



**Rapport d'information du Conseil
communal au Conseil général concernant
les conditions d'octroi de droits de
superficie et de l'utilisation du fonds
communal pour le préfinancement de
logements d'utilité publique**

(Du 5 mars 2014)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

La thématique du logement est stratégique pour un ville telle que Neuchâtel. Plusieurs politiques sectorielles sont concernées et une approche transversale est indispensable à la mise en place d'une politique du logement cohérente et durable. Dans cette optique, un travail en profondeur a été mené ces dernières années, que ce soit au niveau politique ou au sein de l'Administration.

Votre Autorité a notamment été amenée à se pencher, par le biais d'une Commission spéciale, sur la politique immobilière et du logement de notre Ville, ce qui a donné lieu à un important rapport d'information sur le sujet et à la création d'un fonds en vue du préfinancement de la création de logements d'utilité publique.

Par mesure de transparence et de clarté, il nous semble opportun de vous présenter les outils suivants qui permettront d'atteindre certains des objectifs, en matière de logement, du programme politique du Conseil communal :

- Les lignes directrices élaborées concernant les conditions d'octroi de droits de superficie ;
- Les règles retenues quant à l'utilisation du fonds communal pour le préfinancement de logements d'utilité publique.

2. Politique immobilière et du logement

Dans son rapport d'information n°12-201, du 17 avril 2012, relatif à la politique immobilière et du logement de la Ville de Neuchâtel, la Commission spéciale « Politique immobilière et du logement » a défini un certain nombre d'enjeux, de buts et de principes fondamentaux qui doivent durablement gouverner la politique immobilière et du logement de la Ville pour ces prochaines années tels que :

- *« Lutter contre la pénurie de logements, contre la spéculation immobilière et contre la hausse généralisée des loyers ;*
- *Promouvoir une politique sociale du logement ;*
- *Entretenir, développer et rentabiliser son patrimoine immobilier ;*
- *Modifier la planification d'aménagement du territoire ».*

Comme le relève le rapport, l'utilisation de droits de superficie permet à la Ville de maîtriser la mise en valeur du terrain dont elle est propriétaire, en conditionnant l'octroi du droit de superficie au type de logement ou d'équipement construits, en fonction des besoins existants (logement libre, social ou protégé, activités culturelles, sportives, etc.).

Dans sa conclusion, la Commission invitait notamment notre Conseil à :

- *« Employer les outils fonciers et d'aménagement du territoire communal, tels que l'octroi de droits de superficie conditionnés à la poursuite de buts d'utilité publique, la densification de l'habitat en milieu urbain ou encore l'extension des surfaces constructibles lorsque c'est possible ;*

- *Mettre en place un cadre encourageant la création de coopératives d'habitation ou d'habitants sur territoire communal, en lien avec l'octroi de droits de superficie et la poursuite de buts d'utilité publique notamment ».*

L'important et ambitieux travail réalisé par la Commission a été salué et accueilli favorablement par votre Autorité le 7 mai 2012.

Tous les groupes politiques ont adhéré à la « vision politique générale »¹ proposée, en matière de logement, tout en précisant que :

- *Le droit de superficie permettait de promouvoir la construction de logements, sans devoir investir elle-même mais en gardant la propriété et la maîtrise de son sol, et le logement d'utilité publique, qui permet de soustraire des objets au marché immobilier spéculatif et de maintenir des loyers justes (groupe PopVertsSol) ;*
- *Le Conseil communal devra mettre en place un cadre encourageant la création de coopératives d'habitation ou d'habitants sur le territoire communal, en lien notamment avec l'octroi de droits de superficie et la poursuite de buts d'utilité publique (groupe socialiste) ;*
- *Les coopératives, via un encouragement de la Ville pour les coopératives, tel un droit de superficie à taux avantageux, devaient inclure dans leurs statuts des dispositions encourageant la mixité sociale, considérée sous un angle financier ou générationnel (groupe PLR).*

Conformément à votre volonté, la Ville se dote de différents outils pour favoriser la réalisation de logements d'utilité publique plus spécialement.

Ces outils nécessitent une approche globale et l'établissement de règles afin d'assurer une certaine équité entre les différents acteurs et partenaires.

¹ Notes en italique extraites de la séance du Conseil général du 7 mai 2012.

3. Programme politique 2014 – 2017

Dans notre rapport d'information au Conseil général concernant le programme politique et la planification des dépenses d'investissement 2014 – 2017 (rapport n°13-025 du 28 octobre 2013), trois objectifs pour relever les défis et enjeux de la politique du logement ont été déterminés, à savoir :

- **Objectif n° 1** : *Réaliser ou favoriser la création de logements d'utilité publique destinés aux personnes âgées, aux familles et aux personnes en formation.*

Plusieurs actions sont fixées pour réaliser cet objectif.

1. Créer 150 nouveaux logements d'utilité publique destinés aux personnes âgées, aux familles et aux personnes en formation.
2. Soutenir financièrement, à l'aide du fonds pour la création de logements d'utilité publique, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui destinent leurs logements aux personnes âgées, aux familles et aux personnes en formation.
3. Favoriser un quota de logements d'utilité publique dans tout nouveau projet d'envergure (plans de quartier et plans spéciaux) en y associant les milieux immobiliers et en tenant compte des aspects environnementaux, sociaux et économiques.

- **Objectif n°2** : *Etudier un nouveau modèle d'aide à la personne s'intégrant dans la politique sociale cantonale.*
- **Objectif n°3** : *Accroître la surface de terrains en mains publiques permettant la construction de logements.*

Le rapport précise qu'il s'agit de lutter contre la pénurie de logement, la spéculation immobilière et la hausse généralisée des loyers tout en tenant compte de la fin des régimes d'allégement fédéraux, cantonaux et communaux (LCAP et LAL). Il y a également lieu d'établir des conditions cadres communales favorisant la construction de logements en cohérence avec la fiche de coordination U_12 du Plan directeur cantonal relative aux quartiers durables.

4. Quartiers durables et logements d'utilité publique

Par le biais d'octroi de droits de superficie et du fonds d'aide au logement, la Ville favorisera la création de quartiers durables, de logements d'utilité publique (selon la définition légale) ainsi que de logements à but non lucratif ne bénéficiant pas forcément d'aides fédérales ou cantonales.

Au cas où les loyers ne seraient pas contrôlés par la Confédération ou le Canton, la Ville devra instaurer un contrôle des loyers des logements construits par ou avec son aide. Bien que n'excluant pas cette variante, elle n'est pas prioritaire pour notre Autorité. En effet, il nous semble plus pertinent de soutenir les logements d'utilité publique reconnus par la Confédération et le Canton. L'avantage est clair : cohérence et efficience.

Pour maintenir des loyers accessibles et afin de promouvoir les aspects environnementaux, sociaux et économiques, la Ville, en sus d'autres éventuelles mais probables aides fédérales et/ou cantonales, privilégiera les maîtres d'ouvrage d'utilité publique disposés à réaliser des quartiers durables en leur attribuant un maximum de subventions et d'aides. De même, les projets consacrés à la réalisation de logements d'utilité publique destinés aux personnes âgées, aux familles et aux personnes en formation seront particulièrement soutenus.

Pour la compréhension des enjeux et objectifs, la définition de quartier durable et celle de logements d'utilité publique méritent que l'on s'y attarde quelque peu.

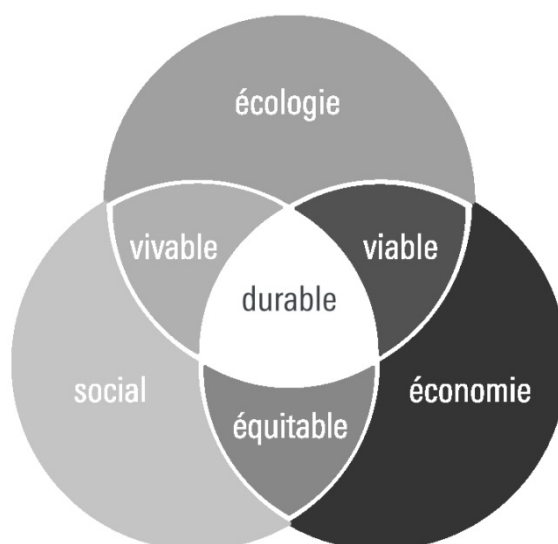
4.1. Définition d'un quartier durable

Les offices fédéraux de l'énergie (OFEN) et du développement territorial (ARE) définissent le quartier durable comme un pôle urbain, dense et mixte, dont la qualité globale répond à une vision approfondie de la durabilité. Même si chaque projet comprend ses propres spécificités, l'OFEN et l'ARE estiment que, pour pouvoir être qualifié de quartier durable, les paramètres suivants sont incontournables :

- *Densité, mixité fonctionnelle et mobilité durable* (mobilité douce, proximité des transports publics, sécurité de tous les usagers, etc.) ;

- *Haute qualité environnementale* (consommation réduite du sol, de l'énergie, de l'eau, biodiversité, valorisation des énergies renouvelables, utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, etc.) ;
- *Mixité intergénérationnelle et sociale* (typologie des logements, dispositifs favorisant la cohabitation intergénérationnelle et la diversité socioculturelle, création d'espaces spécifiquement adaptés pour des échanges entre usagers, etc.) ;
- *Bien-être et convivialité* (qualité de vie, espaces publics et communs, services de proximité, etc.) ;
- *Maîtrise des coûts* (équilibre et pérennité du projet) ;
- *Processus participatif* (prise en compte des besoins des habitants, implication dans la vie du quartier et cohabitation harmonieuse, etc.).

La fiche de coordination du Plan directeur cantonal relative aux quartiers durables² illustre sa définition par le schéma ci-dessous et la résume ainsi : « *un quartier durable n'est pas uniquement la somme de bâtiments construits de manière écologique et d'espaces verts. Il doit non seulement offrir une haute qualité de vie environnementale mais également une durabilité économique et un bien-être social et culturel* ».



Source : Schéma du développement durable, in Métamorphosons, Association écoquartier, Lausanne, 2009

² Plan directeur cantonal, Fiche de coordination U_12 : Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement, République et Canton de Neuchâtel, 2011.

4.2. Définition d'un logement d'utilité publique (LUP)

La loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG), du 21 mars 2003, définit, dans son article 4, les notions de logements d'utilité publique et de maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) :

Art. 4 Définitions

1 Sont des logements tous les espaces destinés durablement à l'habitation.

2 Sont réputés organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique les maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique, leurs organisations faitières, les centrales d'émission ainsi que les établissements de cautionnement hypothécaire et d'autres institutions se consacrant à l'encouragement de l'offre de logements à loyer ou à prix modéré.

3 Est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modéré.

La loi cantonale sur l'aide au logement, du 30 janvier 2008, reprend dans les grandes lignes la même définition tout en précisant :

« Est réputée d'utilité publique, toute fondation et/ou coopérative d'habitation, à but non lucratif, qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer abordable » (Article 4, alinéa 3).

Outre aux fondations ou aux coopératives reconnues maîtres d'ouvrage d'utilité publique par la Confédération et le Canton, les aides communales développées ci-après seront également destinées à toutes institutions ou sociétés (immobilières) à but non lucratif. Pour les LUP réalisés par des MOUP, le contrôle et le suivi sont assurés par la Confédération et le Canton.

Alfen SA constitue un excellent exemple pour illustrer ce qui précède. Société anonyme à but non lucratif, Alfen fournit aux étudiants des logements à loyer abordable et conseille les étudiants à la recherche d'un logement. Le nombre d'étudiants augmentant régulièrement grâce à l'attractivité de l'Université et des hautes écoles, un partenariat entre Alfen et la Ville pour la réalisation de nouveaux logements ne peut être qu'espéré et encouragé.

En résumé, il est possible de qualifier de logement d'utilité publique *« tout logement ne visant pas à la réalisation de profits et destiné à répondre à des besoins sociaux »*.

5. Informations sur les principes directeurs relatifs à l'octroi de droits de superficie

5.1. Définition du droit de superficie :

Le droit de superficie est une servitude personnelle ou foncière (art. 779, al. 1 CC), inscrite au registre foncier sur la base d'un acte authentique (notarié) (art. 779a, al. 1 CCS) par le propriétaire d'un terrain (fonds).

Cette servitude confère à celui qui en bénéficie la faculté d'être propriétaire de constructions réalisées soit sur le fonds grevé, soit au-dessous. (art. 675, al. 1 et 779, al. 1, CCS). La durée de cette servitude est limitée à 100 ans (art. 779l, al. 1 CCS) et, sauf convention contraire, elle est cessible (art. 779, al. 2 CCS).

Si le droit de superficie est un droit distinct et permanent (DDP), c'est-à-dire s'il est constitué pour une période de 30 ans au moins et n'est pas établi exclusivement en faveur d'une personne déterminée ou d'un autre fonds (art. 655, al. 3 CCS), il peut être immatriculé au registre foncier en qualité d'immeuble (art. 779, al. 3).

Cette forme juridique de mise à disposition du sol permet donc au propriétaire du fonds d'en conserver la propriété et épargne au bénéficiaire l'achat du terrain pour construire ou acquérir des immeubles. A l'échéance du contrat, la construction deviendra la propriété du superficiant (propriétaire du terrain).

5.2. Conditions d'octroi des droits de superficie

Un groupe de travail, piloté par la Direction de l'urbanisme et constitué de représentants des services communaux concernés, de la cheffe de l'Office cantonal du logement et du secrétaire général de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), a œuvré à l'élaboration de conditions d'octroi des droits de superficie.

Les principes directeurs des droits de superficie, présentés dans le tableau que vous trouverez en annexe 1, ont été élaborés en analysant de multiples exemples et projets réalisés dans différents cantons (Neuchâtel, Vaud, Genève, Bâle-Ville, etc.) et villes (La Chaux-de-Fonds, Lausanne, Nyon, Berne, etc.). Ils ont été différenciés selon la destination des constructions (maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou à but non lucratif, maîtres d'ouvrage institutionnels, maîtres d'ouvrage privés / promoteurs). Ils ont été établis en laissant une marge

d'appréciation nécessaire pour traiter les spécificités de chaque projet. Nous signalons par ailleurs que la question des droits de superficie pour des projets d'activités économiques n'est pas abordée ici et fera l'objet d'un développement ultérieur.

Le cadre général prévoit notamment :

- Une durée du droit de 70 ans, permettant au maître d'ouvrage d'assurer un amortissement de ses investissements ;
- Le principe d'une rente annuelle calculée sur la valeur du terrain, à un taux et à des conditions pouvant varier selon le type de maître d'ouvrage (le système de rente unique peut néanmoins être utilisé selon les circonstances, par exemple en cas de besoin de financement d'un projet public) ;
- L'indexation annuelle de la rente à l'IPC ;
- L'obligation d'entretien des constructions ;
- Le délai pour le renouvellement éventuel du droit (5 ans avant l'échéance) ;
- Les conditions de retour des constructions à l'échéance du droit et les conditions de retour anticipé.

S'agissant des conditions spécifiques offertes aux maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique, et en comparaison de celles faites aux promoteurs ou investisseurs privés, elles peuvent se résumer ainsi :

- Echelonnement du taux de la rente annuelle, tous les 5 ans, de 0 à 6% au maximum ;
- Abaissement possible (jusqu'à 30%) de la valeur du terrain ;
- Gratuité du droit pendant les 10 à 15 premières années, permettant au maître d'ouvrage d'utilité publique (et plus particulièrement à une coopérative) de récupérer, à travers son fonds de péréquation, les fonds propres équivalant à la valeur du terrain.

De plus et dans tous les cas, l'avis de deux experts fonciers ou architectes experts fonciers, désignés respectivement par le superficiant et le superficiaire, est nécessaire pour déterminer la valeur du terrain et celle des constructions en retour. Un troisième expert sera mandaté en cas de doute ou discordance.

La fréquence de la révision des taux de la rente, variant entre 4.5 et 7%, sauf pour les logements d'utilité publique³, devrait être de 20 ans, en prenant en considération les évolutions des taux hypothécaires, du taux des obligations de la BNS, de l'IPC, etc.

5.3. Conditions particulières

Les droits de superficie pourront prévoir des conditions particulières liées à la mise en œuvre de la politique du logement prônée par la Ville, par exemple la fixation d'une proportion de LUP dans un programme immobilier privé.

Ces conditions seront liées à la possibilité d'exercer un droit d'emption, inscrit au registre foncier, en cas de non réalisation des charges fixées dans le droit de superficie.

5.4. Objectif de qualité

La réalisation d'opérations immobilières sur des terrains appartenant à la Ville doit être exemplaire selon les critères du développement durable, en particulier les performances énergétiques, la mobilité durable et l'intégration architecturale et urbanistique. La qualité recherchée doit profiter aux propriétaires et utilisateurs des nouveaux immeubles, mais aussi aux habitants du quartier et à la collectivité publique.

Dans le cas de projets d'envergure ou de constructions dans des sites sensibles, l'octroi d'un droit de superficie pourra être conditionné à l'organisation d'un concours d'architecture.

³ Pour le logement d'utilité publique, le taux de la rente ne présente pas de valeur minimale et ne peut dépasser 6%.

6. Fonds communal pour le préfinancement de logements d'utilité publique

Le fonds communal pour le préfinancement de logements d'utilité publique a été créé par arrêté du Conseil général le 22 avril 2013. Il a pour objectif de donner les moyens financiers au Conseil communal pour concrétiser sa politique en faveur du logement d'utilité publique. Il a été alimenté par un versement de 3 millions de francs au bouclage des comptes de l'exercice 2012.

6.1. Destination du fonds

Le groupe de travail mentionné au chapitre 5.2 propose que le fonds puisse être destiné aux aides suivantes :

- Mise à disposition de terrains sous forme de droit de superficie et à des conditions préférentielles, à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou à toute entité s'engageant pour la création de logements d'utilité publique ;
- Acquisition de terrains, éventuellement d'immeubles ;
- Cautionnement des emprunts jusqu'à concurrence de 30% de la somme totale à emprunter.
- Octroi de prêts garantis par gage immobilier, dans la mesure où le marché des capitaux ne permet pas d'assurer le financement d'un projet. Le prêt se monte au maximum à 20% de la totalité du coût de l'opération, terrain compris, estimé à la valeur réelle et le taux peut être fixé jusqu'à concurrence du taux d'intérêt de référence⁴ ;
- Acquisition de parts sociales d'une coopérative d'habitation aidée, jusqu'à concurrence de 51% de la valeur totale des parts sociales⁵ ;
- Participation et soutien financier aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (p. ex : prise en charge partielle des frais d'organisation

⁴ A titre indicatif, le Canton offre des prêts à taux préférentiels pour la construction de LUP. Les prêts octroyés ont une durée de 25 ans.

⁵ L'acquisition de parts sociales représente de nombreux avantages tels que : permettre de participer aux assemblées générales ou contribuer à la constitution des fonds propres.

de concours d'architecture ou des frais d'équipement, dans le cadre d'octroi de droits de superficie par la Ville).

Pour déterminer les différentes aides, le groupe de travail s'est inspiré des critères d'utilisation du fonds cantonal d'aide au logement.

Il convient de relever que les modalités précises de financement seront définies dans le cadre de chaque projet et qu'elles devront tenir compte des modifications législatives qui pourraient être introduites par la LFINEC (projet de loi sur les finances de l'Etat et des Communes).

6.2. Alimentation et durée du fonds

L'arrêté du Conseil général du 22 avril 2013 prévoit que le fonds de préfinancement de logements d'utilité publique soit alimenté par un versement de 3 millions de francs au bouclage des comptes de l'exercice 2012.

Des sommes importantes peuvent être en jeu en cas de soutien simultané à plusieurs projets ou encore en cas d'acquisitions foncières. Il serait nécessaire de réalimenter ce fonds pour atteindre les objectifs fixés.

Toutefois, il y a lieu de préciser que le fonds autorisé par l'Etat est d'une durée limitée dans le temps, soit de 5 ans, le nouveau modèle comptable harmonisé (MCH2, qui devra encore être adopté par le Grand Conseil) ne permettant plus de recourir à des fonds de ce type.

7. Projets en cours et à venir de logements d'utilité publique sur le territoire communal

A ce jour, plusieurs projets de logements d'utilité publique sont en développement :

- Vieux-Châtel : 16 - 18 logements + autres affectations, portés par une coopérative d'habitants. Un rapport vous sera présenté à ce sujet au cours du premier semestre 2014 ;
- Monruz-sud : environ 150 logements, dont 120 LUP portés par une société coopérative en cours de constitution et par des maîtres d'ouvrage institutionnels orientés vers le logement pour étudiants ou pour personnes âgées. Une information sur la stratégie de

développement du secteur vous sera donnée prochainement et un rapport spécifique vous sera présenté fin 2014 ou début 2015 ;

- Tivoli-Serrières : sur terrains privés, plusieurs projets de bâtiments d'habitation, dont une part de logements d'utilité publique, pour l'instant freinés par des procédures d'opposition liées à la problématique du trafic.

A moyen terme, des potentiels ont été identifiés sur d'autres parcelles appartenant à la Ville. Par exemple, dans le secteur des Charmettes, un plan directeur sectoriel accompagné d'un processus participatif doit permettre de dégager les possibilités réelles de développement. Les terrains au nord de la rue Denis-de-Rougemont constituent également une réserve particulièrement intéressante pour l'avenir. Nous entendons également soutenir des projets d'Alfen, afin de renforcer sur le territoire communale l'offre en logement pour personnes en étude et celle destinée à des doctorants de Microcity.

Pour chaque projet d'envergure, votre Autorité sera saisie de demandes de prélèvement au fonds communal de préfinancement. Demeurent réservés les prélèvements que nous pourrions être amenés à effectuer directement, dans les limites de nos compétences financières, pour le soutien à des projets plus modestes.

7.1. Consultation

La Commission spéciale « Politique immobilière et du logement » a été associée à la définition des principes directeurs relatifs à l'octroi de droits de superficie ainsi qu'à l'utilisation du fonds de préfinancement des LUP. Elle sera formellement consultée à ce sujet le 19 mars 2014.

8. Conclusion

Ce rapport s'inscrit dans le prolongement des orientations souhaitées par votre Autorité en matière de politique immobilière et du logement.

La détermination de principes directeurs permet de s'appuyer sur des bases claires et équitables, tout en préservant les intérêts de la Ville, lors d'octroi de droit de superficie ou de l'utilisation du fonds communal pour le préfinancement de logements d'utilité publique.

Les futurs projets immobiliers impliquant l'octroi de droits de superficie qui seront soumis à votre Autorité incluront, selon leurs spécificités, les conditions précitées.

Quant aux prélèvements au fonds, ceux-ci seront décidés soit par votre Autorité lors du vote des crédits, soit par le Conseil communal lorsqu'il engage une dépense dans le cadre de ses compétences financières ainsi que le prévoit l'article 3 de l'arrêté du 22 avril 2013.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport d'information.

Neuchâtel, le 5 mars 2014

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Olivier Arni

Rémy Voirol

<i>Droits de superficie (DDP) Principes directeurs</i>	Maîtres d'ouvrage publique ou à but non lucratif	Maîtres d'ouvrage institutionnels	Maîtres d'ouvrage privés / promoteurs
DURÉE	70 ans	70 ans	70 ans
RENTE			
Base de calcul	100% valeur du terrain Abaissement possible jusqu'à 70%	100% valeur du terrain	100% valeur du terrain
Taux	Echelonné (tous les 5 ans) Jusqu'à max. 6%	entre 4.5 et 7%	entre 4.5 et 7%
Début du paiement	Gratuité 10 à 15 ans	De suite	De suite
Fréquence	Annuel	Annuel	Annuel
Indexation	100% IPC	100% IPC	100% IPC
Fréquence indexation	Tous les ans	Tous les ans	Tous les ans
GARANTIE	3 ans de rente max.	3 ans de rente max.	3 ans de rente max.
CONDITIONS PARTICULIÈRES AVEC DROIT D'EMPTION	OUI	OUI	OUI
ENTRETIEN	Obligation d'entretien dans DDP	Obligation d'entretien dans DDP	Obligation d'entretien dans DDP
RENOUVELLEMENT	5 ans avant échéance	5 ans avant échéance	5 ans avant échéance
RETOUR DES CONSTRUCTIONS	A négociier : - 70% valeur vénale - 1 franc symbolique - Si non prolongation : remise en état du terrain	A négociier : - 70% valeur vénale - 1 franc symbolique - Si non prolongation : remise en état du terrain	A négociier : - 70% valeur vénale - 1 franc symbolique - Si non prolongation : remise en état du terrain
RETOUR ANTICIPÉ	50% des 70% de la valeur vénale des constructions	50% des 70% de la valeur vénale des constructions	50% des 70% de la valeur vénale des constructions
DROIT DE RÉMÉRÉ	OUI	OUI	OUI
DROIT DE PRÉEMPTION	Réciproque	Réciproque	Réciproque

Table des matières

1. Introduction	1
2. Politique immobilière et du logement.....	2
3. Programme politique 2014 – 2017.....	4
4. Quartiers durables et logements d'utilité publique.....	5
4.1. Définition d'un quartier durable	5
4.2. Définition d'un logement d'utilité publique (LUP)	7
5. Informations sur les principes directeurs relatifs à l'octroi de droits de superficie	8
5.1. Définition du droit de superficie :.....	8
5.2. Conditions d'octroi des droits de superficie.....	8
5.3. Conditions particulières.....	10
5.4. Objectif de qualité	10
6. Fonds communal pour le préfinancement de logements d'utilité publique	11
6.1. Destination du fonds	11
6.2. Alimentation et durée du fonds	12
7. Projets en cours et à venir de logements d'utilité publique sur le territoire communal	12
7.1. Consultation	13
8. Conclusion.....	13