

Partenariats exemplaires entre communes et maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Au fil des numéros de la revue «Habitation», nous vous avons présenté toutes sortes de belles réalisations, issues de différentes formes de partenariats entre les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et les communes. Depuis des mégaprojets, comme l'écoquartier Les Vergers à Meyrin jusqu'à la construction d'un chalet à Château-d'Œx, en passant par diverses échelles de construction de logement d'utilité publique. Extraits dans les pages qui suivent, les articles au complet peuvent être téléchargés sous: www.habitation.ch/actualite > Dossier communes



Meyrin

La naissance, après douze ans de gestation, de l'écoquartier Les Vergers à Meyrin est exemplaire à plusieurs titres. Autant par le rôle volontaire et visionnaire de la commune que par la participation massive des coopératives d'habitation, qui vont construire environ la moitié des 1300 logements prévus.

Pression démographique et pénurie du logement obligent, tout a commencé à Meyrin en 2001, avec l'identification d'un site d'extension urbaine situé en pleine zone agricole de la commune. «Dès l'élaboration du plan

localisé de quartier, la commune a tenu à jouer un rôle majeur dans la conception et la construction de ce nouveau quartier, en pilotant une démarche qui se voulait d'emblée participative», explique Pierre-Alain Tschudi, conseiller administratif de la Ville de Meyrin, en charge de l'urbanisme. Et c'est en définitive là déjà que se manifeste toute l'ingéniosité politique du projet, puisque les autorités publiques ont avalisé un projet de développement urbain durable plutôt qu'un simple déclassement de zone agricole.

La plus-value des coopératives d'habitation

En remettant quasi la moitié de la surface du terrain en droit de superficie à des coopératives d'habitation, la commune de Meyrin a donné un signal clair

et fort en matière de développement urbain durable, non seulement par les contraintes énergétiques imposées (Minergie-A), mais également et surtout par la volonté de favoriser la mixité sociale et d'usage à l'échelle d'un quartier. Comme le souligne l'architecte Didier Challand, «par rapport aux projets immobiliers traditionnels, le projet des Vergers offre une plus-value énorme en termes de vie sociale pour un quartier. Une plus-value que l'on doit notamment aux coopératives d'habitation qui participent au projet, qui cherchent depuis toujours à répondre à des aspirations différentes au sein d'une communauté d'habitants, introduisant par là une forme de mixité sociale et une mixité de formes de vie à l'intérieur d'un groupe.» Une contribution que la commune de Meyrin a parfaitement reconnue et mise en valeur de façon exemplaire.



La Chaux-de-Fonds

La Ville de La Chaux-de-Fonds construit un vaste écoquartier près de la gare. Entreprenant ce projet qui va complètement remodeler une partie de son territoire, elle choisit de confier la construction de logements d'utilité publique à la coopérative Le Corbusier, créée pour l'occasion.

La Société coopérative d'habitation Le Corbusier construit un immeuble Minergie P de 36 logements, à proximité de la gare de La Chaux-de-Fonds. Les emménagements sont prévus pour l'automne 2016. Cette réalisation s'insère dans le grand projet de réurbanisation de l'ancienne gare de marchandises, sur un site de 49 000 m² – 700 mètres x 70 mètres. La valorisation de cette friche ferroviaire est une étape essentielle dans la «réaffectation» d'une partie de la ville. «Tout l'aspect de la ville va changer: le flux des personnes, la circulation des véhicules et des transports publics, etc., précise Théo Huguenin-Elie, conseiller communal en charge de l'urbanisme.

Le plan du futur écoquartier se décompose en îlots, de A à F, qui

seront successivement réalisés. A terme, dans 20 ans, une vingtaine d'immeubles d'habitations et d'activités seront implantés. Un millier de personnes y habiteront. «La Ville a acquis des terrains pour planifier son développement et maîtriser le foncier,» insiste Yanick Stauffer, chargé de la promotion immobilière et commerciale de la ville de La Chaux-de-Fonds.

Le terrain sur lequel est construit l'immeuble de la coopérative Le Corbusier reste la propriété de la Ville. Celle-ci accorde un droit de superficie, avec exemption des frais de location pendant 15 ans. Créée pour l'occasion, la coopérative regroupe à sa tête des personnalités locales, toutes sensibilisées politiques de la ville confondues. La présidente de la coopérative, Danièle

Wisard, a suivi les cours de l'Armoup, tout comme des collaboratrices de l'étude de notaire Terrier, qui gère ses affaires au quotidien. Selon le plan, à terme, l'équipe dirigeante se retirera, et laissera les commandes à une équipe formée d'habitants de l'immeuble.

L'îlot B, sur lequel est construit l'immeuble de la coopérative, est le premier secteur de l'écoquartier à être construit. D'une surface de 6200 m², il accueillera également un immeuble de PPE et de logements protégés réalisé par une société immobilière, et deux bâtiments administratifs, propriétés l'un de la Caisse cantonale de compensation, l'autre de l'Etablissement cantonal d'assurances et de prévention, qui loueront des locaux à d'autres services cantonaux. La société immo-

bilière qui avait organisé, en collaboration avec la Ville, le concours d'architecture portant sur l'îlot, est chargée, en tant qu'entreprise générale, de la réalisation.

L'objectif du projet dans son ensemble vise à la densification du tissu urbain, dans le sens de la révision de la

loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Le Conseil communal (exécutif) de La Chaux-de-Fonds avait pris des décisions en ce sens en 2007. Le règlement du plan spécial du quartier Le Corbusier était formellement adopté le 27 septembre 2007. Et le 30 septembre 2009, le conseil communal acceptait un crédit

de 2,58 millions de francs pour l'acquisition, auprès des CFF, des terrains des îlots A et B. L'écoquartier Le Corbusier sera le premier du canton. Il est l'un des 18 projets durables sélectionnés conjointement par trois offices fédéraux (offices de l'environnement, de l'énergie, et du développement territorial.)

Logements protégés, subventionnés, loyers libres... et PPE à Borex

La Coopérative Cité Derrière construit un complexe de cinq bâtiments à Borex – 71 logements, une auberge, une salle communale – et assure l'intégralité des investissements. La commune reste propriétaire du terrain

La Coopérative Cité Derrière construit 5 immeubles à Borex. Ils abriteront 14 appartements protégés subventionnés, 24 en location à prix coûtant, 29 logements en PPE, 1 salle polyvalente, et une auberge communale (pinte + 4 chambres d'hôtes) dans 5 bâtiments. Les travaux s'achèvent, le dernier immeuble doit être livré au 1^{er} septembre. Pour le syndic de Borex, Jean-Luc Vuagniaux: «Nous avons hésité avant d'opter pour la solution du terrain en droit de superficie, qui a finalement été considérée comme la plus adaptée. La coopérative va aussi construire une salle communale et une auberge dont elle assurera la gestion. A part les infrastructures, Cité Derrière a pris en charge tous les investissements. Ceux-ci étaient hors de nos capacités financières, et nous n'avons pas de service technique pour gérer une telle opération. Des habitants du village ont acquis des appartements en PPE – il s'agit notamment de pro-



priétaires de villas, retraités, pour qui l'entretien d'une maison devenait une charge trop lourde. Pour la commune, il s'agit d'une excellente opportunité.»

La Coopérative Cité Derrière avait obtenu ce mandat à la suite d'un concours d'investisseurs. Elle a à son actif plusieurs réalisations qui, comme à Borex, cumulent logements subventionnés, pour aînés, à prix coûtant, et PPE. La vente d'appartements n'est pas la raison d'être des coopératives,

mais la vente à prix coûtant est autorisée, sous certaines conditions. Cette solution répond à une demande des communes qui souhaitent satisfaire aux demandes de l'ensemble de leurs citoyens – locataires et propriétaires. Pour le fondateur de Cité Derrière, la PPE «permet aussi de «lisser» les prix des appartements en location, et contribuer à ce que leurs loyers soient vraiment attractifs.»

Un partenariat commune-coopérative exemplaire à Château d'Œx

«C'est un exemple parfait d'une collectivité publique qui se dote d'un instrument (la coopérative d'habitation) permettant de mettre sur le marché des logements à loyer abordable pour ainsi pouvoir conserver ses familles sur le territoire communal», commente le secrétaire général de l'Armoup Pascal Magnin. Objet de son

attention, la coopérative Nouveau Comté, qui va construire un immeuble de type «chalet» de 13 ou 14 logements à Château d'Œx. Les travaux doivent débuter à l'automne 2015, et se terminer à l'été 2016.

Ce projet concrétise un partenariat. «La commune a octroyé un droit de superficie distinct et permanent (DDP),

pour un terrain lui appartenant. La commune a acheté une part sociale, elle est simplement membre de la coopérative,» explique Jean-Claude Dutoit, secrétaire du comité de la SCH Nouveau Comté. La commune est représentée au comité de la coopérative. Mais n'a concrètement rien à voir avec la construction du bâtiment proprement dite.

Un outil de politique de logement à Ecublens

Confrontée à un manque de logements à prix abordable sur son territoire, la commune a mis au concours un terrain en droit de superficie. «Seules des coopératives ont été contactées. C'est notre première expérience en la matière, et cela s'avère une excellente solution. La collaboration a été idéale», explique le chef du Service des affaires sociales et de la petite enfance Serge Nicod. La commune a édicté des critères d'attribution pour les appartements. Dans ce cas la prise en compte des demandes des Suisses, et des titulaires d'un permis C vivant à Ecublens depuis 5 ans au moins. Les services sociaux ont transmis une liste avec préavis à la coopérative. Le canton, qui subventionne les loyers à la même hauteur que la commune, a aussi son mot à dire. La SCILMO a construit un immeuble de 54 logements qui abrite aussi une garderie et une salle de rencontre à Ecublens.

Cornol construit pour ses aînés à Cornol

La commune de Cornol a créé une fondation, La Valletaine, pour loger ses aînés. Des logements adaptés, à l'intention de retraités qui n'ont pas encore besoin des services d'un EMS. Depuis 2008, deux bâtiments ont été construits et une villa a été transformée.

Des logements et des cabinets médicaux à Vallorbe

A Vallorbe, Coopélia a obtenu de la commune un terrain en droit de superficie, sur lequel elle construit 12 logements protégés et un studio. Les autorités ont aussi mandaté la coopérative pour la réalisation d'un bâtiment mitoyen qui doit abriter des cabinets médicaux, des locaux pour le Centre médico-social, le centre social régional et le centre d'accueil temporaire.

Des LUP à la place des villas à Genève

A Genève, la coopérative Les Ailes a obtenu en DDP une parcelle dans le quartier du Mervelet. Un bâtiment de 26 logements est prévu, les travaux pourraient commencer début 2016. Ce projet est situé dans une zone en développement en pleine mutation, dans un secteur jusqu'alors voué à l'habitat individuel. Conformément à la volonté du canton, le rachat de parcelles et la démolition de villas va se poursuivre.

L'ARMOUP est là pour vous!

Que vous soyez une coopérative d'habitation ou une commune, si vous envisagez de développer le logement d'utilité publique (LUP), l'ARMOUP est votre interlocuteur privilégié.

Si vous êtes une coopérative d'habitation:

- Contrôle et éventuelle adaptation des statuts
- Conseils juridiques
- Conseils financiers et de montage financier
- Mise à disposition de moyens financiers spécifiques (prêts à intérêts favorables)
- Conseils pour la gestion administrative
- Mise en relations avec d'autres coopératives expérimentées

Si vous êtes une commune:

- Analyse du projet de construction
- Recherche d'une coopérative pour un «partenariat public-privé» (PPP)
- Conseils pour la constitution d'une nouvelle coopérative d'habitation
- Conseils pour la création d'une fondation ou d'une société à but non lucratif
- Conseils pour la construction d'un immeuble ou la rénovation de logements
- Analyse du plan financier et conseils
- Analyse de toute question de gestion immobilière
- Mise en relations

Une seule adresse: l'ARMOUP

Rte des Plaines-du-Loup 32
Case postale 227
CH-1000 Lausanne 22
Tél. +41-(0)21 648 39 00
Fax +41-(0)21 648 39 02
info@armoup.ch
www.armoup.ch

Nous pouvons vous aider à réaliser votre projet.

Contribuez avec nous à développer le logement d'utilité publique en Suisse romande!