



# Construire avec une coopérative

Un nombre croissant de communes collaborent avec des coopératives d'habitation. Une telle solution peut garantir la création de logements bon marché. Une journée d'information se tiendra le 27 avril à Yverdon.

En collaboration avec la Commune de Vallorbe (3500 habitants), la coopérative Coopélia termine un projet de quatre immeubles mitoyens. Les deux premiers seront composés de douze logements protégés, des deux pièces destinés en priorité aux Vallorbières et aux Vallorbiers. Les autres de cabinets médicaux. Deux ou trois médecins, un dentiste, éventuellement un ostéopathe sont attendus. Ces bâtiments accueilleront également les antennes locales du Centre médico-social (CMS), du Centre d'accueil temporaire (CAT) et du Centre

social régional (CSR). Les emménagements auront lieu dès l'été 2016. A l'origine: la volonté de la Commune de proposer des logements abordables et adaptés aux besoins de ses seniors. Et celle d'offrir des conditions-cadres de qualité pour l'exercice de professions dans les domaines de la santé. «Ce sont des professions exigeantes, les praticiens désirent se consacrer à leurs activités, et ont souvent moins de temps et de moyens pour s'occuper de leurs lieux de travail», analyse le syndic Stéphane Costantini. Avec cette démarche,

la municipalité entend attirer et fidéliser les professionnels de la santé sur la durée.

### Potentiel du droit de superficie

Le projet a vu le jour en 2010 lorsque les édiles font la connaissance, au Salon de l'immobilier de Lausanne, de Pierre Duvoisin, président de la coopérative Coopélia. Le potentiel du droit de superficie autorise le projet de voir le jour. Selon son principe, un des principaux moteurs des projets coopératifs, Coopélia loue le terrain à la commune, propriétaire, au



La coopérative Coopélia construit à Vallorbe des logements pour seniors.

Photo: Ronan Schaff

bénéfice d'un «bail» de 75 ans. En échange, elle assume tous les investissements, et assurera la gestion des lieux. Mi-décembre 2015, elle a déjà des engagements fermes de la part de partenaires médicaux et paramédicaux. Côté logements protégés, les choses suivaient leur cours. Pour Stéphane Costantini, nul besoin de grand discours: «C'est impeccable! C'est un exemple parfait de partenariat public-privé.» Cette réalisation montre qu'une coopérative n'est pas qu'une machine à logements subventionnés. Elle peut ré-

pondre à des demandes beaucoup plus variées. La coopérative vaudoise Cité Derrière s'illustre depuis quelques années dans cette offre «à la carte», construisant pour différents types d'usagers, locataires, seniors et même propriétaires. Une coopérative peut en effet réaliser des logements en PPE si ceux-ci sont vendus aux prix coûtants. Pour Philippe Diesbach, président du conseil d'administration de Cité Derrière, cela n'est pas la raison d'être d'une coopérative. «Mais c'est une solution que nous mettons en place dans des projets de quartiers ou de groupes d'immeubles. Ceci pour deux raisons. L'une répond à une demande des communes qui veulent satisfaire l'ensemble de leurs citoyens – locataires et propriétaires. L'autre est économique: la partie PPE permet de «lisser» les prix des appartements en location et contribuer à ce que leurs loyers soient vraiment attractifs.»

Cité Derrière a notamment procédé ainsi à Borex, Aigle ou Lausanne (lire aussi page 26). Et à Gollion (800 habitants), où cinq immeubles ont été achevés en 2013. Deux en PPE, un de logements protégés, un de logements en loyers libres, et un destiné à accueillir des activités. A l'époque, le syndic Pierre-André Pernoud se félicitait de cette solution. «Nous avons lancé un appel d'offres pour investisseurs. Nous avons reçu deux réponses d'investisseurs traditionnels, qui poussaient pour construire davantage de PPE, et celle de Cité Derrière, seule à respecter le programme.» La commune n'avait pas d'expérience avec des coopératives. «Cette perspective nous avait d'abord interpellés, mais nous les avons découverts beaucoup plus à l'écoute qu'une grosse entreprise générale traditionnelle. L'esprit d'ouverture très prononcé dont ils ont fait preuve a joué un rôle.» Le même argument revient chez le syndic d'Aigle, Frédéric Borloz: «En cours de développement du projet, la coopérative a fait preuve de souplesse et d'ouverture – nous avons notamment pu résoudre un problème de parking qui n'avait pas été très bien posé à l'origine. Ils ont toujours été ouverts à la discussion.» La coopérative est maître d'ouvrage d'un projet d'un remaniement du centre-ville, et doit y construire notamment 120 logements.

#### Pour les seniors et les jeunes

Le système coopératif est aussi très précieux lorsqu'il s'agit de bâtir des logements adaptés ou protégés à l'intention des seniors et des personnes à mobilité

réduite. Des réalisations de ce type se sont multipliées ces dernières années. Pour les anciens, mais aussi les jeunes. Lorsque le prix des terrains s'envole, des communes peuvent faire appel à des coopératives pour réaliser des appartements à loyers abordables pour leurs grands enfants désireux de rester sur place.

La commune peut aussi tout simplement se retrouver en manque de logements abordables. Cela avait été le cas d'Ecublens (12000 habitants). «Nous avons une quantité relativement astronomique de familles avec trois enfants et plus qui vivent dans des trois pièces», expliquait Serge Nicod, chef des services des affaires sociales et de la petite enfance,

au printemps 2014. La Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) avait remporté le terrain en droit de superficie mis au concours. Et construit un immeuble double de 54 logements. Ecublens a pu faire valoir que l'attribution favoriserait les Suisses et les titulaires de permis C établis depuis cinq ans au moins dans la Commune. L'opportunité d'ouvrir la porte aux candidatures de personnes travaillant dans la Commune n'avait pas été retenue – «Il y avait déjà beaucoup de demandeurs!», affirmait Serge Nicod, qui témoignait lui aussi d'une «excellente première expérience de collaboration avec une coopérative.

Du côté de Lausanne, plus qu'habituee à ce type de collaboration, Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances de la ville, rappelle une autre motivation fondamentale: «Avec une coopérative, nous disposons d'une garantie supplémentaire à ce que les loyers s'établissent à un montant modéré, et qu'ils le restent – il ne va pas s'élever au changement de locataires.» Et le terrain, cédé en droit de superficie, demeure en mains municipales...

Confiante dans les moyens de ses membres, l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Armoup), qui représente des coopératives et des fondations, organise une journée d'information «1<sup>re</sup> journée des collectivités pour le logement d'utilité publique» le 27 avril au château d'Yverdon.

Vincent Borcard

Informations:  
www.armoup.ch