (élimination des sites contaminés, travaux archéologiques, etc.) de manière à ce qu'il reste un bénéfice ad hoc à ces dernières.

Il convient tout d'abord, de clarifier avec les deux communes, en tant que propriétaires foncières, à quelles conditions celles-ci apportent leurs terrains et comment la quote-part de répartition des bénéfices ou des pertes doit être calculée lorsque le terrain sera vendu et tous les frais incombant aux propriétaires foncières couverts. Le produit de la vente des terrains à bâtir au partenaire privé doit couvrir les mesures nécessaires à la mise en œuvre du projet AGGLOlac (archéologie, assainissement des sols, infrastructures, desserte, espaces extérieurs publics, soultes, mesures compensatoires écologiques, achats de terrains, frais de planification, etc.) de manière à ce que toutes les démarches requises puissent être accomplies et qu'il en ressorte un bénéfice satisfaisant pour les propriétaires foncières, et si possible aucune perte. Par rapport à Nidau, en tant que commune souveraine compétente pour la planification, il convient en outre d'examiner la question de la perception d'éventuelles taxes sur la plus-value et de l'indemnisation des frais d'infrastructures publiques (conduites et voies publiques).

Cette compensation entre les villes de Nidau (en qualité d'autorité publique agissante et de propriétaire foncière) et de Bienne (en tant que propriétaire foncière) constitue la première partie de la Convention sur la compensation des valeurs et des risques et sur les modalités d'octroi du terrain à bâtir qui doit être conclue. Compte tenu des obligations qui vont en résulter pour les communes participantes, la conclusion de cette convention relève de la compétence du corps électoral. Il est, par conséquent, prévu de soumettre la convention en votation populaire pour approbation à l'occasion de la modification de la réglementation fondamentale en matière de construction nécessaire pour le projet AGGLOlac (Nidau) et des votations requises pour la vente de la parcelle AGGLOlac (Nidau et Bienne). La compensation des valeurs et des risques est une conséquence de cette vente.

Afin de disposer de suffisamment d'éléments pour les prochaines étapes de la planification, les conseils municipaux et l'investisseur privé se sont entendus comme suit - sous réserve d'approbation par les organes communaux compétents - sur les modalités applicables au calcul de la compensation des valeurs et des risques par le biais d'une convention (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques)⁴:

- Les propriétés ou les risques (prescriptions d'affectations actuelles et futures, archéologie, charge sur les sols, sites contaminés, etc.) des terrains appartenant aux deux communes ne seront pas estimés de manière individuelle et différenciée. Pour le périmètre AGGLOlac, il est plutôt envisagé, indépendamment des conditions concrètes propres aux différentes parcelles, de se fonder sur une appréciation globale des coûts d'ensemble (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 6). Toute autre approche serait aléatoire et impossible à maîtriser avec des dépenses raisonnables.

⁴ Sur la base de l'approche pragmatique déjà suivie dans le rapport aux conseils de ville d'août 2010.

- Les routes publiques de l'équipement de détail sont entièrement à la charge des propriétaires foncières conformément aux prescriptions légales en matière de construction en vigueur (cf. art. 112 ss. LC) et les frais correspondants doivent être acquittés sur le prix de vente de la parcelle AGGLOlac. Il en va de même pour les routes de l'équipement général, dans la mesure où de telles voies devraient être construites dans le périmètre AGGLOlac (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 10).
- Les coûts des conduites publiques (eaux usées) doivent être couverts par les taxes (taxes de raccordement) issues du financement spécial de la ville de Nidau ou par le biais des systèmes de financement des fournisseurs d'accès respectifs (eau, électricité, autres fournisseurs d'énergie, télécommunication, etc.) (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 11).
- Conformément à sa pratique habituelle, la ville de Nidau renonce à la perception d'une taxe sur la plus-value ajoutée également pour les adaptations prévues de la réglementation fondamentale en matière de construction dans le périmètre AGGLOlac, dans la mesure où cela est possible eu égard à la situation juridique au moment déterminant. Si, à la suite d'une modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire ou pour d'autres motifs, un prélèvement de plus-value devient obligatoire et doit être effectivement versé, celui-ci devra être acquitté sur le produit de la vente des terrains AGGLOlac. Les dépenses de toutes les parties prenantes pour la mise à disposition du terrain doivent, autant que possible, être prises en compte dans le cadre du calcul d'une éventuelle taxe sur la plus-value (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 15).
- La mise à disposition du terrain est régie en premier lieu par l'estimation des coûts et des bénéfices figurant dans les rapports des conseils municipaux à l'attention des conseils de ville des 27 et 31 août 2010. Celle-ci devra être actualisée dès que nécessaire en fonction des informations disponibles (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 7).
- Les obligations incombant aux communes pour la mise à disposition du terrain à bâtir doivent être remplies de manière à ce que les moyens provenant de la vente de la parcelle AGGLOlac prévus à cet effet soient suffisants. Par exemple, en utilisant de manière raisonnable et adaptée les fonds à disposition pour l'archéologie et le traitement des sites contaminés⁵ et des sites contaminés à la charge du maître de l'ouvrage respectif, ainsi qu'en ayant recours à un plan d'affectation le plus ciblé possible, afin qu'il reste une valeur de terrain raisonnable, tenant compte de l'affectation à réaliser. Il convient ici absolument d'impliquer l'investisseur privé dans un contrôle des coûts strict et actualisé en permanence (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 8 s.).

⁵ Les sites contaminés doivent être éliminés quel que ce soient les projets. En ce qui concerne les sites contaminés à la charge du maître de l'ouvrage respectif, l'assainissement doit avoir lieu seulement à l'occasion de réaffectations et de nouvelles constructions sur le site.

- Il est possible de deux manières de garantir au mieux que les villes retirent un bénéfice approprié de la vente des terrains dans le périmètre d'AGGLOlac:
 1. Par le biais de l'optimisation des coûts lors de l'établissement du plan d'affectation.
 2. Par le biais de l'engagement liant les deux villes et le partenaire privé de continuer à réduire les coûts des infrastructures dans la mesure du possible, tout en étudiant le réaménagement / le redimensionnement du projet si cela doit s'avérer nécessaire pour des raisons financières.

Il convient tout d'abord d'indemniser la Ville de Bienne pour les terrains qu'elle a apportés jusqu'à hauteur de 7 millions de fr. S'il reste un excédent, celui-ci doit être partagé en deux entre Nidau et Bienne. Une indemnisation (préalable) de la Ville de Nidau pour les terrains qu'elle a apportés n'est pas prévue compte tenu des équipements publics et infrastructures à financer à partir du produit de la vente et de ses avantages en tant que commune-siège (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 12 ss.).

- Grâce aux obligations de remaniement et/ou redimensionnement du projet applicables à toutes les parties (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 12, par. 3), il devrait être possible d'éviter que les communes accusent une perte sur la vente des terrains dans le périmètre AGGLOlac. Si, contre toute attente, cela devait toutefois se produire, la Ville de Bienne devrait en répondre à concurrence de la valeur d'imputation des terrains qu'elle a apportés (7 millions de fr.), à parts égales avec la Ville de Nidau. Les engagements supérieurs seront assumés exclusivement par la Ville de Nidau (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 14).
- Il est judicieux et tout à fait envisageable de régler les questions relatives aux impôts sur les gains immobiliers et sur les mutations au degré technique, en dehors de la compensation des valeurs et des risques. Les parties se sont sur ce point toutes engagées à favoriser le règlement le plus judicieux possible dans le cadre des prescriptions légales (cf. annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et des risques, chiffre 16).

Voir section I: Proposition 2, pages 45/46

6 Collaboration pouvoirs publics - partenaire privé

La collaboration entre les communes de Nidau et de Bienne, d'une part, et le partenaire privé en tant que responsable des travaux du projet, d'autre part, va s'étendre sur une période prolongée compte tenu de l'ampleur du projet et englobe les phases de planification, d'étude/réalisation et d'affectation/exploitation.

Phases du projet

La collaboration est régie par le document «Concept de collectivité responsable du projet» du 9.5.2013⁶ (cf. annexe 1: Convention de planification). Celui-ci définit les organes de l'organisation du projet AGGLOlac, leurs attributions et leurs compétences, la collaboration entre les organes des phases Planification, Étude / Réalisation jusqu'à la phase Affectation / Exploitation. Ce document régit en outre le financement et les instruments de garantie du financement par le partenaire privé.

Ledit concept de collectivité responsable du projet repose sur les prescriptions légales applicables à l'élaboration de plans d'affectation, à savoir

- le partenaire privé (investisseur/développeur de projet) est impliqué dès le départ dans la planification et les études de projet;
- les communes municipales de Nidau et de Bienne doivent organiser chacune des votations. À Nidau, le Souverain devra également se prononcer sur la promulgation des nouvelles prescriptions d'affectation, sur la mise à disposition et la vente du terrain à la société immobilière AGGLOlac, le contrat relatif aux infrastructures et la compensation des valeurs et des risques. À Bienne, la votation portera sur la mise à disposition et la vente du terrain à la société immobilière AGGLOlac, le contrat relatif aux infrastructures et la compensation des valeurs et des risques.

Le concept a été approuvé par les deux conseils municipaux en mai 2011 sur proposition de la direction du projet. Il fait partie intégrante de la Convention de planification entre AGGLOlac et le partenaire privé (cf. chap. 7).

La société de projet AGGLOlac, qui coordonne le développement du site pendant la phase de planification, est constituée sous forme d'une société simple. Elle se compose des deux communes de Nidau et Bienne et du partenaire privé. Ses tâches, l'organisation, les compétences et les modalités décisionnelles ainsi que le financement sont régis par la Convention de planification avec le partenaire privé (cf. annexe 1: Convention de planification). Celle-ci prévoit notamment

⁶ www.agglolac.ch/privater-partner/projekttraegerchaft

- que le partenaire privé verse un apport initial de 4 millions de fr. qui doit permettre de financer les travaux préparatoires de planification des deux villes de Bienne et de Nidau, à raison de 750'000 fr. chacune, puis les travaux de planification ultérieurs. En contrepartie de ce versement initial, les deux communes ont assuré au partenaire privé qu'elles ne négocieraient pas la vente du terrain avec des tiers – même en cas de résultat négatif des votations populaires – tant que cette somme ne lui serait pas remboursée.
- Si ce versement initial ne suffit pas à financer les tâches à accomplir durant la phase de planification, un financement additionnel sera octroyé à parts égales par le partenaire privé et les deux villes. Pour les deux villes, l'obligation d'effectuer des versements supplémentaires se limite cependant à la somme «non utilisée» de l'allocation versée sur un compte bloqué pour les travaux préparatoires de la planification. Elles ne sont pas tenues d'effectuer des prestations complémentaires effectives (cf. chap. 21 et annexe 1: Convention de planification, chiffre 15 ss.).
- La Convention de planification a pour objectif d'élaborer des prescriptions d'affectation pour le site AGGLOlac et de les soumettre pour approbation aux électeurs et électrices des villes de Nidau et de Bienne. Elle suit, à cet effet, un processus d'assurance-qualité à deux degrés comprenant un concours d'idées lancé par voie d'appel d'offres selon les règles SIA en la matière, puis une planification test. Lors du concours et de la planification test, ainsi que de la promulgation des prescriptions d'affectation, il convient de veiller à accorder l'importance requise à la rentabilité et, en particulier, à garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires puissent être financés (cf. chap. 8.3 et annexe 1: Convention de planification, chiffre 8 ss.).
- Après les résultats (positifs) des votations communales sur les nouvelles prescriptions d'affectation, la société de projet devra encore établir les contrats relatifs à la phase suivante Étude / Réalisation. Au démarrage de cette phase suivante, la société de projet aura rempli ses obligations découlant de la Convention de planification (cf. annexe 1: Convention de planification, chiffre 13 s.)

Voir section I: Proposition 1, pages 45/46

7 Partenaire privé

La Commune municipale de Nidau et/ou les deux propriétaires foncières que sont Nidau et Bienne veut/veulent réduire au strict nécessaire l'engagement financier et les risques pour les pouvoirs publics en ce qui concerne la planification et la viabilisation du site. Par conséquent, la mise à disposition du site ainsi que sa viabilisation (équipement général) ne doivent pas être financées par les fonds publics, ou tout au plus dans une faible mesure.

Sur le plan financier, un projet de l'ampleur d'AGGLOlac ne peut être mené à bien qu'en collaboration avec un partenaire privé (investisseur/développeur de projets). Celui-ci doit participer financièrement aux risques et aux coûts de la planification. En outre, il doit déjà avoir acquis de l'expérience dans le développement de sites et de projets d'une ampleur comparable à AGGLOlac.

L'évaluation du partenaire privé a eu lieu dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres publique annoncée en avril 2011 et qui a démarré début juin 2011 avec la publication du dossier d'appel d'offres⁷.

Le dossier d'appel d'offres contient notamment les caractéristiques du projet AGGLOlac formulées dans les rapports d'août 2010, telles qu'approuvées par les deux conseils de ville à l'automne 2010. Les candidats étaient invités:

- à soumettre une offre de prix
- à accepter les conditions-cadre définies dans le dossier d'appel d'offres
- à signer le projet de Convention de planification
- à présenter une garantie bancaire de 4 millions de fr.

⁷ www.agglolac.ch/privater-partner/auswahlverfahren

Cinq dossiers de candidature ont été reçus:

Mobimo	Mobimo Management AG
LakeCity	Steiner AG Privera Invest AG Swisscanto Asset Management AG Caisse de pension des Forces motrices bernoises
Investorin	Avadis Fondation d'investissement Fondation de prévoyance ASMAC Markstein AG
HRS/Frutiger	HRS Real Estate AG Frutiger AG
Implenia	Implenia Development S.A. Implenia Entreprise Générale S.A.

Tableau: appel d'offres pour la sélection d'un investisseur et d'un développeur de projet: candidats

Le 14 septembre 2011, l'organe de sélection (Direction du projet AGGLOlac, présidente et vice-président de la Commission intercommunale des conseils de ville AGGLOlac) a retenu trois candidats (Mobimo, "LakeCity", "Investorin") avec lesquels des négociations ont été entamées.

Les candidats retenus ont maintenu leur candidature après avoir pris connaissance de la documentation parue entretemps - rapport du Service archéologique du 27 juillet 2011 (cf. chap. 9.1) et rapport du groupe d'étude géologique du 27.10.2011 (cf. chap. 11.1).

Les négociations entre les représentants d'AGGLOlac et les candidats se sont déroulées de janvier à mars 2012. Le Groupe «Investorin» a retiré sa candidature, car il n'était pas prêt à accéder aux conditions-cadre fixées (pas de contrat d'emption avant la votation populaire sur la vente du terrain et la modification du plan de zones). Le 31 mars 2012, Mobimo et LakeCity ont signé leur convention de planification respective et ont tous les deux transmis une garantie bancaire de 4 millions de fr. à la direction du projet AGGLOlac.

Le produit de la vente de terrains budgété à 102 millions de fr. dans l'étude de rentabilité (état: août 2010) (pour une surface brute de plancher réalisable de 120'000 m²) a été dépassé par l'offre reçue de 110 millions de fr. Les conditions-cadre fixées – caractéristiques, concept de la collectivité de projet (cf. chap.6) et la procédure de garantie de la qualité (cf. chap. 8.3) – ont été acceptés par les candidats.

Sur la base du rapport d'évaluation du 25 avril 2012, de la proposition du jury et de l'approbation de la Commission intercommunale des conseils de villes AGGLOlac, les conseils municipaux de Nidau et de Bienne, lors d'une séance commune le 4 mai 2012, ont porté leur choix sur la société Mobimo S.A.⁸ comme partenaire privé⁹.

La société Mobimo S.A. a su convaincre par les motifs suivants:

- Outre des structures adéquates et des capacités financières suffisantes, Mobimo S.A. dispose en particulier d'une grande expérience en matière de projets d'une envergure et d'une complexité similaires. Mobimo se distingue notamment par ses processus participatifs impliquant les parties intéressées, également au niveau local.
- Les références présentées par Mobimo ont convaincu et confirmé l'évaluation susmentionnée.
- L'offre de prix d'achat au prix ferme de 917 fr. par mètre carré de surface brute de plancher (SBP), indépendamment de la SBP réalisée en fin de compte, est attrayante. Pour une surface de 120'000 m², le prix d'achat atteint 110 millions de fr.
- Le système plus transparent d'adaptation du prix d'achat au renchérissement et le bonus offert de 2 à 6 millions au cas où le contrat d'achat du terrain serait conclu dans un délai de trois à cinq ans sont intéressants.
- La société Mobimo S.A. s'est présentée, tant comme développeuse de projet que comme investisseuse. Ses structures internes sont simples et transparentes, un interlocuteur unique pour Nidau et Bienne pouvant offrir l'ensemble des prestations d'un seul tenant. De plus, au cas où des différends apparaîtraient au sein de l'organe de pilotage, Mobimo s'est montrée prête à permettre que des décisions soient prises à la majorité.

La convention de planification signée par Mobimo S.A. figure en annexe (annexe 1: Convention de planification).

Voir section I: Proposition 1, pages 45/46

⁸ www.mobimo.ch

⁹ www.agglolac.ch/privater-partner/wahl-des-investors-und-projektentwicklers/

8 Durabilité et assurance-qualité

8.1 Durabilité commune municipale de Nidau

Le 25 novembre 2012, sur la base d'une initiative populaire, les électeurs et électrices de Nidau ont accepté de compléter le Règlement de la Ville par un nouvel article 2a introduisant la notion de durabilité:

- Aux termes de l'art. 2a, al. 1, la Ville de Nidau, dans le cadre de ses compétences veille à garantir un développement durable au sens large (écologique, économique et social).
- L'article 2a, al. 2 concrétise l'aspect écologique de ces objectifs. Dans le cadre de ses compétences, la commune s'engage à atteindre les objectifs de la «Société à 2000 watts», à savoir à réduire la consommation d'énergie à 2000 watts de puissance constante par habitant et habitante et à réduire les émissions annuelles de CO₂ à une tonne par habitant et habitante jusqu'en 2050 au plus tard. Elle s'engage enfin à encourager l'efficacité énergétique et les sources d'énergie renouvelables.
- Selon l'art. 2a, al. 3, tout en préservant la sécurité de l'approvisionnement, elle vise à réduire progressivement ses achats d'énergie d'origine nucléaire et à ne plus recourir à cette dernière d'ici 2030 au plus tard.

Avec un délai politique à l'horizon de 2050 pour la réalisation des exigences de la «Société à 2000 watts», la commune de Nidau se pose un objectif plus ambitieux que celui préconisé par le concept de base.

Dans le cadre des débats parlementaires sur l'initiative, le Conseil municipal a déclaré que le domaine de compétence de la commune était restreint. Nidau ne peut élaborer des directives en matière de bâtiments que sur la base de la Loi cantonale sur l'énergie. Le Plan directeur de l'énergie (en cours d'établissement) contiendra des données relatives à l'aménagement du territoire importantes pour la révision de l'aménagement local.

D'autres instruments pourront être utilisés par la commune pour favoriser et mettre en œuvre une utilisation durable de l'énergie, et notamment:

- la Convention bernoise sur l'énergie
 - le label «Cité de l'énergie»
 - le standard 2011 pour les bâtiments (pour les immeubles dont la Ville est propriétaire)
-

8.2 Durabilité dans le projet AGGLOlac

AGGLOlac doit constituer un quartier modèle en matière de durabilité, conforme à des standards sociaux, écologiques et économiques élevés. Il est ici capital que la durabilité soit garantie pour l'ensemble du quartier et pas seulement pour certains bâtiments.

Cet aspect a été pris en compte dans l'appel d'offres réalisé pour sélectionner le partenaire privé. Le partenaire privé devait s'engager à créer un quartier qui réponde aux critères du développement durable. Des labels ou des modèles de certification de la durabilité (tels que la «Société à 2000 watts», «One planet living», DGNB, LEED) font référence en la matière.

Pour le partenaire privé choisi, Mobimo S.A., le label de durabilité «DGNB quartier urbain»¹⁰ est une priorité absolue au degré de l'étape «Développement du quartier». Mobimo applique déjà ce label à des développements de quartiers en cours¹¹.

Le système de certification DGNB définit des exigences élevées en matière de planification, de construction et d'exploitation de bâtiments et de quartiers durables. Afin de concevoir un quartier durable et vivant, les aspects socioculturels jouent un rôle important hormis l'économie et l'écologie. C'est la raison pour laquelle les aspects d'exploitation sont pris en compte dans la planification dès le départ et une large participation de la population est visée. D'autres critères socioculturels entrent en ligne de compte, comme la mixité sociale du quartier, la sécurité, l'absence d'obstacles, la flexibilité d'affectation des bâtiments, etc¹².

La possibilité de concevoir des logements coopératifs doit également être prévue. Au cas où les responsables d'une coopérative d'habitation seraient intéressés à créer des bâtiments d'habitation sur les nouveaux terrains à bâtir, un droit de rachat égal en tout à 15% au maximum de la surface brute de plancher réalisable est prévu pour les deux villes dans l'annexe à la Convention de planification.

Des conceptions nouvelles et orientées vers l'avenir s'offrent ainsi aux deux communes. DGNB est le seul label à prendre en compte le cycle de vie d'un bâtiment dans son entier et à permettre, grâce à une systématique cohérente, de le surveiller, de l'optimiser et de représenter la qualité de manière transparente. Grâce à une définition précoce des critères en collaboration avec DGNB, une sécurité élevée peut être garantie dans la planification de projets complexes et les exigences de qualité posées à la création de logements, de bureaux et d'espaces de vie peuvent ainsi être mises en œuvre de façon optimale.

¹⁰ www.dgnb.de

¹¹ www.torfeldsued.ch

¹² www.dgnb-system.de/fileadmin/de/dgnb_system/Nutzungsprofile/Kriterienuebersicht/120412_NSQ12_bersichtKriterien_Gewichtung.pdf

DGNB est un label allemand pour la construction durable (*Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen*). Avec sa vision intégrée de la construction durable, cette organisation à but non lucratif et non gouvernementale tient aujourd'hui lieu de référence. Son homologue suisse, le label SGNI (Société Suisse pour un marché immobilier durable) créé en 2010, est en cours de développement. La SGNI coopère étroitement avec DGNB et adapte le label DGNB pour la Suisse. Elle pourrait constituer une alternative pour AGGLOlac si les conditions requises pour la certification de quartiers étaient créées en temps opportun (le label est actuellement uniquement adapté pour les bâtiments de bureaux et administratifs).

Afin de mettre en œuvre la durabilité à toutes les phases et avec les partenaires compétents, il a été fait appel dès le départ à des experts et à des acteurs externes avec lesquels les exigences ont été définies (p. ex. en matière de circulation, d'implication du public dans le processus d'assurance-qualité).

En outre, en matière de développement durable, le projet AGGLOlac s'appuie sur le projet pilote «Quartiers durables by Sméo»¹³ élaboré par les Offices fédéraux du développement territorial (ARE) et de l'énergie (OFEN). Ce projet fédéral a pour objectif de tester l'instrument d'évaluation en ligne développé par les offices fédéraux et d'autres partenaires à l'aide de projets sélectionnés.

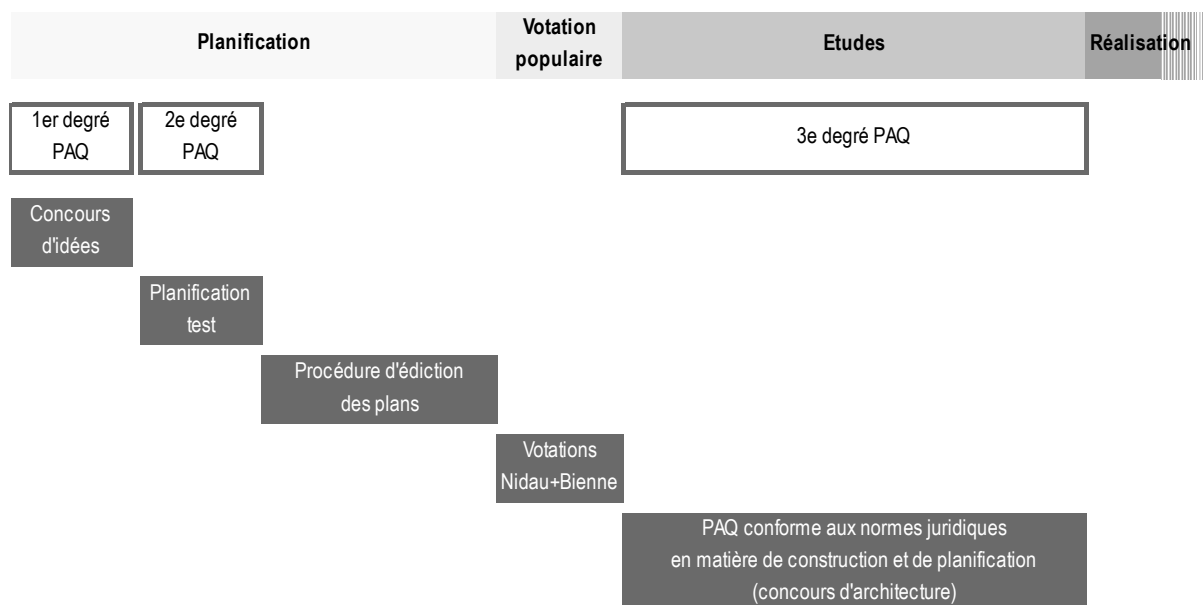
8.3 Processus de garantie de la qualité

Aperçu du processus d'assurance-qualité

Le processus d'assurance-qualité a pour objectif de développer la Vision AGGLOlac en un concept urbanistique concret ou de proposer d'autres possibilités de développement d'un nouveau quartier urbain vivant, répondant à des critères élevés en matière architecturale, urbanistique, énergétique et technique. La démarche d'assurance-qualité fait partie intégrante de la convention entre la société de projet AGGLOlac et le partenaire privé Mobimo S.A. (cf. annexe 1: Convention de planification) et est résumée dans le schéma ci-après.

Dans le cadre du processus d'assurance-qualité durant la phase «Planification», le concept urbanistique est élaboré pour l'ensemble du périmètre sur la base d'un concours d'idées et d'une planification test, sous la direction de la société de projet AGGLOlac. Les caractéristiques et la procédure de garantie de la qualité applicables aux différentes parcelles bâties et aux espaces extérieurs sont en outre définies à la phase «Étude / Réalisation».

¹³ www.are.admin.ch



PAQ: Processus d'assurance-qualité

Aperçu des degrés du processus d'assurance-qualité

Le résultat des deux premiers degrés du processus d'assurance-qualité PAQ (Concours d'idées et Planification test) constituent le fondement pour l'élaboration des bases légales de construction et de planification. Celles-ci sont également établies lors de la phase «Planification» par la société de projet AGGLOlac, sous le contrôle et pour le compte de la Ville de Nidau, agissant en qualité de collectivité publique souveraine. Puis vient la procédure d'édiction des plans par la Ville de Nidau compétente en la matière. La procédure d'édiction des plans fait partie de la phase «Planification». L'organisation du 3^e degré PAQ (concours d'architecture) est régie par les normes juridiques applicables à la planification et à la construction.

1^{er} degré PAQ: concours d'idées

Ce premier degré consiste en l'organisation d'un concours d'idées anonyme à un degré, selon le Règlement SIA 142 (2009). L'objectif ultime du concours est de recevoir différents projets pour l'aménagement du site AGGLOlac. L'aménagement des espaces libres et l'accès à l'eau ainsi que la définition de la densité constructible optimale revêtent une importance capitale dans le périmètre d'AGGLOlac. L'intégration du quartier dans le tissu urbain de l'agglomération et, en particulier, dans la baie du lac doit être présentée de manière cohérente (affectations, desserte, espaces différenciés, etc.).

Les bases déjà établies constituent les conditions-cadre du concours d'idées (contenu de la Vision avec clarifications techniques relatives à l'archéologie, la protection des sites, à la nature du sol, aux sites contaminés, etc.).

Avant le concours d'idées à proprement parler, le nombre de participants sera réduit à 20 - 25 équipes au cours d'une procédure sélective.

Les critères de sélection étaient les suivants:

- Composition de l'équipe (les participants doivent constituer des équipes avec des compétences complémentaires: architecte / urbaniste, paysagiste, ingénieur statique, spécialistes de la durabilité reconnus)
- Projet de référence
- Classements / prix à des concours

Aucune indemnité ferme n'est versée pour la participation au concours. La somme totale des prix répartie entre 5 à 10 prix (max. 50'000 fr. pour les achats compris dans la somme totale) est égale à 500'000 fr.

Le jury invite ensuite 3 à 8 équipes avec des variantes de projets différentes à continuer à collaborer au sein d'une procédure en ateliers rémunérés (2^e degré PAQ: planification test).

Le comité de sélection est composé du jury (avec droit de vote) et d'une série d'experts (sans droit de vote). Le jury est composé, outre des deux maires et du CEO de Mobimo S.A., de quatre juges indépendants spécialisés dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture paysagère. Les experts couvrent un large spectre de domaines de compétences, et notamment la protection des monuments historiques, l'archéologie, la protection de l'environnement/du patrimoine, la durabilité sociale et écologique, la rentabilité, le droit, la géologie, l'hydrologie, les arts et la culture, le Feng Shui, etc.

Jury (avec droit de vote):

- Fritz Schumacher (architecte cantonal de Bâle-Ville) – Présidence
 - Adrian Kneubühler (maire de Nidau)
 - Erich Fehr (maire de Bienne)
 - Christoph Caviezel (CEO Mobimo)
 - Georges Descombes (Atelier Descombes Rampini / paysagiste)
 - Christian Sumi (Burkhalter Sumi Architectes / Urbanisme, protection des monuments)
 - Prof. Alain Thierstein (chaire du développement territorial, faculté d'architecture, Université technique de Munich; partenaire chez Ernst Basler + Partner AG / Urbanisme)
-

Experts (sans droit de vote):

- Elisabeth Brauen (vice-maire de Nidau)
 - Hanna Jenni (présidente de la commission d'accompagnement du Conseil de ville)
 - Stephan Ochsenbein (chancelier municipal de Nidau; jury suppléant)
 - Ulrich Trippel (responsable du Département des infrastructures de la Ville de Nidau)
 - Dominik Rhiner (Administrateur des finances, Nidau)
 - Martin Eggenberger (équipe de planification, urbaniste, Nidau)
 - Silvia Steidle (conseillère municipale, directrice des finances, Bienne)
 - Pablo Donzé (vice-président de la commission d'accompagnement du Conseil de ville)
 - Jürg Saager (responsable du Département des constructions, Ville de Bienne)
 - Franz Hostettler (secrétaire de direction à la Direction des finances, Ville de Bienne)
 - François Kuonen (responsable du Département de l'urbanisme, Ville de Bienne, jury suppléant)
 - Florence Schmoll (responsable de projet, Département de l'urbanisme, Ville de Bienne)
 - Andreas Hämmerli (responsable du développement, Mobimo; jury suppléant)
 - Stefan Dambacher (responsable développement du site, Mobimo)
 - Jürg Mosimann (chef de projet, développement de sites, Mobimo)
 - Marc Pointet (chef de la succursale de Lausanne, Mobimo)
 - Beat Kästli (Ecoptima)
 - Carlo Fahrländer (avocat)
 - David Estoppey (Emch & Berger, statique/terrain à bâtir/crués)
 - Nicolas Kretschmann (BASK, Urbanisme/examen préliminaire; jury suppléant)
 - Roland Frutig (Feng Shui)
 - Matthias Drilling (HES de la Suisse du Nord-Ouest, durabilité sociale)
 - Urs-Thomas Gerber (CSD Ingénieurs, durabilité écologique)
 - Jean-Michel Vetter (aménagiste, OACOT)
 - Daniel Gutscher (archéologue cantonal)
 - Martin Schwendimann (représentant de Patrimoine bernois)
 - Anne-Marie Biland (Conservation des monuments historiques du Canton de Berne)
 - Karin Zaugg (Conservation des monuments historiques de la Ville de Bienne)
 - Urs Dickerhof (représentant art et culture)
 - Christoph Iseli: (représentant WWW/Pro Natura)
 - Cédric Vaucher (représentant de Patrimoine bernois, réseau Lac de Bienne)
 - Markus Reichenbach (Kontext Plan AG, circulation/mobilité)
 - Planificateur des coûts (à définir)
-

La composition des experts mentionnés ci-avant n'est pas encore définitive. Au besoin, certaines personnes pourront être remplacées et d'autres experts nommés.

Il est prévu de démarrer le concours d'idées immédiatement après l'approbation du présent rapport par les conseils de ville de Nidau et Bienne de manière à ce que l'évaluation des projets puisse avoir lieu en décembre 2013. Avant le passage au 2^e degré PAQ, il est prévu que les résultats du 1^{er} degré soient discutés en détail dans le cadre de journées d'échanges d'idées (ateliers) avec les collectivités publiques intéressées. Ces discussions devraient permettre d'obtenir des impulsions pour le 2^e degré.

2^e degré PAQ: planification test

Les 3 à 8 équipes sélectionnées lors du concours d'idées doivent approfondir et remanier leurs contributions au 2^e degré PAQ sur la base des impulsions du jury et des résultats des journées d'échanges d'idées. À l'occasion de cette planification test, qui doit se dérouler sous la forme d'ateliers, les concepts urbanistiques sont approfondis et consolidés. Il est prévu que la commission d'évaluation, dont la composition correspond à celle du jury du concours d'idées, porte son choix sur une proposition qui servira de fondement à l'élaboration des bases légales en matière de construction.

3^e degré PAQ: concours d'architecture

L'organisation du 3^e degré PAQ est régie par les bases légales de planification et de construction devant être approuvées par le Souverain de Nidau. Il s'agit des procédures de concours nécessaires à l'aménagement concret des bâtiments et des parcelles à construire.

8.4 Prix PDE-Logement

La Vision AGGLOlac a reçu un prix de 200'000 fr. dans le cadre du concours organisé pour la dernière fois en 2011 par le Canton de Berne «Pôles de développement logement» (PDE-L).

Dans une convention conclue entre le Canton et les communes de Nidau et de Bienne, il est stipulé que la somme de ce prix doit être utilisée pour le processus d'assurance-qualité (concours d'idées, planification test). L'aménagement des espaces extérieurs et l'encouragement de la convivialité doivent être privilégiés.

Pendant la phase de planification, Nidau et Bienne versent une contribution de 100'000 fr. aux travaux préparatoires pour l'agencement et l'aménagement des espaces publics. Ce montant correspond à la moitié du prix remporté pour le projet AGGLOlac au concours cantonal PDE-Logement, il est financé à partir de cette somme et versé seulement lorsque le Canton aura libéré les fonds correspondants (cf. Convention relative à la Vision AGGLOlac, prolongation de la phase «Clarifications supplémentaires», de novembre 2012, ch. 15¹⁴).

¹⁴ www.agglolac.ch/assets/download/121120_Vereinbarung_Verlaengerung_Zusatzabkl.pdf

8.5 Conclusions en matière de durabilité et d'assurance-qualité

1. La prise en compte des aspects de durabilité est garantie.
2. La qualité du point de vue urbanistique (périmètre du projet) et des bâtiments (secteurs de construction) est garantie par le biais du processus d'assurance-qualité convenu.

9 Archéologie

9.1 Sondages archéologiques 2010/2011

En complément aux clarifications préliminaires réalisées dans le cadre de l'étude de faisabilité¹⁵, le Service archéologique du Canton de Berne a été chargé par l'organisation du projet AGGLOlac de procéder à de vastes sondages archéologiques dans le périmètre en question entre novembre 2010 et mai 2011.

Les clarifications menées (Rapport archéologique étendu sur la base des sondages 2010/2011 du 27.7.2011¹⁶) ont confirmé la présence de couches historiques et ont permis de mettre à jour des éléments supplémentaires, étant donné que les fouilles ont été effectuées jusqu'à une profondeur de 5 à 6 mètres. En ce qui concerne les zones à bâtir conformément à la Vision AGGLOlac, il a été constaté que la superficie de pieux érodés était sensiblement inférieure aux prévisions (avant 38'000 m², maintenant: 700 m²). Toutefois, la proportion de surface comportant des couches archéologiques intactes et de grande valeur du point de vue préhistorique est plus grande que prévu (avant: 14'000 m², maintenant: 23'500 m²). Les coûts pour les fouilles, la conservation et le traitement scientifique de toutes les zones à bâtir (selon la Vision AGGLOlac) comportant des couches archéologiques ont été estimés à environ 70 millions de fr., à raison de 3'000 fr./m². Ce montant représente les coûts maximaux théoriques incombant si toutes les couches archéologiques touchées par des mesures de construction relevant de la Vision AGGLOlac sont fouillées (dans le cadre des travaux de planification programmés, des solutions conduisant à des coûts archéologiques sensiblement inférieurs sont préconisées).

Le Service archéologique constate qu'il s'agit d'une grande superficie de vestiges préhistoriques d'une importance exceptionnelle.

9.2 Expertise de la Commission fédérale des monuments historiques

La Direction de l'instruction publique du Canton de Berne, en étroite collaboration avec les communes de Nidau et de Bienne, a commandé auprès de la Commission fédérale des

¹⁵ www.agglolac.ch/projektdokumentation/machbarkeitsstudie

¹⁶ www.agglolac.ch/assets/download/110727_Bericht_ADB.pdf

monuments historiques (CFMH) une expertise relative aux couches archéologiques dignes de protection et aux possibilités de construction du point de vue archéologique.

Le rapport d'expertise de la CFMH du 21 février 2012¹⁷ étaye le jugement du Service archéologique. Il confirme l'existence de strates archéologiques de grande valeur aux plans scientifique et culturel, tant du point de vue cantonal que national. Il souligne en outre que le projet AGGLOlac se situe également dans un site ISOS (cf. chap. 10), Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, d'importance nationale.

L'expertise révèle que la qualité des couches archéologiques n'est pas la même dans toutes les zones du périmètre du projet AGGLOlac. Il recommande de protéger les parties les plus importantes du site archéologique mais considère en même temps qu'une construction des zones comprenant des couches archéologiques est possible. Il est en effet possible de construire au-dessus du site (avec des dalles comportant un minimum de pieux de fondation) ou bien en réalisant des fouilles.

Le rapport précise en outre qu'une destruction de couches historiques par des pieux de fondation sans fouille préalable est possible si elle se limite à 5% maximum de la surface de soubassement (fondation du type « radier sur terrain précontraint – de manière à réduire le tassement ultérieur – et pose de pieux évitant tout basculement dudit radier).

9.3 Évaluation du Canton

Une évaluation commune de la situation initiale a eu lieu le 27 mars 2012, lors d'une réunion entre le directeur de l'instruction publique du Canton de Berne et les maires de Nidau et de Bienne.

Ceux-ci ont convenu que la réalisation d'AGGLOlac du point de vue de la préservation des vestiges archéologiques était en principe possible. Les prochaines étapes de la planification doivent indiquer comment une solution optimale peut être trouvée concernant la protection des couches anthropiques, le financement des fouilles, la faisabilité géotechnique, la protection des sites et la rentabilité. L'expertise de la CFMH associée à l'étude du Service archéologique doit servir de base à l'élaboration de solutions concrètes donnant satisfaction à tous les intéressés.

Il a en outre été constaté qu'avec un budget de 25 à 30 millions de fr., des fouilles archéologiques pouvaient être réalisées sur une superficie allant de 6'000 m² à 8'000 m². En première évaluation, cette superficie est considérée comme une condition-cadre appropriée pour un processus d'assurance-qualité. Dans l'étude de rentabilité d'AGGLOlac (état: août 2010) 12,5 millions de fr. sont prévus à la charge d'AGGLOlac pour les mesures archéologiques. Un cofinancement des fouilles archéologiques par la Confédération et le Canton est indispensable à ce jour.

¹⁷ www.agglolac.ch/projektdokumentation/archaeologie

9.4 Office fédéral de la culture

En août 2012, l'Office fédéral de la culture (OFC) et l'Office de la culture du Canton de Berne ont évoqué des possibilités de participation de la Confédération au financement des fouilles archéologiques.

Situation initiale

- L'OFC soutient les mesures des cantons dans les domaines de la protection du patrimoine et la conservation des monuments historiques, soit par des «aides financières globales», soit par des «aides financières au cas par cas». Près de 75 millions de fr. sont à disposition de l'OFC pour ces aides financières pour la période allant de 2011 à 2015. Les fonds pour les années 2016 à 2019 seront fixés et approuvés par les Chambres fédérales en 2015 avec le budget de la culture.
- L'aide financière globale correspond à un «montant forfaitaire» que le Canton peut utiliser à son gré pour ses propres projets ou pour des projets tiers. Pour la période 2011 – 2015, cette aide financière est égale, pour le Canton de Berne, à 1,5 million de fr. par an, dont le Canton doit affecter env. 0,5 million au domaine de l'archéologie.
- Selon les renseignements de l'OFC, les aides financières au cas par cas sont réservées à des mesures particulièrement urgentes ou complexes relatives à des objets d'intérêt national.

Conclusions

- Il appartient au Canton d'affecter aux projets les fonds de l'aide financière globale de la Confédération qui lui ont été attribués ainsi que ses propres moyens de financement.
 - Le Canton peut à tout moment déposer une demande d'aide financière pour des cas particuliers à la Confédération. La demande doit notamment prouver l'urgence du projet en question et la réalisation de ce dernier doit être garantie au moment de l'octroi de l'aide financière. Une première prise de position de la Confédération a considéré que le projet AGGLOlac ne revêtait pas un caractère urgent.
 - Un accord entre la Confédération et le Canton sur l'aide financière pour des cas particuliers concernant le projet AGGLOlac pour la période budgétaire partant de 2016 est impossible, même sous réserve de l'approbation du budget de la culture 2015.
-

9.5 Marche à suivre avec le Canton

La suite de la marche à suivre a été discutée à l'occasion d'une deuxième réunion entre les représentants de la Direction de l'instruction publique du Canton de Berne et les maires de Nidau et de Bienne le 27 novembre 2012.

- Il est ressorti de l'entretien avec l'Office fédéral de la culture que le Canton ne pouvait pas compter sur des aides financières substantielles supplémentaires de la part de la Confédération.
- Les coûts en matière d'archéologie ne pourront être concrétisés que lorsque le concept urbanistique sera disponible.
- Cela permet de s'assurer que les planificateurs développent des idées réalisables, en particulier aussi sous l'angle archéologique, lorsque les valeurs de référence correspondantes pour le concours d'idées sont données. Il est prévu d'intégrer des services spécialisés dans le processus d'assurance-qualité (PAQ).
- L'on prévoit une ou plusieurs conventions entre l'Office de la culture du Canton de Berne et AGGLOlac qui, d'une part définissent le processus de garantie de la part de financement du Canton et, d'autre part, contiennent les références matérielles (p. ex. délais, montants des frais, interfaces, etc.).
- Pour le moment, il convient d'admettre que le projet AGGLOlac, resp. le Canton, ne peut pas bénéficier d'une aide financière substantielle de la Confédération. Une demande de financement interviendra une fois que les résultats des deux degrés PAQ seront connus.
- Une contribution substantielle aux coûts des mesures archéologiques doit être fournie par le Canton.
- Cela exige une demande de crédit du Conseil-exécutif et un arrêté du Grand Conseil.

Après approbation de la suite de la procédure par les conseils de ville, la prochaine étape consiste à conclure une convention entre la société de projet AGGLOlac et le Canton. Celle-ci doit définir le processus de décision concernant la garantie de la part de financement du Canton et, si elles sont déjà connues, les caractéristiques essentielles du financement et les conditions-cadre matérielles. Cela permettra d'accroître la sécurité pour toutes les parties prenantes.

9.6 Conclusions en matière d'archéologie

1. Le rapport d'expertise de la CFMH a révélé que la construction dans le périmètre du projet AGGLOlac était possible malgré les contraintes archéologiques.
 2. Il convient de ne pas attendre d'aides financières substantielles de la part de la Confédération.
-

3. Le cofinancement des mesures de sauvetage archéologique par le Canton est indispensable, mais n'est pas encore garanti. On ignore pour le moment quand parviendront ces garanties de financement de la Confédération et du Canton. Il est nécessaire d'obtenir des engagements fermes avant la fin de la phase «Planification».
4. La phase «Planification» peut démarrer indépendamment des incertitudes concernant la participation au financement des mesures archéologiques, et ce, pour les motifs suivants:
 - Du côté d'AGGLOlac, 12,5 millions de fr. sont déjà prévus dans l'étude de rentabilité pour les mesures archéologiques. Cela correspond (à raison de 3'000 fr. par m² de couche archéologique fouillée) à une surface d'environ 4'100 m², sur laquelle des fouilles de sauvetage peuvent être réalisées.
 - Si l'ampleur des fouilles de sauvetage est (en partie) limitée, le tarif de 3'000 fr. /m² servant de base au calcul de ces estimations est réduit. Cela permet d'effectuer des fouilles de sauvetage sur une plus grande surface tout en conservant un budget fixe.
 - Le partenaire privé a connaissance du fait qu'en raison des contraintes archéologiques, il se peut qu'une surface inférieure à la surface brute de plancher prévue de 120'000 m² soit réalisable (avec une réduction correspondante des produits générés par la vente de terrain pour les deux communes).
 - Dans le cadre de l'élaboration des solutions possibles au plan urbanistique (cf. chap. 8.3), des directives (variantes) peuvent être formulées à l'attention de l'équipe de planification concernant la surface maximale de fouille archéologique. Le projet peut être optimisé du point de vue économique dans le cadre d'un processus itératif.
 - Les coûts du développement du projet à la phase «Planification» sont financés par des fonds versés par le partenaire privé dans la société de projet. En cas d'interruption du projet pour raison de rentabilité de l'ensemble du projet, les deux communes ne courent pas de risque dans cette phase.

10 Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)

10.1 Expertise de la Commission fédérale des monuments historiques

L'expertise CFMH du 21 février 2012 (cf. chap. 9.2) signale que le périmètre du projet AGGLOlac touche plusieurs périmètres ISOS revêtant un degré de protection élevé.

Le périmètre du projet AGGLOlac comprend les zones périphériques ISOS I «Parc du château», VIII «Rives du lac avec bois et aménagements publics» et une grande partie de la zone VII «Zone industrielle de Schlossmatten», plus loin les ponts sur la Zone II «Espace fluvial de la Thielle». Le Parc du château, les rives du lac et l'espace fluvial sont liés à des objectifs de sauvegarde prioritaires. En ce qui concerne la zone industrielle de Schlossmatten,

l'ISOS lui affecte une moindre importance de protection. Le château, avec son donjon qui domine et les tronçons de murs d'enceinte datant du XIII^e siècle situés dans le parc, est classé par l'ISOS en tant qu'objet individuel indispensable du site construit, soumis à l'objectif de conservation maximal, de conservation intégrale de la substance et assorti de la recommandation de mise sous protection. Dans la zone des rives du lac se trouvent également les objets protégés de la plage de Bienne et le complexe pavillonnaire de la plage de Nidau. Dans la zone industrielle de Schlossmatten se trouve en outre le bâtiment principal d'Alpha AG datant de 1917, avec ses extensions.

Du point de vue de la préservation des sites, la CFMH salue le fait que le nouveau quartier AGGLOlac soit coordonné et aménagé sur une grande surface.

Dans ce contexte, la CFMN recommande de faire expertiser l'éventuel avant-projet urbanistique par la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage (CFNP) compétente pour examiner les projets influant sur le paysage.

10.2 Clarifications auprès de l'Office fédéral de la culture

Les clarifications réalisées auprès de l'Office fédéral de la culture, branche ISOS, ont abouti aux conclusions suivantes:

- Les objectifs de l'Inventaire ISOS pour Nidau doivent être pris en compte dans le processus d'assurance-qualité.
- Certains objectifs ISOS peuvent être relativisés pour autant qu'ils conduisent à une amélioration de la qualité actuelle du point de vue de l'organisation du territoire (pondération des intérêts).
- La conservation des monuments historiques cantonale doit être impliquée dans le processus d'assurance-qualité en tant que membre du jury ou expert.

10.3 Exigences pour le processus d'assurance-qualité

Il convient de garantir que les idées de l'équipe de planification élaborées dans le cadre du concours d'idées prennent en compte notamment aussi les objectifs de sauvegarde de l'ISOS. Les services spécialisés doivent également être impliqués dans le processus d'assurance-qualité.

Afin de parvenir à une sécurité élevée de la planification pour toutes les parties, des caractéristiques pour le processus d'assurance-qualité ont été déterminées du point de vue de la protection du patrimoine lors d'un examen de la marche à suivre entre l'Office de la culture du Canton de Berne et la société de projet AGGLOlac.

Les exigences suivantes relatives à la protection des sites et des monuments historiques reposent sur l'analyse du site selon l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger

(ISOS), l'analyse des différents bâtiments du recensement architectural cantonal, ainsi qu'une inspection sur place réalisée à l'été 2012. Elles font partie intégrante du programme du concours d'idées et englobent également les objectifs de sauvegarde de l'ISOS et du recensement architectural devant être respectés.

- Il est impératif d'adopter une vision globale, c'est-à-dire de prendre en compte le périmètre du concours comme faisant partie de la «baie de Bienne» (de Vigneules à Ipsach).
- La conciliation avec les sites construits doit arriver en tête des préoccupations, avec des exigences élevées en matière d'aménagement.
- De nouvelles constructions ne doivent pas porter atteinte au patrimoine historique et aux sites construits de Nidau classés au plan national.
- L'esthétique remarquable du château et de la liaison château – lac doit être garantie.
- La hiérarchie des cours d'eau existante doit être conservée.
- La large ceinture verte des rives du lac à Nidau est actuellement un espace libre avec des aménagements publics et doit être conservée comme telle ou revalorisée.
- Les frontières et les transitions entre l'espace de rive et les secteurs construits doivent être définies.
- Les constructions sur le site «Schlossmatte» doivent être cohérentes avec les bâtiments historiques adjacents du château et du centre-ville de Nidau, d'une part, et avec la ceinture verte, d'autre part. Les vues sur le château sont également importantes.

11 Sol et fondations

11.1 Rapport du groupe d'études géotechniques

Sur mandat de l'organisation de projet AGGLOlac, et en complément aux études préalables réalisées dans le cadre de l'étude de faisabilité¹⁸, un groupe d'études a analysé en détail, entre avril et août 2011, l'état du terrain, les possibilités de réaliser des fondations et les répercussions de celles-ci sur les couches archéologiques¹⁹.

Pour des procédures traditionnelles (battage, fondations sur radier), l'étude a analysé des variantes applicables aux fondations des bâtiments dans des zones où l'état du sol est varié du point de vue géologique ainsi que les possibilités d'ancrage des parois du canal. Les effets des différentes variantes sur les couches archéologiques ont aussi fait l'objet d'un examen.

¹⁸ www.agglolac.ch/projektdokumentation/machbarkeitsstudie

¹⁹ www.agglolac.ch/assets/download/111027_Rapport_Geotech_Kurzfassung-PM.pdf

L'étude permet d'approfondir les connaissances de la situation géologique, des fondations des bâtiments et des canaux et de leurs effets réciproques sur les couches archéologiques. Ainsi, on a pu présenter les solutions de base disponibles qui sont souvent restrictives. Aucune solution décisive n'a été trouvée à ce stade.

Les réflexions menées dans ce contexte ont mis en évidence certaines lacunes qu'il conviendra de combler au cours des prochaines étapes de développement du projet AGGLOlac par des études et des investigations complémentaires.

11.2 Variante des fondations selon l'expertise de la CFMH

Pour les nouvelles constructions, l'expertise de la CFMH²⁰ (cf. chap. 9.2) suggère des fondations de type «précontraintes temporaires du sol visant à réduire le tassement sur des fondations sur radier voisines de la surface avec pose de pieux évitant tout basculement du radier ». Cette méthode prévoit des dalles de fondation proches de la surface (excavation de 1 m à 1,5 m de profondeur) qui sont réalisables avec un minimum de pieux de fondation («frein au basculement»). Des fondations flottantes et des consolidations temporaires qui réduisent le tassement des fondations sur radier proches de la surface permettraient d'éviter les pieux dans une large mesure.

11.3 Marche à suivre

Les enseignements tirés des informations obtenues in situ jusqu'ici sont traités pour le concours d'idées.

12 Sites contaminés

L'étude de faisabilité a évoqué abondamment le degré de pollution dans le périmètre d'AGGLOlac. Il était particulièrement important de voir que la contamination du sous-sol est présente surtout à un mètre de la surface. Pour la réalisation de ce projet, l'excavation et l'élimination des matériaux contaminés sont indispensables dans le secteur de l'ancienne aire d'Expo.02. On part du principe que toutes les contaminations devront être éliminées.

Des échantillons du sol ont été prélevés lors des fouilles de sondage archéologiques. Ils seront analysés le moment venu. Toutefois, lors de la surveillance des travaux de sondage, on a pu confirmer les conclusions de l'étude de faisabilité.

²⁰ www.agglolac.ch/projektdokumentation/archaeologie

13 Évacuation des eaux

Les clarifications réalisées jusqu'ici (rapport technique succinct de Schmid & Pletscher AG du 19 avril 2011 sur le concept d'évacuation des eaux d'AGGLOlac) ont montré que les investissements nécessaires devant être réalisés dans le réseau d'évacuation des eaux déjà en place, ne doivent pas être disproportionnés et devraient pouvoir être financés.

Il est encore impossible d'avancer des propositions concrètes sur les investissements nécessaires pour le réseau de conduites qu'il faudra installer dans la zone d'AGGLOlac. Pour l'essentiel, elles dépendent de la procédure d'optimisation qui a lieu dans le cadre du processus d'assurance-qualité (cf. chap. 8.3). À cet effet, il convient de rappeler que l'évacuation des eaux usées relève du financement spécial de la commune et doit couvrir les frais, sans recourir aux recettes fiscales.

14 Propriétaires fonciers et superficiaires

14.1 Prise de contact générale

Des représentants des deux villes, ou Mobimo S.A., ont pris contact avec les propriétaires fonciers et les superficiaires privés et les ont informés, dans la mesure du possible, sur les études de projet en cours.

14.2 Installations de la Société de navigation du lac de Bienne et poste de collecte et de transbordement de bois flottant

Un slip²¹ et un chantier naval appartenant à la Société de Navigation du Lac de Bienne (SNLB) se trouvent à l'ouest du restaurant «La Péniche». Ce chantier naval est utilisé pour l'entretien de la flotte et pour sortir les bateaux de l'eau (un atelier de la SNLB se trouve en annexe du restaurant «La Péniche»). La SNLB a besoin d'un emplacement d'environ 75 m sur 35 m pour l'entretien des bateaux, utilisé surtout en hiver. Il conviendra d'examiner la possibilité de trouver un site de remplacement acceptable.

En outre, dans le même secteur que le slip de la SNLB, se trouve un poste de collecte et de transbordement de bois flottant du Canton. C'est là que le bois flottant est récupéré après des tempêtes exceptionnelles et lors des nettoyages du lac. L'évacuation du bois nécessite un accès pour les poids lourds. Il convient de vérifier si l'on peut aussi trouver un autre site pour ces installations.

²¹ Plan incliné permettant de mettre les bateaux à l'eau ou de les hisser hors de l'eau

14.3 Courts de tennis

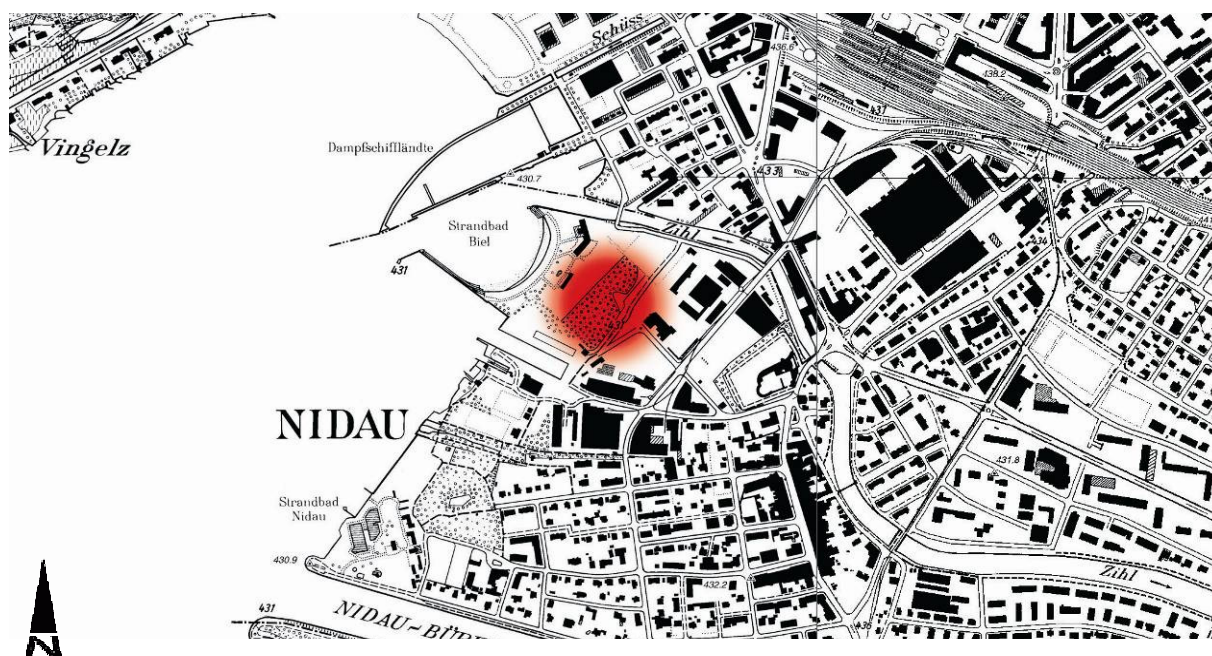
Dans le cadre du projet AGGLOlac, les courts de tennis de Nidau devront être déplacés. L'idée consiste à les réinstaller à Ipsach, à l'est de la station de conditionnement des eaux du lac, et à revaloriser la rive par un espace public de jeu et de détente.

Fin 2009, cette proposition a fait l'objet d'une discussion avec les personnes compétentes de la commune d'Ipsach qui l'ont considérée comme étant envisageable. Par la suite, la Ville de Bienne a mené une étude sur l'intégration des courts de tennis de Nidau sur la rive d'Ipsach. Des contacts ont également été pris avec les clubs et les propriétaires fonciers qui ont réservé un accueil favorable à cette proposition de déplacement.

Pour garantir la sécurité juridique, il serait judicieux d'intégrer les courts de tennis sur les rives dans le cadre des changements en cours dans le plan de protection des rives de la commune d'Ipsach.

15 Déboisement de la parcelle 897

Avant Expo.02, une petite surface boisée classée «forêt», s'étendait derrière la *plage de Bienne*. Elle a été défrichée en vue de l'organisation de l'Exposition nationale et aurait dû être reboisée à l'issue de la manifestation.



Localisation de la parcelle 897

En prévision du développement de la zone, l'autorisation de défrichement provisoire accordée à Expo.02 a été prolongée et une demande a été déposée en vue d'une autorisation définitive

de défrichement dans le cadre de la planification expo.park. Celle-ci n'a pas été accordée étant donné que la planification n'a pas été poursuivie.

L'autorisation de défrichement de durée limitée arrivant à échéance fin 2014, la Ville de Bienne devrait reboiser la surface après cette date. Cependant, si l'on songe aux perspectives de développement de la Vision AGGLOlac, un reboisement n'a aucun sens à l'heure actuelle. Il conviendrait donc de soumettre une nouvelle demande de prolongation de l'autorisation de défrichement. Celle-ci devrait cependant être dûment motivée et s'appuyer sur le processus d'assurance-qualité du développement global du site.

Dès que le concept urbanistique d'AGGLOlac sera élaboré, une demande d'autorisation définitive de défrichement pourra être déposée. Compte tenu du degré de qualité élevé visé pour ce futur quartier, cette demande a de bonnes chances d'aboutir. En fait, l'autorisation de défrichement ne peut être accordée que si elle est justifiée d'un point de vue urbanistique et si la surface en question s'intègre dans un concept global de grande qualité.

16 Planification de rang supérieur

16.1 Plan sectoriel de la navigation de plaisance

Le plan sectoriel de la navigation de plaisance portant sur des parties du lac de Bienne et du lac de Neuchâtel a fait l'objet d'une consultation du 19 décembre 2012 au 18 mars 2013.

À cette occasion, on a constaté que le plan sectoriel de la navigation de plaisance tenait compte des besoins et des objectifs du projet AGGLOlac. Il prévoit la possibilité de créer 200 places d'amarrage dans le périmètre AGGLOlac. En plus du déplacement de 123 places d'amarrage de la Thielle vers l'intérieur du périmètre du projet, il permettra de créer 75 places d'amarrage supplémentaires dans la zone de développement sans autre compensation.

16.2 Plan directeur «Baie du lac de Bienne»

La concrétisation de la Vision AGGLOlac, la réalisation du pont au lieu-dit «Erlenwäldli» et la planification des rives du lac à Ipsach sont des projets en cours qui auront des répercussions importantes sur la baie du lac de Bienne. Les communes de Bienne, de Nidau et d'Ipsach ont décidé de coordonner leur planification, afin de gérer les projets concrets de manière interdisciplinaire et intercommunale. Le résultat final consiste en l'établissement d'un plan directeur régional partiel relatif à la zone de la baie du lac de Bienne assorti d'un programme de mise en œuvre à caractère obligatoire.

Le projet AGGLOlac est un élément important du plan directeur «Baie du lac de Bienne». Les deux projets sont coordonnés et les procédures d'élaboration, notamment, sont harmonisées entre elles.

17 Rentabilité

La rentabilité se calcule, d'une part, en fonction des dépenses liées à la mise à disposition des secteurs de construction et prises en charge par les deux communes en tant que propriétaires foncières et, d'autre part, des recettes obtenues par la vente des terrains. La garantie de la rentabilité du projet de construction dans les secteurs de construction est l'affaire du partenaire privé. Ces deux objectifs sont intégrés par degrés dans le processus d'assurance-qualité de manière transparente.

Le tableau suivant présente les coûts et les revenus afférant à la réalisation des infrastructures et des secteurs propres à la construction. Il se fonde sur les chiffres tels qu'ils figuraient dans le rapport à l'attention des conseils de ville d'août 2010 et sur le prix du terrain convenu avec le partenaire privé.

La Vision AGGLOlac reste la référence. Les postes de dépenses n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation. À ce jour, la rentabilité se présente comme suit:

Vision AGGLOlac	Août 2010	Août 2012	
	Millions de fr.	Millions de fr.	
Frais de planification	1.1	1.1	
Assainissement du sol	5.6	5.6	
Infrastructures publiques			
↳ canaux, ponts, ...	22.9	22.9	
↳ places, rues, ...	19.1	19.1	
↳ espaces verts, parcs	8.7	8.7	
Archéologie	12.5	12.5	Sans les fonds de la Confédération et du Canton
Compensation écologique	6.3	6.3	
Autres frais	15.0	15.0	
Réserves	9.6	9.6	
Valeur de terrains de Bienne	7.0	7.0	Valeur du terrain calculatoire
Total des coûts	107.8	107.8	
Vente de terrains (secteurs de construction)	102.6	110.0	Pour 120'000 m ² SBP
Divers revenus	9.0	9.0	Subventions (LRLR, prog. d'agglomération,...) commercialisation des places d'amarrage, bonus
Total des revenus	111.6	119.0	
Solde	3.8	11.2	

Tableau: comparaison coûts / revenus (base: Vision AGGLOlac)

Les coûts liés à l'archéologie et à l'assainissement du sol sont des postes de charges critiques. De ce fait, la rentabilité fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre de l'élaboration du concept urbanistique (cf. chap. 8.3). Il faut prouver que la solution est économiquement viable, tant pour les communes de Nidau et de Bienne que pour le partenaire privé.

17.1 Conclusion concernant la rentabilité

1. Avec des coûts liés à l'archéologie s'élevant à 12,5 millions de fr. à la charge d'AGGLOlac, la rentabilité est atteinte sur la base de la Vision AGGLOlac.
2. La rentabilité du projet sera vérifiée au fur et à mesure de l'avancement du processus d'assurance-qualité en tenant compte des conditions-cadre liées à l'archéologie, à l'ISOS et à la nature du sol; elle sera optimisée au cours d'un processus itératif.
3. Le concept de développement urbanistique qui devra être mis en œuvre au travers de plan d'affectation doit garantir la rentabilité du projet tant pour les deux communes que pour le partenaire privé.

18 Conclusion de la phase «Clarifications supplémentaires»

Eu égard aux résultats des clarifications supplémentaires, la faisabilité de la Vision AGGLOlac peut être confirmée.

Dans le cadre des travaux de la phase «Planification», ce sont notamment les aspects durabilité, assurance-qualité, archéologie et rentabilité qui revêtent une importance élevée.

C Étape suivante: phase «Planification»

19 Déroulement du projet

Le déroulement du projet se présente de la même manière que celui figurant dans le rapport à l'attention du Conseil de ville de Nidau d'août 2010. Sa concrétisation s'est poursuivie dans le «Concept de collectivité responsable du projet», mais le calendrier a été modifié.

novembre 2012	2013 - 2016		à partir de 2016		
Clarification supplémentaire	Planification		Etude de projet / Réalisation	Affectation et exploitation	
Conseil de ville de Nidau: Compensation des valeurs et risques Société de projet Convention de planification Crédits phase "Planification"	Processus d'assurance-qualité Instruments de planification et procédure d'édiction des plans	Conseil de ville de Nidau: Compensation des valeurs et risques Instruments de planification Vente des terrains Contrat relatif aux infrastructures	Votation populaire à Nidau: Compensation des valeurs et risques Instruments de planification Vente des terrains Contrat relatif aux infrastructures	Phase: Etude de projet Réalisation Etude de projet Demande de permis de construire Octroi du permis de construire	Phase: Affectation et exploitation Affectation et exploitation
Conseil de ville de Bienne: Compensation des valeurs et risques Société de projet Convention de planification Crédits phase "Planification"		Conseil de ville de Bienne: Compensation des valeurs et risques Vente des terrains Contrat relatif aux infrastructures	Votation populaire à Bienne: Compensation des valeurs et risques Vente des terrains Contrat relatif aux infrastructures	Réalisation Commercialisation	
Société de projet avec le partenaire privé				Société d'exploitation	
Commission intercommunale des conseils de ville AGGLOlac			Société immobilière		

Phases et décisions (voir l'annexe 3: déroulement de la planification)

Une fois les arrêtés rendus par les deux conseils de ville de Nidau et de Bienne en juin 2013, la convention sur la planification sera signée avec le partenaire privé scellant ainsi la création de la société de projet AGGLOlac.

Les étapes de travail prévues par le «Concept de collectivité responsable du projet» (processus d'assurance-qualité, plans et procédure d'édiction des plans) seront ensuite accomplies.

A l'issue de ces travaux, l'affaire sera soumise aux autorités compétentes des deux communes.

D Financement

20 Crédits pour l'étude de faisabilité et les clarifications supplémentaires

Les autorités de Nidau et de Bienne ont décidé d'accorder les crédits suivants pour le financement de l'étude de faisabilité et de la phase «Clarifications supplémentaires»:

Nidau		
Crédit Conseil municipal: 30 juin 2009, 29 juin 2010	100'000.-	Étude de faisabilité
Crédit additionnel Conseil de ville: 16 septembre 2010	150'000.-	Clarifications supplémentaires
Crédit additionnel Conseil de ville: 15 mars 2012	100'000.-	Clarifications supplémentaires
Total	350'000.-	
Bienne		
Crédit Conseil municipal: 3 juillet 2009	297'000.-	Étude de faisabilité
Crédit additionnel Conseil de ville: 21 octobre 2010	150'000.-	Clarifications supplémentaires
Total	447'000.-	

Tableau 4: crédits Nidau, crédits Bienne

21 Financement de la phase «Planification»

La phase «Planification» est financée par la société de projet AGGLOlac au moyen d'un montant de 4 millions de fr. versé par le partenaire privé aux termes de la convention de planification (voir l'annexe 1: Convention de planification).

Le paiement sert d'abord à indemniser les travaux de planification préalables des villes de Nidau et de Bienne, qui s'élèvent à 750'000 fr. chacune, soit 1'500'000 fr. au total. Ce montant est viré en tant que réserve sur un compte bloqué en vue de la phase «Planification».

Si l'exécution des tâches de la société de projet à la phase «Planification» devait faire apparaître un déficit, le partenaire privé devrait assumer un financement additionnel de 50%, et les 50% restants incomberaient aux Villes de Nidau et de Bienne. Le financement complémentaire commun des Villes de Nidau et de Bienne se limite toutefois à un montant maximum de 1'500'000 de fr. qui a été viré en tant que réserve sur le compte bloqué susmentionné.

Voir section I: Proposition 1, pages 45/46

E Commission intercommunale AGGLOlac

La commission intercommunale AGGLOlac s'est réunie lors de six séances.

Date	Ordre du jour
2 mars 2011	Avancement du projet: information
27 avril 2011	Dossier d'appel d'offres du partenaire privé: information et prise de position
24 octobre 2011	Avancement du projet: information
24 avril 2012	Procédure d'appel d'offres des partenaires privés: information Avancement du projet: information Marche à suivre: information, prise de position
12 septembre 2012	Rapport sur la phase des clarifications supplémentaires: information, prise de position
29 avril 2013	Rapport sur la phase des clarifications supplémentaires: prise de position

Tableau: séances de la commission intercommunale des conseils de ville AGGLOlac

La commission se compose des membres ci-après issus des conseils de ville de Nidau et de Bienne:

Hanna Jenni (PRR)	Nidau	Présidente
Pablo Donzé (Verts)	Bienne	Vice-président
Dana Augsburg (SP)	Bienne	<i>Jusqu'au 31 décembre 2012</i>
Brigitte Deschwanden Inhelder (SP)	Nidau	
Samantha Dunning (SP)	Bienne	<i>À partir du 1^{er} janvier 2013</i>
Martin Fuhrer (FDP)	Nidau	
Steve Iseli (Grüne)	Nidau	
Peter Moser (FDP)	Bienne	
Sandra Schneider (UDC)	Bienne	<i>À partir du 1^{er} janvier 2013</i>
Andreas Sutter (PPB)	Bienne	<i>Jusqu'au 31 décembre 2012</i>
Rudolf Zoss (SP)	Nidau	

Tableau: membres de la commission des conseils de ville AGGLOlac

À chaque séance, un représentant de la direction du projet AGGLOlac a donné des informations sur l'état d'avancement du projet

F Initiative "PubliLac"

Une initiative populaire intitulée «*PubliLac en faveur de rives du lac publiques et attractives*» a été lancée le 7 mai 2012 à Bienne et le 12 mai 2012 à Nidau.

Les initiateurs craignent que les constructions ne prennent le pas sur les espaces verts publics. Ils réclament plus d'espaces verts publics au bord du lac et proposent, pour ce faire, d'exclure plusieurs bien-fonds du projet AGGLOlac. Ils ne précisent toutefois ni comment ni par qui l'aménagement de ces espaces pourra être réalisé et financé.

La direction du projet AGGLOlac a pris position face aux arguments des auteurs de l'initiative²².

Le contrôle de la conformité au droit et de la validité des deux initiatives n'était pas terminé au moment de la clôture de rédaction du présent message (2 mai 2013). Il convient de faire en sorte que les décisions soient prises avant les séances des conseils de ville fin juin 2013.

²² www.agglolac.ch/presse/agglolac-fuer-ein-oeffentliches-attraktives-seeufer

G Communication / Communiqués de presse

La direction du projet AGGLOlac a informé le public comme suit sur les travaux en cours:

6 avril 2011	Préavis pour la procédure d'évaluation d'un partenaire privé
7 juin 2011	Fin des fouilles archéologiques de sondage
12 avril 2012	Expertise CFMH d'archéologie
7 mai 2012	Choix du partenaire privé
26 septembre 2012	Lancement de la phase «Planification» en été 2013
9 novembre 2012	Convention avec l'investisseur désigné Mobimo S.A.

Tableau: communiqués de presse

Des documents de base ont été publiés régulièrement sur le site Internet (www.agglolac.ch):

Août 2009	Étude de faisabilité, mise au point des détails, rapports d'examen, rapport aux conseils de ville
Mai 2010	Documents d'appel d'offres, procédure d'appel d'offres de partenaires privés
Juin 2011	Rapport sur les fouilles de sondage
Octobre 2011	Rapport géologique
April 2012	Expertise archéologique de la CFMH
Mai 2012	Prise de position sur l'initiative PubliLac

Tableau: site Internet agglolac.ch

Dans son magazine d'information «Perspektiven - Stadtentwicklung Nidau», la commune de Nidau a informé à plusieurs reprises sur le projet AGGLOlac (en juin 2011, mars 2012 et juin 2012).

H Appréciation des conseils municipaux de Nidau et de Bienne

L'importance d'AGGLOlac va bien au-delà des revenus financiers escomptés pour les deux communes (produits de la vente de terrains, rentrées fiscales supplémentaires). Ce nouveau quartier offre une liaison directe au lac pour Nidau et Bienne. Il n'est qu'à regarder les exemples de Neuchâtel, Lucerne, Lugano ou Genève pour mesurer l'attrait des espaces de rive pour une ville. AGGLOlac et ses quartiers lacustres doivent non seulement créer une zone résidentielle attrayante mais aussi permettre à l'ensemble de la population de profiter toute l'année d'une zone urbaine vivante au bord de l'eau, dans le respect des prescriptions de l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger (ISOS). À cet égard, il convient également de souligner l'importance d'AGGLOlac pour les espaces verts et les surfaces de détente entre la Thielle et le canal de Büren, en particulier sur les rives du lac. Ces derniers pourront en effet être agrandis et mis en valeur grâce aux revenus issus des ventes foncières. Vu l'étendue de la zone, il aurait été impensable de concevoir le même résultat par un financement à partir des fonds propres des communes.

AGGLOlac offre en outre l'opportunité unique de renforcer l'économie et la démographie de la région. Le projet permet une croissance qualitative dans l'espace le plus agréable et le mieux desservi, au centre de l'agglomération. AGGLOlac agira contre le mitage du territoire et les besoins en mobilité sans cesse grandissants de la population qui en découlent. Le projet satisfait donc parfaitement aux critères d'une urbanisation régionale orientée vers les objectifs de durabilité et de plus-value à long terme.

Les clarifications supplémentaires apportées à l'étude de faisabilité de 2010 étant achevées, il s'agit maintenant de concrétiser la Vision AGGLOlac en un projet. La phase suivante «Planification» commence par une procédure d'assurance-qualité à plusieurs degrés dont le résultat débouche sur un concept de développement urbanistique. Celui-ci définira les caractéristiques et les grandes lignes architectoniques du quartier au bord du lac. Aux idées, esquisses et visualisations font suite des instruments de planification à caractère obligatoire, pouvant être soumis aux organes compétents pour décision. Au cours de cette procédure de planification, il conviendra de trouver une solution qui soit à même de recueillir la majorité au sein de la population, en adoptant une approche globale qui tienne compte de manière équitable des intérêts de toutes les parties prenantes.

La phase «Planification» doit donner des réponses concrètes à des questions qui n'ont pas encore été entièrement clarifiées. Elles portent sur la technique de construction, la protection des sites, l'étendue et le financement des fouilles archéologiques ainsi que les coûts et les revenus pour les propriétaires fonciers. Cependant, les clarifications apportées jusqu'ici confirment, sur le principe, la faisabilité technique et économique d'AGGLOlac. Le fait de bénéficier avec la société Mobimo S.A. d'un partenaire privé possédant d'excellentes qualifications constitue aussi un signe clair du potentiel élevé d'AGGLOlac. Si, au cours des travaux, de nouvelles constatations devaient déboucher sur un arrêt du projet, les deux communes ne subiraient aucun préjudice financier puisque, dans sa phase «Planification», le projet est financé par les fonds du partenaire privé.

I Proposition

Nidau

Vu le rapport du Conseil municipal de Nidau du 21 mai 2013 concernant «AGGLOlac, clarifications supplémentaires» et s'appuyant sur l'article 54, alinéa 1, lettre a, et l'article 54, alinéa 2, du Règlement de la Ville, le Conseil de ville de Nidau arrête:

1. La convention de planification entre la Ville de Bienne, la Ville de Nidau et Mobimo S.A., représentée par Mobimo Management S.A., relative à la mise en œuvre de la Vision AGGLOlac dans la phase «Planification», est approuvée.
2. Le Conseil de ville prend acte des principes et des objectifs concernant la compensation des valeurs et risques et les modalités de mise à disposition des terrains à bâtir que les conseillers municipaux des villes de Nidau et de Bienne ainsi que Mobimo S.A., représentée par Mobimo Management S.A., ont convenu. Il prend également acte du fait que ces principes devront être intégrés dans l'élaboration des décisions devant être prises par les conseils de ville et les électeurs de Bienne et de Nidau le moment venu.
3. Le Conseil de ville donne mandat au Conseil municipal de lancer les étapes suivantes si les résultats du processus d'assurance-qualité et de la procédure d'édiction des plans confirment la rentabilité du concept urbanistique:
 - soumission de proposition en vue de la conclusion du contrat relatif aux infrastructures;
 - soumission de proposition en vue de la révision partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction,
 - soumission de proposition en vue de la vente des immeubles appartenant à la Ville de Nidau s'ils sont nécessaires à la réalisation du concept,
 - soumission de proposition en vue de la crédits pour la phase «Étude / Réalisation».

Bienne

Vu le rapport du Conseil municipal de Bienne du 8 mai 2013 concernant «AGGLOlac, clarifications supplémentaires», et s'appuyant sur l'article 39, alinéa 1, lettre g, du Règlement de la Ville du 9 juin 1996, le Conseil de ville de Bienne (RDCo 101.1) arrête:

1. La convention de planification entre la Ville de Bienne, la Ville de Nidau et Mobimo S.A., représentée par Mobimo Management S.A., relative à la mise en œuvre de la Vision AGGLOlac dans la phase «Planification», est approuvée.
2. Le Conseil de ville prend acte des principes et des objectifs concernant la compensation des valeurs et risques et les modalités de mise à disposition des terrains à bâtir que les conseillers municipaux des villes de Nidau et de Bienne ainsi que Mobimo S.A., représentée par Mobimo Management S.A., ont convenu. Il prend également acte du fait que ces principes devront être intégrés dans l'élaboration des décisions devant être prises par les conseils de ville et les électeurs de Bienne et de Nidau le moment venu.
3. Le Conseil de ville donne mandat au Conseil municipal de lancer les étapes suivantes si les résultats du processus d'assurance-qualité et de la procédure d'édiction des plans confirment la rentabilité du concept urbanistique:
 - soumission de la proposition en vue de la conclusion du contrat relatif aux infrastructures;
 - soumission de la proposition en vue de la vente des immeubles appartenant à la Ville de Bienne s'ils sont nécessaires à la réalisation du concept;
 - soumission de la proposition en vue d'obtenir les crédits pour la phase «Étude / Réalisation».

Annexes

Annexe 1: Convention de planification, version de Mobimo S.A. signée le 14 avril 2013 (sans annexes)

Annexe 2: Convention AGGLOlac, compensation des valeurs et risques, signée par Mobimo S.A. le 14 avril 2013, par le Conseil municipal de Nidau le 21 mai 2013 et par le Conseil municipal de Bienne le 8 mai 2013

Annexe 3: Déroulement de la planification