



DÉCELER LE POTENTIEL – OUVRIR DES PERSPECTIVES

Steiner est l'un des leaders du développement de projets et des entrepreneurs généraux et totaux en Suisse.

Nous créons des biens immobiliers qui assurent une plus-value durable pour nos partenaires, pour les utilisateurs ainsi que pour les investisseurs. Des biens qui ne cessent de susciter l'enthousiasme – bien au-delà de leur réalisation.



Chères lectrices, chers lecteurs,

Dans nos contrées occidentales, on croit en général au Père Noël... quand on est gamins. On croit aussi en d'autres fariboles, comme la souris qui échange nos dents de lait contre de la menue monnaie, le lapin qui cache les œufs à Pâques ou encore au prince charmant qui vient réveiller la princesse d'un doux baiser. Qu'il est beau, le monde enchanté de l'enfance! Mais on sait (presque) tous que ce monde n'est qu'imaginaire et au plus tard à la préadolescence, on passe un cap et on entre dans le monde désenchanté des marchés: marché de l'éducation, marché de la formation, marché de l'emploi, marché des infos, marché des connaissances, marché des choses vaines et obsolètes maisqui-nous-donnent-un-statut-et-nous-épargnent-de-devoir-réfléchir, comme les Ferrari ou les recettes qui nous font maigrir sans efforts. Le monde des marchés pour marcher au pas.

Mais qu'on ne s'y trompe pas: le monde marchandisé des adultes est tout autant truffé de dérisoires croyances que le monde bisounours des enfants. Il est juste un peu plus tragique, car un peu partout dans le monde, les humains guerroient pour des croyances, se massacrent entre eux pour des croyances et détruisent l'environnement pour des croyances. Les croyances tuent, on tue pour des croyances.

Dans nos contrées occidentales, et même en Suisse, on croit en général au Père Noël... et ils sont nombreux à rêver de vivre un jour dans notre petite (ou grande) villa. De nombreuses communes aussi, rêvent d'attirer des contribuables suffisamment fortunés pour venir construire leur villa (la plus grande possible) sur leur territoire. Et remplir les caisses communales à force d'impôts. Un rêve tenace, bien ancré.

Or... il s'avère que ce rêve n'est peut-être qu'une croyance très partiellement effective. Les villas ne sont pas seulement obsolètes du point de vue de l'aménagement du territoire. Il se pourrait bien qu'elles le soient aussi au niveau des finances, car les coûts que les habitants de villas engendrent pour une commune peuvent être supérieurs aux recettes fiscales que la commune peut encaisser. C'est ce qui ressort d'une récente étude menée par l'Office de la statistique du canton de Lucerne (LUS-TAT) et la HES de Lucerne. Dans la commune qui a commandé l'étude, les habitants vivant en immeuble, PPE et locatifs confondus, subventionnent carrément les habitants des villas au travers du budget communal! Si les premiers produisent en moyenne moins d'impôts, ils entraînent toutefois des coûts nettement plus bas pour la collectivité, générant même un boni moyen de 40% par contribuable - un boni qui est nettement moins élevé pour les contribuables vivant en villa1. Bref: le bon contribuable n'est pas forcément celui que l'on croit et les quartiers de villas ne signifient pas automatiquement prospérité pour les communes².

L'alternative aux quartiers de villas, ce sont les quartiers d'immeubles locatifs offrant du logement de qualité à loyer abordable et là, les experts, ce sont les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique. C'est un fait, pas une croyance.

Très bonne lecture, et à bientôt, pour suivre les actualités sur www.habitation.ch

Patrick Clémençon

- ¹ Source: article paru dans «Commune Suisse» 12/2015
- Les communes qui voudraient en avoir le cœur net peuvent commander une analyse de leur situation à l'un des auteurs de l'étude réalisée dans le canton de Lucerne: Ivo Willimann, tél. 041 228 42 16 ou ivo.willmann@hslu.ch



Un concept de quartier de résidences-villas unique en Suisse – développé par Steiner SA. (page de couverture) Bordé de vignes, le Domaine de Vitis à Boudry (NE) est un ensemble d'habitations formé de petites villas de 4 à 9 résidences individuelles. www.domaine-de-vitis.ch

La Société coopérative de communication de l'habitat social (SOCOMHAS), éditrice de la revue Habitation, invite les coopératrices et coopérateurs à son ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE le 26 mai 2016 à 13h30, au restaurant Le Tokyo, rue d'Italie 7, 1800 Vevey.

Détails de l'ordre du jour statutaire en temps utile sous www.habitation.ch/actualite

Chacun est capable de laver et de doser, mais un seul assure la perfection tout en étant économe.



Míele

06



Du pain sur la planche

Le canton de Fribourg travaille d'arrache-pied à la mise en place d'une nouvelle politique du logement. Tour d'horizon avec Pascal Krattinger, le nouveau chef de section du Service du logement du canton.

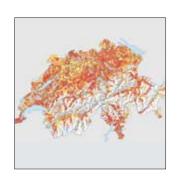
14



Logement et pauvreté

Les ménages vivant dans des conditions précaires sont très souvent confrontés à une situation inappropriée en matière de logement. Comme le montre une récente étude, l'aspect le plus problématique réside dans une charge financière trop importante.

20



Dossier politique du logement

Jean-Louis Emmenegger a mené l'enquête dans six villes romandes et tenté de dessiner les contours de leur politique du logement. Des retours d'infos très variables selon les villes.

28



Dossier sur les processus participatifs

Vincent Borcard a enquêté auprès de diverses institutions et communes sur les vices et les vertus des processus participatifs dans les projets de construction et de développement urbain. Tour d'horizon à Meyrin, Lausanne et Yverdon-les-Bains.

- 04 Brèves
- 10 Du grain à moudre pour la Fondation Parloca-Fribourg
- 12 Le chaînon manquant du financement avec la SVL
- 16 Logement : aides à la personne ou à la pierre ?
- 34 1^{re} journée des collectivités pour le logement d'utilité publique
- 36 Coup double à La Chaux-de-Fonds



GENEVE

La Codha à Chêne-Bougeries

La coopérative construit un ensemble de 50 logements. Le mandat de la commune comprend aussi la réalisation d'une garderie et d'une place publique. Les travaux ont commencé en janvier 2015, ceux du gros œuvre doivent se terminer en mars. En 2011, la Codha avait remporté un concours organisé par la commune, et dans lequel le projet de l'investisseur et celui de l'architecte était jugé conjointement. Le lauréat, présenté en collaboration avec le Bureau Bonhôte & Zapata, prévoit six petits immeubles de R+3, mitoyens mais légèrement décalés les uns par rapport aux autres. Suivant la pratique de la Codha, les futurs habitants ont participé à la définition des espaces communs et des typologies des appartements. Un autre processus participatif ciblera l'organisation des espaces extérieurs.

Les emménagements sont prévus pour le printemps 2017.

Artamis Les Rois

A Genève, la coopérative devrait pouvoir lancer en juin les travaux pour la réalisation de 80 logements - 50% LUP, 50% loyers contrôlés -, sur le site dit Artamis, dans le secteur de La Jonction. Des trois coopératives qui ont collaboré sur cet écoquartier, la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS) a inauguré son bâtiment l'automne dernier, et la Codha a lancé la construction du sien en octobre. Artamis Les Rois doit encore attendre la fin des travaux du parking souterrain, sur lequel son immeuble s'élèvera. Selon les prévisions, les emménagements pourraient avoir lieu au printemps-été 2018, explique Dominique Bakis-Métoudi, Asset Development et Environment Manager à la SPG. Si les projets ont connu quelques retards, Artamis Les Rois en a profité pour peaufiner son projet de jardins et de potagers, qui seront exploités sur les toits.



©Bonhôte & Zapata/DR



VAUD

Coopelia

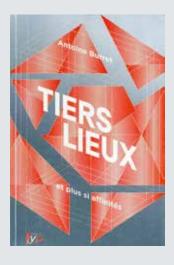
A Morges, la coopérative va construire 18 logements dans un bâtiment R+4 à l'avenue de Lausanne. Cette construction est intégrée dans le projet Résidences du lac qui doit également mettre sur le marché 62 appartements en PPE. Coopélia était depuis quelques années en contact avec la fonderie établie sur la parcelle. A terme, elle va devenir propriétaire du terrain de son bâtiment, et gérera le parc prévu en copropriété. Les travaux ont débuté en début d'année. Des démolitions et des dépollutions doivent précéder la réalisation des garages... Les emménagements sont prévus courant 2018.

L'entrée de l'immeuble Coopélia est à côté de l'arbre de droite. © Al 30/DR



ERRATUM

Dans notre numéro de décembre 2015, page 23, Antoine Burret s'exprimait sur le coworking, un thème auquel il a consacré un livre. La note mentionnant le titre a sauté lors de l'impression. Il s'agit de «Tiers Lieux et plus si affinités». Editions Fyp.





FRIBOURG

La Tuile

A Fribourg, l'association a acquis un immeuble de quatre étages, rue Marcello. Des travaux ont débuté, les emménagements sont prévus en mai. L'essentiel des logements accueilleront des personnes en cours de réinsertion. La Tuile utilise aussi le terme de «logements accompagnés» destinés à des individus ayant recours à des professionnels des services sociaux pour prendre un nouveau départ dans la vie. L'association gère déjà avec succès pareilles structures à Bulle et à Villars-sur-Glâne.

FAITES-LE SAVOIR!

Votre coopérative ou votre fondation vient d'obtenir ou d'acquérir un terrain? Elle a déposé un permis de construire? A entrepris des travaux de construction ou de rénovation? Le chantier est achevé? Transmettez l'information à la rédaction – redaction@habitation.ch





Du pain sur la planche

Le canton de Fribourg travaille d'arrache-pied à la mise en place d'une nouvelle politique du logement. Gros travail d'information auprès des communes et sensibilisation de monde politique sur la question du logement d'utilité publique sont au menu. Tour d'horizon avec Pascal Krattinger, le nouveau chef de section du Service du logement du canton.

Pascal Krattinger est un banquier reconverti heureux. Après avoir œuvré pendant une bonne vingtaine d'années pour les deux too big to fail de Suisse, déjà dans le domaine de l'immobilier et du crédit hypothécaire, il revient à Fribourg où il devient, depuis le 1er juin 2015, chef de section du Service du logement du canton de Fribourg. Le changement dans la continuité, en quelque sorte, même si aujourd'hui, il s'occupe autant des locataires que des propriétaires.

Situation immobilière du canton de Fribourg

Malgré ce changement de perspective, le marché immobilier reste le même. Dans le panorama que nous dresse Pascal Krattinger, ce marché est largement déterminé par des questions démographiques et les flux migratoires intercantonaux, Fribourg connaissant une démographie galopante ces dernières années en recueillant notamment l'excédent de demandeurs de logement du canton de Vaud, voire de Berne. Le canton de Fribourg a aujourd'hui un taux de logements vacants de 0,96%: on est loin des 1,5% qui caractérisent le seuil de fluidité du marché, mais Pascal Krattinger parle tout de même d'une légère détente du marché. Et même si les prix des logements ont passablement augmenté dans les «grandes» villes du canton, il ne semble pas y avoir de risque de bulle immobilière en vue. Fribourg se distingue d'autres cantons romands par la composition de base de son marché immobilier, notamment dans la proportion ente locataires et propriétaires: avec 44,5% de propriétaires en 2013, le canton est nettement au-dessus de la moyenne Suisse (37,5%). Cela explique peut-être en partie le taux de marché de logement d'utilité publique particulièrement bas de 2% à peine selon les chiffres de l'OFL1 (près de 6% en moyenne suisse). Cela représente moins de 3000 logements sur les 137000 que compte le canton, villas comprises.

Manque de logements à loyers abordables

A priori, pas de quoi s'alarmer. Dans le canton de Fribourg, la classe moyenne trouve encore à se loger, en tous cas plus facilement que sur l'arc lémanique. Et pourtant, il est un segment du marché immobilier qui pose de plus en plus problème, même dans le canton de Fribourg, c'est celui des logements à loyers abordables. Une partie (croissante? difficile à dire, des chiffres précis font défaut) de la population subit un taux d'effort supérieur à 30% de ses revenus, alors que l'on s'accorde à dire qu'il ne devrait pas dépasser les 25% pour ne pas péjorer le pouvoir d'achat des ménages. Problème en vue? Pas encore, mais une certaine prise de conscience commence à pointer dans les étages de l'administration

publique face à une situation qui pourrait devenir critique si l'on ne se donne pas les moyens d'y remédier. En favorisant par exemple la construction de logements d'utilité publique, les collectivités publiques pourraient réguler un tant soit peu les excès du marché libre et spéculatif, et augmenter le nombre de logements à loyers abordables. A ce titre, Pascal Krattinger milite pour une plus grande collaboration transversale entre les départements de l'Etat.

La politique du logement du canton de Fribourg

Depuis belle lurette, le canton pratique une aide au logement uniquement au travers d'une loi de 1985 qui permet de subventionner un certain nombre de locataires habitant un parc d'environ 300 immeubles locatifs. Cette aide complète celle de la LCAP2, qui va disparaître en 2024 et poser problème à toutes les entités qui en auront bénéficié jusque-là. Car, contrairement à certains cantons romands, le canton de Fribourg ne s'est pas encore doté d'une loi cantonale sur le logement pour remédier, voire anticiper cette situation. Pascal Krattinger assure toutefois que «la disparition des aides de la LCAP est au cœur de nos réflexions et, dans ce contexte, nous avons pris contact avec divers cantons afin de mieux connaître la pratique de nos voisins. La Commission cantonale du logement s'est réunie en novembre 2015 et a donné le feu vert sur le principe d'une action cantonale complémentaire à la LOG³.»

Si Pascal Krattinger accorde une grande importance aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), il ne peut toutefois que constater la mauvaise presse qui plombe l'opinion publique fribourgeoise suite à certaines faillites retentissantes en la matière. Il souligne en sus une certaine méconnaissance des fondations et des coopératives d'habitation dans les communes du canton. Il s'agit donc prioritairement d'informer, tant au sein de l'administration cantonale que des communes, et dans la population en général. «Nous avons mis sur pied un groupe de travail qui réunit des représentants des communes, de l'Asloca, de l'aménagement du territoire, de l'aide sociale, de la prévoyance sociale et de l'Office fédéral du logement et qui se réunit plusieurs fois par année afin de plancher sur le développement d'une nouvelle politique du logement dans le but de soumettre des propositions à la Commission cantonale du logement. Le but est de faire prendre conscience de l'importance de l'enjeu et des sommes conséquentes consacrées au logement, par le biais de divers centres de coûts, notamment également par le biais des prestations complémentaires, de l'aide sociale ou de la prévoyance sociale.»

Vers une aide cantonale fribourgeoise au logement?

Selon les dires de Pascal Krattinger, ce serait une option importante à explorer d'urgence, afin de prendre le relais des aides de la LCAP qui prennent fin en 2024 - c'est demain! Mais en l'état, le plus urgent dans le canton de Fribourg, c'est d'abord d'informer: informer les communes, les propriétaires et les locataires sur la fin de la LCAP, informer sur la LOG et son Fonds de roulement, informer sur les autres aides financières qu'offrent par exemple la CCL⁴ ou encore la CCH⁵. Informer pour combler un manque de connaissances... et quantifier les aides que le canton pourrait apporter en remplacement de la LCAP, éventuellement sous forme d'une enveloppe d'aide globale.

«La question de la mise en place d'une loi cantonale d'aide au logement est extrêmement complexe. Car au manque de connaissances à l'égard des aides fédérales existantes s'ajoute encore le phénomène de la paupérisation de la classe moyenne, difficile à évaluer précisément, mais bien réelle, ainsi que les flux migratoires intercantonaux, qui varient fortement dans le temps. Qui plus est, la loi devrait être la plus générale possible et contenir également un certain nombre d'autres incitations, comme par exemple au niveau fiscal, une réflexion sur des droits de mutations moins élevés. La loi devrait en outre concerner tout le monde et ne pas se limiter aux plus démunis.» Il reste que c'est un but du canton, un but qui figure en bonne place dans le cahier des charges de Pascal Krattin-

Donner une image positive des MOUP

Il est donc important de mener campagne en faveur des coopératives d'habitation et des fondations dans le canton de Fribourg et de prôner une gestion rigoureuse de l'activité des MOUP, tant au niveau de la gestion des projets de construction que de la gestion administrative des immeubles. L'ARMOUP a évidemment là un rôle important à jouer, que ce soit au niveau de la formation des cadres d'une coopérative ou d'une fondation, ou encore du coaching financier et juridique pour les entités qui veulent se

lancer dans la construction de logements d'utilité publique, à loyers abordables. «On voit d'ailleurs partout en Suisse que des grandes coopératives d'habitation réalisent avec succès des projets parfois très importants, mais ces coopératives se sont dotées des compétences professionnelles en la matière.» Dans le cadre de son travail, Pascal Krattinger essaie de voir dans quelle mesure ces grandes coopératives pourraient venir en aide aux petites coopératives, dénuées d'expérience et des compétences nécessaires, que ce soit en imaginant des fusions ou juste des collaborations ponctuelles. Une préoccupation qui rejoint également celle de l'ARMOUP.

Montrer les bons élèves, comme par exemple celui de la fondation Parloca-Fribourg (lire article page11), professionnaliser la gestion et imaginer des collaborations: voilà qui pourrait redorer le blason des MOUP dans le canton de Fribourg. Le numéro de la revue Habitation entièrement consacré aux partenariats entre communes et MOUP6 accompagne désormais Pascal Krattinger quand il prend son bâton de pèlerin pour apporter la bonne parole aux quatre coins du canton. Un travail fait de rencontres et de découvertes, que Pascal Krattinger aimerait compléter par un portail internet qui centraliserait la grande masse d'infos sur laquelle va se construire la future politique du logement. En attendant: www.fr.ch/slog.

Patrick Clémençon

- 1 Ces chiffres ne reflètent qu'une partie de la réalité, puisque les chiffres de l'OFL ne comptabilisent que les MOUP qui sont membres des deux grandes associations faîtières du pays que sont coopératives d'habitation Suisse (http://www.wbgschweiz.ch, dont fait partie l'ARMOUP http://www.armoup.ch) et wohnen schweiz (http://www.wohnen-schweiz.ch).
- Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP).
- Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG)
- Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- 5 Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH).
- Vous pouvez télécharger gratuitement ce numéro spécial sous http://www.habitation.ch/dossier-communes/ ou commander un exemplaire papier au secrétariat de l'ARMOUP: 021 648 39 00.





www.saint-paul.ch



Tout finit par une bonne impression.

Parce que nos mesures vertes multiplient les coins de ciel bleu!



Une entreprise du groupe Saint-Paul



Du grain à moudre

La fondation de droit privé Parloca-Fribourg vient de doubler son parc immobilier de logements d'utilité publique. Et cherche à diversifier son offre, notamment du côté des logements protégés. Le point avec son secrétaire, Philippe Thalmann.

Philippe Thalmann est directeur de la société Fiducimmo SA à Romont, qui fournit des prestations de service dans la révision comptable, le conseil en entreprise. l'administration de biens immobiliers, la tenue de comptabilité avec travaux y relatifs et administration de sociétés. Il est aussi secrétaire et membre du conseil de fondation de la Fondation Parloca-Fribourg. Le but de cette fondation immobilière de droit privé sans but lucratif est de faciliter l'accès à un logement à des conditions en principe avantageuses. Elle cherche à acquérir des immeubles anciens à loyers bon marché pour les soustraire au marché spéculatif, afin de garantir des loyers abordables à long terme à ses locataires, le plus souvent de conditions modestes. Contrairement à une coopérative d'habitation, les locataires n'ont pas voix au chapitre dans la gestion des immeubles qu'ils habitent et n'ont pas à investir de fonds propres en contrepartie de parts sociales.

Un parc immobilier qui vient de doubler

Entre 2014 et 2015, Parloca-Fribourg a considérablement augmenté son parc immobilier, se réveillant d'un long sommeil qui durait depuis 1991. En 2014, la fondation a construit, et c'est une première, deux immeubles (20 logements et une crèche) à Corminbœuf. Et l'année d'après, elle réussit un coup de maître en achetant six immeubles d'une seule opération (61 logements), éparpillés dans la campagne fribourgeoise du sud du canton. Une affaire rondement menée et bouclée en trois mois seulement.

Aujourd'hui, la fondation a donc réussi à soustraire au marché spéculatif 22 immeubles, comptabilisant 320 logements en tout. «Notre démarche s'inscrit dans la continuité avec une approche pérenne. Nous n'achetons pas des immeubles pour les revendre afin de réaliser une plus-

value, mais bien au contraire dans le but de valoriser le patrimoine afin de fournir de l'habitat de bonne qualité à des prix abordables.»

Marché immobilier fribourgeois

Philippe Thalmann voit une légère détente en ce qui concerne les grands appartements de 4 pièces et plus, mais la demande reste forte pour les 2-3 pièces. Un constat qui se répercute naturellement sur les typologies d'habitat recherchées par la fondation. Dans les trois districts du sud du canton (Glâne, Veveyse et Gruyère), il ne semble en fait pas y avoir de pénurie de logements à loyers abordables. Parloca-Fribourg cherche également depuis peu à construire des logements protégés, un segment d'avenir, mais où la concurrence est rude. Un projet de construction n'a pas pu aboutir, le prix du terrain demandé par la commune venderesse était beaucoup trop élevé.

Rapports avec communes, canton et ARMOUP

Selon Philippe Thalmann, les communes manquent parfois de dynamisme, mais les choses se passent bien avec le canton, avec un gros défi en vue toutefois: la fin prochaine des aides de la LCAP. «Pascal Krattinger (lire l'article pages 6-8) est en train de poser les bonnes questions à nos autorités, qui devront dorénavant réagir rapidement! C'est le dernier moment, parce que la fin de la LCAP va poser un grave problème, avec des transferts vers l'aide sociale si rien n'est entrepris. Les gens qui bénéficient aujourd'hui d'aides au logement ne pourront plus se loger dans un proche avenir! Donc on attend que le canton prenne des décisions!»

Et l'ARMOUP? «Il serait agréable que les responsables de l'ARMOUP fassent davantage preuve d'ouverture à l'égard des autres membres en dehors du canton de Vaud. Dans le canton de Fribourg, personne ne connaît l'ARMOUP!» Philippe Thalmann estime qu'elle devrait mieux se faire connaître et augmenter sensiblement son offre de formation pour permettre aux coopératives de professionnaliser leur gestion, renforcer le recrutement de nouvelles coopératives, offrir un vrai coaching sur les questions fiscales, mettre à disposition des modèles de bail à loyer, de contrats de DDP ou encore de plans financiers. En plus d'étoffer l'offre de services, Philippe Thalmann pense aussi que l'ARMOUP aurait tout intérêt à rafraîchir quelque peu ses statuts et à envisager un renouvellement plus régulier des ses organes. Quant à Parloca-Fribourg, la fondation reste ouverte à toute proposition de collaboration ou de reprise d'immeubles, et va publier prochainement une plaquette, afin de promouvoir ses activités aux quatre coins du canton.

Pour tout contact: Philippe Thalmann, tél. 026 651 92 66 ou philippe.thalmann@foncia.ch

Patrick Clémençon



Le chaînon manquant du financement

La société vaudoise pour le logement (SVL) est une société anonyme qui favorise la création et le développement de sociétés construisant du logement sans but lucratif. Elle collabore de plus en plus étroitement avec l'ARMOUP.

La SVL est une SA active dans le domaine de la création de logements à loyers abordables dans le canton de Vaud. Elle offre toute une palette de conseils et d'appuis aux communes désireuses de construire du logement, ainsi qu'aux coopératives d'habitation en particulier et aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) en général. Elle propose également des aides financières, que ce soit sous forme de terrains ou de financement des premières études de projet. Gabriel Winkler¹ en est le secrétaire général depuis avril 2014.

Une grande toile d'araignée relationnelle

Expert en matière de gestion immobilière institutionnelle et bardé de divers diplômes de formation continue dans le domaine, Gabriel Winkler déploie une intense activité au sein d'un vaste et complexe réseau d'acteurs du logement, architectes et urbanistes compris. Un long cordon hiérarchique et administratif le relie à la conseillère d'Etat Béatrice Métraux, qui définit le cadre politique de l'action de la SVL, dont l'Etat de Vaud est actionnaire à 55 % et la Banque cantonale vaudoise à 45 %. Voilà pour la tutelle administrative. De l'autre côté, Gabriel Winkler tisse des relations avec les communes vaudoises, surtout celles qui manquent de logements à loyers abordables et qui cherchent une aide pour définir une politique durable du logement. Il répond également aux demandes des MOUP, surtout ceux qui en sont à leurs débuts et ont grandement besoin de soutiens, tant logistiques que financiers.

Sur le terrain, Gabriel Winkler rencontre de tout. Depuis les communes qui ont des objectifs précis, mais qui ne savent pas comment les réaliser, aux communes qui n'ont aucune idée de ce que pourrait être une politique durable de logement, en passant par les communes qui découvrent ce qu'est une coopérative d'habitation. «Mon rôle, avec les communes, est de les aider à définir leurs besoins et leur faire prendre conscience des aides dont elles peuvent disposer en matière de construction de logements. Notamment aussi de leur faire connaître les coopératives d'habitation et les MOUP en général, qui peuvent être de bons partenaires de projets pour elles.» Le soutien de la SVL est d'ailleurs très divers et va de l'information ponctuelle sur une question précise d'un employé communal, réglée en deux coups de cuillère à pot, au développement de vastes projets immobiliers courant sur plusieurs années.

SVL et ARMOUP

La SVL est aussi peu connue dans le canton de Vaud que l'ARMOUP en Suisse romande, mais les choses sont en train de changer. Les secrétaires des deux entités sillonnent désormais parfois ensemble les vertes campagnes pour se faire connaître aux quatre coins du canton. Il faut dire que leurs prestations se complètent bien. «En tant que propriétaire de terrains, la SVL reçoit des demandes de toutes sortes de coopératives d'habitation en quête de terrain et de réponses à leurs questions financières. L'ARMOUP oriente sur les questions de montages financiers, notamment avec les aides fédérales au logement, mais offre surtout un soutien au niveau de la mise en place de la structure juridique (comment fonder une coopérative et la gérer). Notre offre est donc complémentaire et il n'est pas rare de voir un «client» passer de l'un à l'autre.»

Acquisition de terrain

Même si elle a diversifié son offre, la SVL est toujours en quête de nouveaux terrains à acquérir. Le terrain, c'est le nerf de la guerre. Non seulement pour pouvoir construire, mais aussi par l'impact qu'aura son prix sur le projet de construction. «On sait que si l'on veut pouvoir monter un projet

de construction de logements à loyers abordable, il faut que l'indice foncier ne dépasse pas les 18-20 % du montant final de l'opération. Bref, pour faire du logement à loyer abordable, il faut trouver du terrain à prix abordable.» La SVL dispose d'une enveloppe budgétaire qui lui permet de passer rapidement à l'acte au cas où elle trouverait une belle opportunité.

Aides financières de la SVL

C'est la toute nouvelle prestation de la SVL. Une prestation d'autant plus importante que le nombre de personnes ou de MOUP ayant de bonnes idées mais pas d'argent pour les réaliser n'est pas en baisse, bien au contraire. La SVL peut alors intervenir, soit par des prêts sous forme de terrains (portage de terrain, où c'est la SVL qui achète le terrain et le revend au MOUP plus tard), soit en finançant les premières études de projet (ce qui correspond à peu près à la moitié des frais d'études jusqu'au permis de construire, appels d'offre compris).

Ces prêts, remboursables, sont accordés à la condition que la SVL supervise le projet et que le débiteur mette le terrain en gage auprès de la SVL. Dès que le MOUP aura obtenu les fonds pour financer son projet (en général dès l'obtention du permis de construire), il rembourse la SVL. «C'est un service novateur, parce que nous sommes le chaînon manquant dans la chaîne de financement, dont personne ne s'occupait jusqu'alors. Il ne s'agit ni d'une aide à la personne, ni d'une aide à la pierre. Il s'agit d'une aide au développement d'un projet.» Grâce à ce nouveau service, de bons projets manquant de fonds propres ont désormais plus de chances de se réaliser. Plus d'infos: svlvd.ch/info@svl-vd.ch

Patrick Clémençon

Gabriel Winkler est également président de la société coopérative d'habitation Les Rocailles à Neuchâtel et membre du comité de l'ARMOUP.

Les conditions de logement des ménages touchés par la pauvreté restent difficiles

Les ménages touchés par la pauvreté ou vivant dans des conditions précaires sont très souvent confrontés à une situation inappropriée en matière de logement. L'aspect le plus problématique réside dans une charge financière trop importante. C'est ce que montre une étude récemment réalisée.

Avoir un toit et se sentir chez soi constitue un besoin élémentaire. L'accès à un logement approprié est un aspect central de la couverture des besoins vitaux, ainsi qu'un objectif social inscrit dans la Constitution fédérale. Mais cet objectif est-il atteint? Une étude intitulée «Logement et pauvreté en Suisse: bilan de la situation des ménages touchés par la pauvreté ou vivant dans des conditions précaires», récemment réalisée dans le cadre du «Programme national de prévention et lutte contre pauvreté» et du programme de recherche de l'Office fédéral du logement met en lumière les conditions de logement de ces ménages.

La notion de logement adéquat

Il existe plusieurs possibilités de délimiter le groupe social visé par l'étude. La pauvreté est définie ici en termes de restrictions matérielles: les ménages touchés par la pauvreté sont ceux dont le revenu disponible est inférieur à un seuil donné. Ce seuil de pauvreté, fixe selon des normes de la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS), correspond au minimum vital. Quant aux ménages vivant dans des conditions précaires, ils sont définis comme les ménages dont le revenu ne dépasse pas le minimum vital de plus de 20%. Certaines caractéristiques accentuent le risque de pauvreté, notamment le type et la taille du ménage ou le niveau de formation. Les études sur la pauvreté ont ainsi mis en évidence que les ménages les plus touchés sont les familles monoparentales, les couples avec trois enfants ou plus, les personnes vivant seules ou celles sans formation postobligatoire, ainsi que les personnes issues de la migration et les bénéficiaires de rentes.

L'étude a analysé l'adéquation de l'approvisionnement des ménages

concernés à partir de cinq dimensions: les coûts, la taille, la qualité, l'emplacement et la sécurité du logement. Les quatre premières dimensions se basent sur les données logement» «conditions de enquêtes SILC1 de 2007 et 2012, ce qui n'a pas été possible pour la cinquième. L'analyse a mis en évidence les situations dans lesquelles l'approvisionnement en logement est satisfaisant et celles dans lesquelles il ne l'est pas. L'accès au logement est jugé adéquat lorsque les quatre dimensions quantifiées atteignent un niveau minimal, même si le critère de l'emplacement n'est pas discriminant à lui seul.

L'analyse quantitative a été validée à l'aide d'entretiens réalisés avec des experts de l'aide sociale et divers services spécialisés dans le logement dans toute la Suisse. En combinant les enquêtes quantitatives et qualitatives, il est possible de dresser une image nuancée des situations problématiques ainsi que des facteurs qui influencent positivement ou négativement l'approvisionnement en logement des ménages en question.

Les coûts du logement, problème nº 1

83,5% des ménages touchés par la pauvreté et 57,1% des ménages en situation précaire n'ont pas un logement adapté. Pour les premiers, cette proportion est quatre fois plus importante que pour la population dans son ensemble.

Une charge financière trop élevée en raison des coûts du logement en est la cause principale. 82% des ménages touchés par la pauvreté et 48,9% des ménages en situation précaire dépensent plus de 30% de leur revenu brut pour se loger, ce qui est excessif. Une analyse de sensibilité met en évidence le rôle de la valeur limite par rapport aux coûts du logement: fixée à 25% du revenu brut, 90,2% des ménages touchés par la pauvreté souffrent d'un taux d'effort excessif. Si, en revanche, on considère que 35% du revenu brut consacré à ce poste est encore supportable, la part s'abaisse à 67,7%.

Comparés aux coûts du logement, les critères de taille, de qualité et d'emplacement sont plus rarement source de déficits. Cependant, près d'un quart des ménages touchés par la pauvreté sont concernés par des problèmes concernant deux ou trois dimensions. 12,6% des ménages touchés par la pauvreté et 8% des ménages en situation précaire vivent dans un logement trop petit. Ils sont respectivement 7,5% et 7% à vivre dans un logement de mauvaise qualité. Enfin, 12,4% des ménages pauvres et 11,5% des ménages en situation précaire vivent à un emplacement qui rend plus difficile la participation à la vie sociale.

La situation de logement des ménages-cibles n'a guère évolué de 2007 à 2012. Si le nombre de ménages vivant dans un logement suffisamment grand a augmenté durant cette période,

L'étude (en allemand, avec un résumé en français) peut être téléchargée à partir du site internet de l'OFL (page d'accueil > Documentation > Publications > Rapports de recherche). Elle peut être commandée, en version imprimée, dès la mi-février 2016 sous www.publicationsfederales.admin.ch (Numéro de commande 318 010 15 15d).



la qualité de l'emplacement s'est globalement détériorée. Les problèmes de logement sont un phénomène plutôt urbain. En effet, mis à part pour le critère de l'emplacement, les conditions de logement des ménages vivant dans des régions urbaines sont moins bonnes que celles des ménages vivant dans des communes moins peuplées.

Situation inégale pour les groupes à risque

Les groupes sociaux exposés à un risque accru de pauvreté ne sont pas tous concernés de la même manière par les problèmes de logement. Les personnes vivant seules et qui ont moins de 65 ans ainsi que les familles monoparentales sont particulièrement frappées; elles sont respectivement 31,2% et 37,4% à se trouver dans une telle situation. La proportion de logements inadaptés est aussi nettement plus importante parmi les ménages d'origine étrangère, avec un taux de 42,8%, contre 17,9% pour les ménages d'origine suisse, soit plus du double. Les ressortissants des pays tiers sont principalement touchés par des problèmes liés à la taille du logement (23%) et aux coûts (20%).

Les bénéficiaires d'une rente de vieillesse sont également surreprésentés dans la catégorie des personnes dont le logement comporte des déficits (38,9%). Dans la plupart des cas (30,5%), cette situation est due à un taux d'effort trop élevé pour la charge du logement. L'étude montre aussi que seule une minorité des retraités réussit à compenser une charge financière élevée due aux coûts du logement grâce à la fortune accumulée. En prenant en compte cette dernière, le taux de retraités pour qui la charge financière liée au logement est excessive ne baisse que de 3,3 points de pourcentage.

Les pistes d'action à privilégier

L'analyse quantitative et les entretiens qualitatifs avec les experts fournissent aux auteurs de l'étude quelques pistes sur la manière d'affronter les deux principales problématiques identifiées, soit le manque de logements à prix abordable et de la bonne taille, et la difficulté d'accéder à des logements à prix avantageux et de pouvoir les conserver sur la durée.

Le relèvement des plafonds pour les frais de logement appliqués dans le cadre de l'aide sociale et des prestations complémentaires à l'AVS/AI (PC) serait une solution à court terme.

Cependant, rien n'exclut que les bailleurs réagissent en relevant les loyers, ce qui ne ferait qu'alourdir la charge représentée par les coûts du logement. Une autre solution serait d'élargir l'offre de logements à prix abordable, par exemple en encourageant davantage ce type d'habitat, notamment les logements d'utilité publique. M, selon les experts, les ménages touchés par la pauvreté n'ont souvent pas accès à ces logements.

Ouvrir l'accès au marché du logement

La sécurité du logement est un point très important par rapport à un bon approvisionnement en logement, mais il est difficile de l'améliorer. La demande de logements à prix avantageux est fortement supérieure à l'offre, ce qui exclut de fait les ménages à risque du marché ordinaire du logement. La situation des ménages faisant l'objet de poursuites est encore plus délicate. Pour leur ouvrir un accès au marché immobilier, il faut trouver de nouvelles solutions, par exemple leur accorder plus souvent des garanties de loyer. Les groupes exposés à un risque accru de pauvreté dépendent fortement du soutien des services spécialisés et des services sociaux. non seulement dans la recherche d'un logement, mais aussi pour conserver l'objet loué sur le long terme.

Les entretiens avec les experts ont montré que le thème du logement est le parent pauvre de la politique sociale. De nombreux collaborateurs des organisations sociales sont conscients de l'importance que revêt une situation de logement adéquate et sûre pour tous les autres domaines de la vie. Selon eux, les connaissances et la marge de manœuvre qui seraient nécessaires dans le droit du bail et le marché immobilier font défaut pour affronter cette problématique. Ils estiment qu'il manque des services spécialisés, dotés de ressources suffisantes, dont le but prioritaire serait d'aider les personnes touchées par la pauvreté ou vivant dans la précarité à chercher un logement dans un marché très tendu.

Doris Sfar

SILC pour Statistics on Income and Living Conditions.

Pour des loyers abordables: aides à la pierre ou aides à la personne?

Les pouvoirs publics disposent de divers moyens pour promouvoir des logements à loyers abordables. Ils peuvent aider les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à offrir des logements meilleur marché (aide à la pierre) ou elles peuvent verser directement des allocations de logement aux ménages disposant d'un faible revenu (aide à la personne).



Le marché du logement est tendu dans certaines régions en Suisse. Les ménages aux revenus modestes ont bien de la peine à y trouver un logement. Selon une étude de 2014 du cabinet de conseil immobilier Wüest & Partner, la part des logements en location dont les loyers sont inférieurs à Fr. 1000.- a diminué de moitié, passant de 29% à 14% au cours de ces neuf dernières années. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, l'offre globale n'a pas diminué, elle a juste «migré un tantinet» vers des catégories de prix plus éle-

L'offre décroissante en logements à loyers modérés ne met pas seulement en difficulté certains ménages, elle place également les pouvoirs publics devant un sérieux défi. Car, conformément aux objectifs sociaux de la Constitution fédérale, «la Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables» (art. 41, al. 1, let. e Cst.).

Deux types d'aides: à la pierre ou à la personne

Les autorités ont divers moyens de promouvoir des logements à loyers abordables. Elles peuvent construire elles-mêmes des logements ou en acheter et les louer à bon marché. Mais elles peuvent également soutenir l'offre en logements à loyers modérés des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Avec l'aide à la pierre, le soutien des pouvoirs publics est lié à un immeuble qui est construit, rénové ou acquis par un maître d'ouvrage d'utilité publique. Les instruments usuels en sont, par exemple, la remise de terrain en droit de superficie, les cautionnements, les prêts et contributions aux frais de construction, frais d'intérêts ou d'amortissement.

Avec l'aide à la personne, les autorités versent directement une allocation de logement aux ménages à revenus modestes, ce qui leur permet d'habiter dans un logement approprié avec un loyer supportable. C'est par exemple le cas des «allocations de logements familiaux» dans le canton de Bâle-Ville ou l'allocation de logement dans le canton de Genève. Une autre forme d'aide à la personne réside dans les contributions aux frais de logement versées dans le cadre des prestations complémentaires de l'AVS/Al et de l'aide sociale. Alors, de l'aide à la pierre

ou à la personne, laquelle convient mieux pour garantir un logement approprié aux ménages à revenus modestes?

L'aide à la pierre

Le principal argument en faveur de l'aide à la pierre est son effet sur la durée. Un logement construit à des conditions avantageuses demeure bon marché à long terme grâce au loyer à prix coûtant, car contrairement aux loyers du marché libre, seuls les coûts effectivement encourus entrent dans le calcul du loyer. Un autre argument en faveur de l'aide à la pierre réside dans le fait que les autorités publiques peuvent exercer une influence sur la qualité de l'offre de logements, en imposant par exemple des standards en matière d'accessibilité aux personnes handicapées. L'aide à la pierre garantit en outre un usage plus économe des deniers publics, car les emprunts à taux favorables sont en général remboursés par les MOUP.

Mais l'aide à la pierre présente tout de même quelques inconvénients, à commencer par sa portée plutôt limitée. Elle ne permet en effet de répondre aux besoins des ménages à revenus modestes que dans la mesure du nombre de logements ayant bénéficié d'une aide. Comment donc les répartir de manière équitable? Les détracteurs de l'aide à la pierre affirment souvent que ce ne sont pas les bonnes personnes qui profitent des logements et que les aides de l'Etat ne viennent pas entièrement en aide aux couches les plus défavorisées de la population. Un certain nombre de ménages de la classe movenne occupent effectivement des logements ayant bénéficié d'aides à la pierre, mais cela reste tout à fait défendable du point de vue d'une bonne mixité sociale. Ce d'autant plus que, par le biais des crédits à taux favorables octroyés aux MOUP, la

L'aide à la personne

Les principaux avantages de l'aide à la personne s'expriment dans son principe de répartition et le droit général à la prestation: les subventions sont versées de manière ciblée aux ménages qui y ont droit. Moyennant des contrôles réguliers, elle peut même être adaptée à l'évolution des revenus ou de la taille des ménages. Qui plus est, les habitants peuvent rester dans les logements dont ils ont hérité.

Mais l'aide à la personne présente de sérieux défauts, à commencer par sa tendance à favoriser une hausse généralisée des loyers. Car ceux qui en bénéficient sont aussi prêts à payer plus pour leur logement, ce qui permet aux bailleurs de demander des loyers plus élevés. Une évaluation bibliographique réalisée par l'«Australian Housing and Urban Reserach Institute» et parue en 2015 confirme la chose. Sept études sur huit concluent que les aides à la personne induisent une hausse généralisée des loyers. Et pourtant, quand les loyers augmentent, seule une partie de la subvention revient à son véritable destinataire; une bonne partie des aides publiques tombent directement dans les poches du bailleur, qui améliore du coup le rendement de son objet. La pratique montre en outre que l'aide à la personne n'est guère adaptée aux groupes de personnes défavorisées sur le marché du logement. Il n'est ainsi pas rare de voir des marginaux payer un loyer surfait pour un logement de mauvaise qualité.



Avantages de l'aide à la pierre

- Investissement durable: un logement construit à des conditions avantageuses demeure bon marché grâce au loyer à prix coûtant.
- Utilisation économe de l'argent des contribuables: dans la mesure où des prêts à intérêts avantageux sont utilisés, les fonds investis seront remboursés aux pouvoirs publics.
- Les besoins financiers peuvent être limités: les charges des pouvoirs publics sont gérables via le volume d'encouragement.
- Peu de coûts administratifs comparativement.
- Possibilité d'influer sur l'offre: limites de coûts et de prix, standards énergétiques, conformité par rapport aux besoins des handicapés, offres pour groupes de demandeurs spéciaux.
- Cette aide crée une forte impulsion dans le domaine de la construction.
- Exerce à partir d'un certain volume un effet de modération des prix sur le marché du logement.
- Contribue à une bonne mixité sociale.

Inconvénients de l'aide à la pierre

- Portée limitée: part de logements bénéficiant d'une aide comme limite.
- Défi de distribution équitable des logements bénéficiant de cette aide, car il y a généralement davantage d'intéressés que de logements.
- Effets d'aubaine possibles: certains objets auraient été bien établis ou renouvelés même sans soutien étatique.
- Distorsion possible du marché: avec une part élevée de logements subventionnés, retrait possible des investisseurs ayant des buts lucratifs.
- Localement, manque de maîtres d'ouvrage appropriés possible.

Avantages de l'aide à la personne

- Droit général pour le groupe cible: quiconque remplit les conditions peut bénéficier du soutien.
- Grande précision: l'aide peut être versée de façon ciblée aux ménages qui remplissent les conditions d'octroi.
- Permet par un contrôle régulier une adaptation aux besoins individuels changeants (revenus, taille du ménage).
- · Lorsque leurs conditions changent, les occupants peuvent rester dans leur logement.
- La mobilité des habitants est sauvegardée.
- La mesure a des effets à brève échéance.

Inconvénients de l'aide à la personne

- La disposition soutenue par l'Etat à payer davantage pour un logement favorise la hausse des prix sur des marchés tendus.
- Lorsque les allocations provoquent une hausse générale des prix ou lorsque les bailleurs sont incités à augmenter certains loyers, le groupe cible visé est manqué.
- Pas de coûts uniques, mais périodiques. Le besoin financier n'est pas prévisible et bien supérieur à l'aide à la personne.
- Pas de maintenance à long terme, le logement ne reste avantageux qu'aussi longtemps que les allocations sont versées.
- Frais administratifs élevés pour le contrôle du droit à obtenir des allocations.
- Peu approprié pour des groupes de personnes défavorisées sur le marché du logement et pour celles présentant des besoins spécifiques.
- Pas d'influence possible sur la construction quant à la qualité, aux coûts favorables, etc.
- Stigmatisation possible empêchant l'accès à la prestation.



Quelle aide devrait donc être privilégiée par les autorités publiques?

Dans le cadre d'une offre flexible et suffisante en logements, l'aide à la personne peut très bien servir à éviter une charge de loyer disproportionnée. Mais en situation de marché tendu, elle n'est pas appropriée, car elle induit inévitablement une hausse généralisée des lovers. Des lovers à la hausse qui contribuent à la spirale haussière des prix, et qui rendent de plus en plus de ménages dépendants des subventions au logement, qui sont elles-mêmes de plus en plus élevées. En définitive, les pouvoirs publics ne font que jeter de l'huile sur le feu avec leurs aides à la personne. Et voilà à

quoi cela ressemble dans la pratique: chaque année, 500 millions de francs suisses sont dépensés dans le cadre des prestations complémentaires AVS/AI pour les allocations de logement. A quoi s'ajoutent encore près de 820 millions de francs suisses de contributions aux frais de logement, versées par l'aide sociale. Des dépenses certes vitales, mais qui accentuent la hausse des prix sur le marché du logement, sans résoudre le problème des loyers trop élevés.

L'aide à l'objet, comme mesure d'encouragement, dynamise la construction de logements à loyers abordables et modère les coûts de construction. De sorte que les logements peuvent être loués nettement moins cher à long terme. Le fait que les personnes nécessitant un logement à loyer modéré sont encore loin de toutes bénéficier de tels logements n'est pas un argument pertinent en faveur de l'aide à la personne. Un engagement accru de la Confédération, des cantons et des communes en faveur de la construction de logements à loyers abordables permettrait quant à lui de faire durablement des économies considérables sur les contributions aux frais de logement.

Lea Gerber, adaptation PC

Dossier complet: http://www.habitation.ch/logements-a-loyers-abordables-avec-une-aide-a-la-pierre-oua-la-personne/

Préavis

L'Assemblée générale de la

Société Coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation

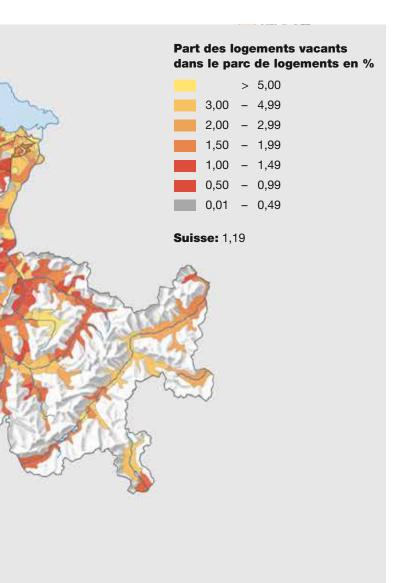


aura lieu le **8 juin 2016** à 17.15 heures au Centre de congrès et de banquet "Au Premier", dans la gare principale de Zurich, Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich, Téléphone 044 292 27 69

Politique du logement dans six villes romandes

Les logements à loyer abordable sont une denrée de plus en plus rare en Suisse romande. Face à cette situation tendue sur le marché du logement, les coopératives d'habitation jouent un rôle important aujourd'hui déjà, mais elles sont appelées à jouer un rôle encore plus important à l'avenir.



Retrouvez la carte interactive des taux de logements vacants en 2015 par communes: https://www.atlas.bfs. admin.ch/maps/13/fr/11110_178_175_169/18380. html

Habitation a mené l'enquête dans six villes romandes, une dans chaque canton de Suisse romande. Parmi elles, cinq sont un chef-lieu cantonal. Cette analyse a montré que de nombreux projets issus d'acteurs locaux, privés ou publics, sont en cours de développement dans chaque ville. C'est la preuve que les municipalités sont conscientes de l'acuité du problème de pénurie de logements à loyers abordables dans leur localité et que c'est l'un de leurs objectifs prioritaires. Elles savent aussi que les coopératives d'habitation représentent une solution idéale pour tous les partenaires et, surtout, pour les habitants. On le voit bien dans cette enquête: certaines communes sont très actives et des acteurs réels du marché immobilier. Elles veulent ainsi que des logements à loyers raisonnables soient construits pour leurs habitants, souvent en collaboration étroite avec

des coopératives d'habitation. L'offre de logements proposés par ces dernières va-t-elle croître en 2016 en Suisse romande? A ce jour, les indications sont plutôt réjouissantes!



Situation du marché du logement. En 2013, la population de la ville de Sion a augmenté de 15%, suite à la fusion avec une commune voisine. Par année, il y a une croissance moyenne de 2%, soit l'arrivée

de 400 à 600 nouveaux habitants. Fin 2015, la commune de Sion comptait 33 000 habitants. Les loyers sont restés stables depuis 2 à 3 ans, et ce dans tous les quartiers d'habitation. On constate des prix en hausse en Vieille-Ville, car l'offre est faible. Si le taux de vacance est de 3,5%, il cache une pénurie de logements de 2 et 3 pièces. Les grands appartements (4 pièces) libres sont nombreux. Les spécialistes locaux estiment que les loyers vont légèrement augmenter ces prochaines années.

Nouveaux acteurs. A Sion, ce sont les caisses de pensions: vu l'intérêt négatif appliqué par les banques, les fonds de pensions investissent davantage dans des projets immobiliers urbains. Sans avoir de contact direct avec eux, la ville de Sion mentionne deux importants projets: celui de La Matze (appartements et commerces) réalisé par la Caisse de pensions d'UBS; et celui de Cour-de-Gare (une grande parcelle, immeubles avec des logements). D'autres projets sont en cours, notamment pour répondre à la croissance de la ville qui bénéficie de l'impact de l'arrivée d'instituts de l'EPFL.

Plan directeur communal. La Ville ne construit pas d'immeubles en son propre nom. L'exécutif a redéfini les zones constructibles, et le plan directeur communal (PDC) est dans sa phase de finalisation. Une fois les zones délimitées, les projets sont toujours financés et réalisés par des sociétés privées. La Ville les aide dans leurs démarches. Il peut arriver que la Ville achète un terrain si une opportunité se présente. Ces décisions d'achats sont de la responsabilité de l'exécutif et du législatif. Actuellement, plusieurs terrains sont disponibles mais plutôt réservés pour l'installation d'entreprises et non pas pour la construction de bâtiments locatifs. Un seul cas de DDP a été accepté: c'est celui d'un immeuble de réalisation privée (en cours) qui proposera des studios pour étudiants (environ 100 studios et chambres pour des séjours de courte durée). Nos remerciements à Vincent Pellissier, délégué économique de la ville de Sion.



Situation du marché du logement. La Ville de Fribourg n'a pas de statistiques officielles sur le marché du logement et elle ne peut donc pas faire d'analyse pointue sur le marché local du logement. Il apparaît

cependant qu'une pénurie existe en ville de Fribourg, surtout pour des appartements de 2 et 3 pièces. A Fribourg, ce sont essentiellement les acteurs privés qui financent et construisent les immeubles locatifs.

Questions posées à chaque ville

1. Situation générale du marché du logement 2013-2015

Evolution récente de la population résidente (hausse, baisse, stabilité)?

Evolution des prix des loyers des appartements en location (hausse, stabilité)?

Evolution de l'offre globale de logements (hausse, stabilité, diminution)?

Situation globale actuelle du marché du logement?

Evolution attendue du marché du logement en 2016-2017?

2. Structure/activités des coopératives d'habitation

Quels sont les principaux acteurs?

Des nouveaux sont-ils apparus récemment?

Quels sont leurs projets pour la construction de nouveaux immeubles?

Ces coopératives ont-elles des projets de rénovation?

Quelle est la situation pour trouver des nouveaux membres dans les comités?

3. Politique du logement de la ville

Que fait la municipalité en matière de logement? A-t-elle une politique votée par le Conseil communal? Si oui, quelle en est la teneur?

A-t-elle des projets concrets?

Si oui, lesquels? Avec combien de nouveaux logements à la clé? Et pour combien d'habitants?

4. Initiatives

Quelles sont les dernières initiatives sur lesquelles les habitants ont dû voter en matière de politique de logement (achat de terrain constructible, construction d'immeubles et financement par la commune elle-même)? Des votations sont-elles prévues dans un proche avenir sur des questions d'habitat ou de construction d'immeubles ou de quartiers? (sur quels objets précis, date de la votation?)

5. Projets actuels de logements menés par des coopératives

Quels sont les projets qui vont aboutir en 2016 ou 2017?

Combien de logements seront mis en location? Et où (quel quartier)?

6. Promotion de la construction de logements par la ville

De manière générale, quels sont les moyens de promotions proposés par la ville?

Par exemple l'octroi de terrains en droits de superficie?

Ou une offre de financements à des conditions spécifiques?

7. Promotion de la construction de logements par le canton

Existe-t-il des mesures cantonales de promotion de logement?

Si oui, lesquelles et pour quels types de logements?

Politique du logement. En 1990, la Ville de Fribourg a créé la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement (décision du Conseil communal et du Conseil général). Son but est la construction, l'acquisition, en particulier sous forme de droit de superficie, l'exploitation et la gestion d'immeubles servant à des logements à caractère social. Son but n'est pas lucratif; ses organes sont le Conseil de Fondation et l'organe de contrôle. La fondation sera dissoute lorsque son but sera atteint, donc lorsque les conditions de marché du logement ne justifieront plus qu'elle poursuive ses activités.

Activités 1994-2004. Quelques informations peuvent être données pour la période 1994-2004. Ainsi, en 1994, la Fondation a réalisé un complexe de 6 immeubles dans le quartier du Jura/Torry, sous la forme d'un droit de superficie accordé par la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg. On y compte 125 logements (119 sont subventionnés) et une crèche. En 2004, la Fondation a racheté des parts de copropriété dans deux immeubles situés à Pérolles/Arsenaux, avec 44 logements (certains sont subventionnés). La Ville de Fribourg répond en partie, grâce à sa Fondation, à l'offre de logements à caractère social sur le territoire de la

Ville. Mais les subventions accordées seront supprimées en 2019. Actuellement, la Fondation n'entend pas agrandir son parc de logements dans la mesure où elle doit surtout maintenir son assise financière pour pouvoir continuer d'offrir des logements à prix modérés lorsque les subventions auront été supprimées. Nos remerciements à Valérie Stettler, secrétaire de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement, ville de Fribourg, Service des finances, secteur gérance.



La Chaux-de-Fonds

Situation du marché du logement. Globalement, le marché est en hausse. Après deux années records (2013 et 2014), avec une hausse de 400 nouveaux habitants chaque année, l'année 2015 a connu une légère baisse, due à la situation écono-

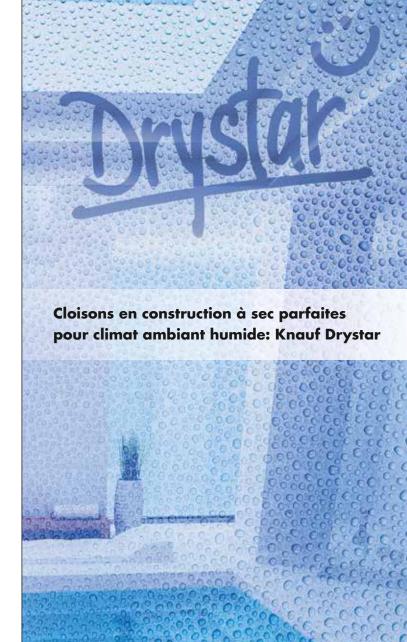
mique morose. Les prix des loyers des appartements en location sont plutôt à la hausse, mais de façon mesurée. L'augmentation du nombre de logements proposés concerne aussi bien ceux en PPE que ceux en location.

Début 2016, la situation générale du marché du logement est plutôt détendue, bien qu'il soit considéré en pénurie. Le taux de vacance est légèrement en-dessous du seuil de pénurie fixé à 1,5%. La situation se détend grâce aux nombreux logements en rénovation. La force du marché immobilier de la ville réside dans la diversité de son parc. Pour 2016 et 2017, la Ville table sur un marché stable. Plusieurs projets immobiliers devraient sortir de terre.

Coopératives d'habitation. Les principaux acteurs sont les coopérative d'habitations, qui bénéficient du soutien des collectivités publiques. La création de nouvelles coopératives s'intégrant dans des projets de rénovation ou des plans de quartier est à relever. Le grand projet de la Ville est celui du plan spécial Le Corbusier, et celui de la scierie des Eplatures. Pour ces deux importants projets immobiliers, le potentiel est de + 1000 habitants et + 500 emplois. Un projet intègre déjà une coopérative de 32 logements, le second devrait aussi voir la création d'une nouvelle coopérative d'habitation.

Les projets qui vont aboutir en 2016 ou 2017 sont, d'une part, celui de la Coopérative Le Corbusier (32 logements), et d'autre part, celui de la Coopérative La Renouvelle. Au total, 62 logements seront mis en location. Ils se situent en plein centre-ville, à côté de la gare pour la Coopérative Le Corbusier, et à l'ouest de la ville pour la Coopérative La Renouvelle. Cette dernière a acquis un immeuble de la ville pour rénover les 30 logements (coût de 5 mios de francs). Le terrain reste en mains de la Ville, mais avec un droit de superficie gratuit pendant les 15 premières années.

Politique du logement de la ville. La municipalité (Exécutif) dispose d'un parc immobilier de près de 700 logements qui stabilisent le marché et qui permettent de faciliter l'accès aux logements à certaines franges fragilisées de la population. La commune met à disposition des terrains en droit de superficie à des conditions avantageuses pour les coopératives.



À coup sûr, Knauf Drystar reste sec!

Les cloisons et les plafonds des locaux humides et des salles d'eau restent secs pour toujours. Le système éprouvé Knauf pour locaux humides y pourvoit, avec ses composants parfaitement harmonisés. La plaque Drystar, avec sa combinaison de voile high-tech et son noyau en plâtre spécial, est aussi simple à mettre en oeuvre que les plaques de plâtre ordinaires, tout en étant absolument hydrofuge et résistante à la moisissure.



Chiffres clés des six villes romandes

Ville	Nombre d'habitants	Loyer mensuel moyen 2-2,5 p.	Loyer mensuel moyen 3-3,5 p.	Taux de vacance en %	Nombre de logements libres
Genève	200 860	953.–	1295.–	0,50	528
La Chaux- de-Fonds	39 000	700.–	850.–	1,47	304
Delémont	12500	1150.–	1350.–	1,70	112
Lausanne	141 000	950.–	1250.–	0,14	ND
Sion	33 000	1200.–	1600.–	0,59	ND
Fribourg	38560	ND	ND	0,69	144

Remarques: ND = non disponible - nombre d'habitants: au 31.12.2015 pour toutes les villes, sauf Genève (sept. 2015) - loyers sans charges, sauf pour Sion - taux de vacance: selon OFS 2015

Pour l'heure, la municipalité n'a pas de politique/stratégie qui aurait été votée par le Conseil communal. Mais elle a de nombreux projets immobiliers en cours, autant en construction qu'en rénovation, et autant en PPE qu'en location (dont les deux grands projets susmentionnés). Mais à ce jour, il n'est pas possible de prévoir combien de nouveaux logements seront mis sur le marché en 2016.

Les Coopératives: un modèle d'avenir. Le marché immobilier de La Chaux-de-Fonds attire les investisseurs par sa stabilité et son nombre de terrains encore constructibles. Ce marché permet un juste équilibre entre loyers abordables et possibilité de réaliser, pour les investisseurs, des rendements raisonnables. De l'avis des autorités communales, les coopératives d'habitation sont réellement le modèle d'avenir pour l'habitat qui propose à la fois un loyer raisonnable, un immeuble bien entretenu et une certaine implication de ses locataires/habitants. Nos remerciements à Yannick STAUFFER, délégué au marketing urbain / commerce et immobilier, Service d'urbanisme et de l'environnement, La Chaux-de-Fonds.



Delémont

Situation générale du logement. Au 31 décembre 2015, Delémont comptait 12.524 habitants. L'évolution de la population résidente montre une croissance régulière depuis 2009 (voir les chiffres annuels de 2009 à 2015

sur www.habitation.ch). La situation est stable pour les prix des loyers des appartements en location. La Ville note une hausse du nombre de logements construits au cours de ces dernières années. Actuellement, le marché du logement est sous pression. Au 1.6.2014, le nombre de logements vacants s'élevait à seulement 154 unités (10 maisons individuelles pour 144 logements collectifs), qui représentaient 2,4% du parc de logements. On considère que le marché immobilier est équilibré lorsque le taux de logements vacants est d'environ 1,5%. Le 1.6.2015, le taux de vacance était de 1,7, donc bien équilibré, après plusieurs années marquées par un déficit. Pour les années 2016 et 2017, la Ville prévoit une situation stable

Acteurs du marché et projets. Les principaux acteurs du marché immobilier à Delémont sont les acteurs privés (surtout), les entreprises, les promoteurs et les Caisses de pensions. Récemment, de nouveaux acteurs sont apparus: les caisses de pensions de grandes banques et de compagnies d'assurances. Trois grands projets de construction de nouveaux immeubles sont à mentionner d'ici à 2018: celui de la Banque Bonhôte avec Fid Fund Management (64 nouveaux appartements), celui de La Mobilière (44 logements), et celui de La Bâloise (46 logements). D'ici 2018, la dernière étape du projet de Fid Fund Management (30 logements) et le projet de Jolbat (40 logements) seront terminés. Le nombre exact de nouveaux logements qui seront mis en location n'est pas connu. En moyenne, on compte 60 nouveaux logements réalisés par an, avec une part prédominante d'appartements en PPE.

Politique du logement de la ville. La municipalité est active en matière de logement avec plusieurs moyens. D'une part, la Ville possède des appartements, avec des locations à des prix abordables (30 à la municipalité, une centaine à la caisse de pensions communale). D'autre part, elle mène une politique foncière active (achat, vente, droits de superficie). Enfin, elle dispose de la majorité du capital-actions de la Société coopérative delémontaine

d'habitation. Elle pratique aussi «l'aide au projet» (par la promotion, la recherche de terrains, l'accompagnement pour les permis, etc.).

La municipalité dispose d'une stratégie qui a été votée par le Conseil communal. Il s'agit de la conception directrice du PAL de mai 2015. Elle établit des stratégies en termes de politique de l'habitat. Ses objectifs sont: 1) encourager les coopératives existantes ou à créer; 2) fixer des pourcentages de types de logements; 3) assurer une mixité des types d'habitat et de logements dans les zones libres; 4) mettre à profit les réserves de terrains communaux; 5) définir une politique de gestion des appartements propriété de la ville de Delémont (critères pour l'attribution des appartements) et 6) utiliser les moyens du droit privé. En résumé, la ville de Delémont est très active dans la promotion du logement par la valorisation de terrains, une politique foncière active et une aide concrète aux projets. L'octroi de terrains en droits de superficie est pratiqué, dans le but de pouvoir mettre des logements à prix abordables sur le marché. La commune ne fait pas de financement direct, mais elle met en location des appartements communaux à des prix abordables. Nos remerciements à Hubert Jaquier, urbaniste communal FSU/SIA, chef du service UETP, urbanisme environnement travaux publics, Delémont, et Céline Wermeille, chargée de mission, municipalité de Delémont.



Lausanne

Situation générale du logement. Au cours des trois dernières années, le nombre d'habitants à Lausanne est passé de 137 000 à 141 000 habitants. D'après les indicateurs du marché, les prix (loyers) des appartements en location se sont stabilisés à un

niveau élevé (qui est difficilement accessible pour la classe moyenne). La Ville de Lausanne prévoit une augmentation sensible de l'offre de logements d'utilité publique, notamment d'ici 2018, avec l'achèvement de nombreux projets sur des parcelles accordées en DDP (voir plus loin). Jusqu'à fin 2017/début 2018, quelque 350 nouveaux logements subventionnés ou d'utilité publique à prix coûtant seront mis en location sur des parcelles communales ou appartenant à des fondations à but non lucratif. Globalement, le marché lausannois du logement est en pénurie permanente, et en particulier pour les logements à loyers abordables de 2 et 3 pièces.

Coopératives d'habitation. Les coopératives et fondations, qui œuvrent à Lausanne depuis de nombreuses décennies, sont des actrices essentielles: SCHL, PROHA-BITAT, Logement Idéal, Cité-Derrière, Cité Joie, FLCL, Maison Ouvrière, ainsi que d'autres petites entités. Depuis 2010, une nouvelle catégorie de coopératives, plus petites, de caractère associatif et participatif, a vu le jour, comme



Le Bled, la Coopérative des Arts et des Ouches, La Meute, etc. Leur point commun est la volonté de créer un projet de vie commune et une intégration sociale qui implique leurs membres. Mais les grands projets de logements se situent clairement dans le cadre de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, avec 1 000 logements en 1re étape, livrés à partir de 2020, sur un total d'environ 4 000 nouveaux logements prévus (voir plus loin).

Politique du logement de la ville. Depuis le début du XXº siècle, la municipalité de Lausanne mène une politique de logement proactive et volontariste, dans un contexte de pénurie chronique de logements à loyers abordables. La stratégie actuelle de la municipalité a été scellée dans le préavis «3000 nouveaux logements durables», voté en 2005. Avec le lancement du projet Métamorphose en 2007, comprenant l'écoquartier des Plaines-du-Loup, le nombre total de nouveaux logements à réaliser d'ici à 2020-2025 est d'environ 7000. La municipalité souhaite répondre aux besoins de toutes les catégories de la population et créer une véritable mixité sociale au sein des nouveaux immeubles et quartiers.

D'une manière générale, la proportion visée est de 30% de logements subventionnés destinés aux ménages à faibles revenus, de 40% de logements destinés à la classe moyenne, du type de logements d'utilité publique avec des loyers abordables et contrôlés sur toute la durée du DDP et basés sur des coûts de construction maîtrisés; et de 30% de logements issus du marché libre. D'ici 2018, les projets majeurs prévoient la réalisation d'environ 900 logements subventionnés ou d'utilité publique, sur des parcelles accordées majoritairement en DDP. Et d'ici 2020, 1600 nouveaux logements seront mis sur le marché, pour environ 3200 nouveaux habitants.

Ecoquartier des Plaines-du-Loup. C'est le projet principal de la ville de Lausanne en matière immobilière. La 1^{re} étape de l'écoquartier (1^{er} plan de quartier) des Plaines-du-Loup prévoit la réalisation d'environ 700 à 900 nouveaux logements subventionnés ou d'utilité publique à partir de 2020. Tous ces projets seront réalisés majoritairement par des coopératives et fondations à but non lucratif œuvrant dans le domaine du logement social. Un appel d'offre aux investisseurs vient d'être été lancé par la Ville. La légalisation de ce nouveau plan de quartier est prévue au cours du 2e semestre 2016 par une votation par le Conseil communal. Nos remerciements à Elinora Krebs, cheffe de service du logement et des gérances, ville de Lausanne.

Genève

Situation du marché du logement. La population en ville de Genève est en hausse régulière: +6000 habitants entre 2013 et 2015, soit une hausse de 3%, comme dans le canton (+15 000 habitants entre 2013 et

2015). Une hausse des prix des appartements (loyers) en location est constatée depuis 2013. Elle a été de 1,4% en 2015. S'agissant de l'offre globale de logements, une petite hausse est constatée: 120 logements vacants entre 2013 et 2015. Aucune indication n'est disponible sur la situation globale actuelle du marché du logement, sauf pour les nouveaux logements construits en 2015 (janvier à mars: 534). Pour l'évolution attendue du marché du logement dans les années 2016-2017, la Ville s'attend à ce que la tendance actuelle se poursuive. Cependant, les spécialistes constatent une très légère détente du marché depuis

Politique du logement de la ville. La Ville est active dans la planification générale (plans d'affectation) et la mise en œuvre d'une politique d'acquisition et de valorisation foncière par le biais de la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Celle-ci octroie des droits de superficie aux fondations et aux coopératives. La municipalité a adopté une stratégie pour le logement, qui a été votée par le Conseil communal sous la forme du «Plan directeur communal» (adopté en octobre 2009).

La municipalité s'est fixé huit priorités majeures pour guider et réaliser sa politique d'aménagement. Deux priorités concernent plus spécifiquement la politique du logement. La priorité N° 1 est que «la Ville de Genève cherche à réduire la pénurie de logements actuelle en favorisant la construction d'habitats dans les zones à bâtir restantes». Ainsi, 3600 nouveaux logements sont prévus d'ici 2020. La priorité N° 2 est que «la Ville de Genève souhaite maintenir et renforcer l'offre de logements sociaux dans le centre urbain. Elle vise la construction de 1000 logements à bas loyers d'ici 2020».

Société coopérative d'habitation. Genève (SCHG) Pour la ville de Genève, le principal acteur est la SCHG (Société coopérative d'habitation Genève). Parmi les grands projets pour la construction de nouveaux immeubles, il faut mentionner Vieusseux-Franchises. Le concours jugé en mars 2013 prévoit quelque 600 nouveaux logements. Nos remerciements à Anaïs Balabazan déléguée à l'information et à la communication, Direction du département des constructions et de l'aménagement (DCA), Département des constructions et de l'aménagement, ville de Genève.

Version longue de cet article: www.habitation.ch/actualite

Infos recueillies par Jean-Louis Emmenegger































































































PARTENAIRES Jardin Suisse

entrepreneurs!



Vices et vertus de la culture participative

L'écoquartier des Vergers, à Meyrin, sort de terre. Les coopératives genevoises partenaires sont fortement impliquées dans les processus participatifs mis en place par la mairie. On y débat notamment d'arcades commerciales et de vie sociale. Instantanés.



La démarche est désormais fréquente. Avant d'élaborer leurs projets d'urbanisme, les autorités invitent les citoyens à s'exprimer. La Ville de Meyrin procède ainsi depuis une dizaine d'années. «Nous avons la volonté d'impliquer les personnes, de susciter une citoyenneté active», dit Melissa Rebetez, responsable du service Développement social et emploi, en charge de ces dispositifs. Une forte dose de participation a été intégrée au projet de l'écoquartier des Vergers où 3000 personnes seront logées dès 2018. Sept coopératives sont concernées.

En 2013, une présentation de plan de quartier avait provoqué de vives réactions, notamment au sein des coopératives. Selon plusieurs témoignages, ce plan validait qu'un secteur de l'écoquartier serait économiquement moins attractif. Des démarches participatives ont alors été lancées avec les futurs bâtisseurs. Le Groupe des maîtres de l'ouvrage (GMO) discute des aménagements extérieurs. Un autre processus porte sur l'attribution des surfaces commerciales et des ateliers d'artistes et d'artisans. La nécessité d'une coordination entre maîtres d'ouvrage sur l'attribution des arcades répond à un objectif commun: faire vivre l'ensemble du quartier grâce à une offre variée et adaptée.

Meyrin avait lancé un appel à prestataires. Qui était intéressé à ouvrir une boutique, un café, un commerce, un service? Devant le grand nombre de réponses, l'incubateur Essaim, issu de la Chambre d'économie sociale et solidaire (Après-Ge) a été mandaté pour accompagner la sélection. «Nous avons des outils d'évaluation. Au delà de la viabilité économique, nous pouvons intégrer les valeurs de l'écoquartier. Par exemple l'impact sur la vie sociale du quartier.» expose Fanny Bernard, de l'Essaim.

Dispositif non contraignant

Les maîtres d'ouvrage - privés, coopératives et fondation - manifestent des attentes diverses. Certains souhaitent de l'animation devant leurs immeuble, d'autres préfèrent le calme. L'incubateur Essaim doit aussi composer avec des cultures d'entreprises différentes. Certains fonctionnent selon des modes participatifs. Pour d'autres entités, la rentabilité de la surface commerciale et son impact sur le plan financier priment.

Dans les faits, les ateliers organisés sont plutôt suivis par les coopératives, alors que les promoteurs privés ne se déplacent guère. Et comme la démarche n'engage formellement personne, un maître d'ouvrage - une coopérative! - a déjà cédé ses surfaces commerciales à une clinique. D'autres peuvent, à tout moment, en faire autant. Melissa Rebetez réagit. «Dans toute démarche participative, il est important de fixer dès le début les règles du jeu. La démarche peut revêtir un caractère consultatif, ou de concertation. Dans certains cas, la Ville décide seule, ou elle précise des conditions. Dans le cas des rez-de-chaussée des Vergers, c'est le contraire: la commune a cédé ses droits à bâtir, donc chaque maître d'ouvrage est libre de ses choix. Nous ne pouvons user que de notre droit de convaincre» explique-t-elle.

L'Essaim et la commune s'y attachent avec énergie. «Les privés se déplacent lorsqu'un point à l'ordre du jour les concerne plus particulièrement. Et ils reçoivent des procès-verbaux détaillés», insiste Melissa Rebetez. Cette méthode volontariste paie. L'idée d'une péréquation avait été lancée, pour palier les déséquilibres entre les loyers pouvant être assumés par un médecin et un artisan. Lancée sans doute trop tard, cette solution n'a finalement pas été acceptée. Mais un consensus a été trouvé avec la création d'un pot commun. «Selon les prévisions, il devrait permettre de subventionner environ un quart des activités», estime Melissa Rebetez.

Privilégier les initiatives «durables»

Dès son entrée en jeu, en 2014, l'incubateur Essaim a fait accepter une charte d'inspiration «durable». Il a également déterminé des secteurs d'activité: petits commerçants, artistes et artisans, formation, sensibilisation, recy-

L'épicerie collaborative qui nourrira Les Vergers

En avril 2014, un forum avait réuni quelques 170 personnes intéressées à contribuer à l'écoquartier des Vergers. Plusieurs initiatives focalisaient sur l'épicerie ou l'agriculture. «Il y avait des propositions de créer une épicerie participative, un poulailler commun...», se rappelle Benoît Molineaux, cofondateur de la coopérative Equilibre. Un groupe se crée, une dizaine de personnes se retrouvent le mois suivant. «Je connaissais les foodcoop américaines, qui sont gérées par leurs clients. Certaines sont très grandes. Mais l'idée de trouver une solution alternative à un géant de la distribution paraissait peu réaliste.» Ils décident cependant de l'envisager. Le désintérêt des grandes enseignes pour l'emplacement qui leur est proposé contribue à les motiver. Reto Cadotsch, un fondateurs des Jardins de Cocagne, une coopérative maraîchère lancée en 1978, fédère des agriculteurs, et des membres des coopératives Codha, Voisinage et Equilibre commencent à rejoindre le groupe du supermarché participatif paysan (SPP).

«Notre idée est de créer une coopérative gérée par des paysans producteurs, des artisans transformateurs et des usagers consommateurs», explique Benoît Molineaux. «Nous allons nous réapproprier les filières, du champ à l'assiette, en privilégiant les circuits courts. Nous souhaitons développer un label qui tiendrait compte de l'aspect social de la démarche, et de notre identité collaborative et non spéculative.» De tels projets ont des coûts. Conscients de leur importance, les coopératives, les promoteurs immobiliers, et la commune de Meyrin ont décidé d'alimenter un fonds de 120 000 francs par an pendant trois ans pour soutenir l'ensemble de ces initiatives.

Personne ne connaît encore le profil exact du futur SPP. Sa charte laisse cependant peu d'espoir aux amateurs d'OGM, pas plus qu'à ceux qui souhaitent manger des tomates en hiver. «Nous avons des idéaux élevés, mais nous savons aussi que nous ne pouvons pas les imposer. Nous souhaitons nous placer dans un processus de transition», explique Benoît Molineaux. En ce début d'année, le groupe a d'autres chats (de proximité) à chasser. «Nous devons déterminer les besoins, en genre et en nombre, d'une population de 3000 habitants. Nous savons que dans un premier temps, les agriculteurs partenaires ne pourront produire qu'une partie des produits vendus sur place. Il faut donc trouver d'autres filières.» C'est le mandat de la commission filières!

Les débats ont aussi porté sur le profil du futur gérant - plutôt expérimenté, ou plutôt durable?-, et sur le lancement de la coopérative. «Il nous faudra un maximum de membres.» Une des idées fortes consiste à demander aux membres de travailler dans le magasin quelques heures par mois. «Cette aide bénévole contribue au maintien de prix accessibles pour les consommateurs et dignes pour les producteurs». Benoît Molineaux et ses camarades deux ans pour trouver des solutions.

Du côté de la Ville, le plaisir perce sous le poids des responsabilités: «C'est le projet phare de la démarche participative aux Vergers. Si il se concrétise, ce sera une grande fierté», appuie Melissa Rebetez, qui coordonne les processus participatifs à Meyrin.

VB

clage et réparations de biens. Il y avait au départ une centaine de projets. Ils sont maintenant une cinquantaine. «Mais des propositions continuent de nous parvenir!» dit Fanny Bernard.

L'Essaim doit aussi favoriser l'émergence d'activités sans candidatures: par exemple un espace de coworking ou un atelier de réparation. A l'issue du processus, des dizaines de «qualifiés» ont pu se présenter, l'automne dernier, devant les maîtres d'ouvrage. Les contacts se développent et les avancées se lisent en couleurs vives sur les plans – implantations possibles, probables... «Nous avons gagné en crédibilité», constate Fanny Bernard. Fin 2015, sur les 10 000 m² d'arcades du quartier, les 9/10 étaient encore intégrées au projet. A terme, une quarantaine d'espaces seront attribués.

Les projets dans le projet

Les initiatives génèrent des situations que personne n'avait envisagé. C'est le cas pour le supermarché participatif paysan (SPP, lire ci-contre) qui pourrait occuper l'espace de 600 m² dont les géants de la distribution ne veulent pas. Si elle aboutit, la grande épicerie susceptible de nourrir ce quartier de 3000 personnes sera un projet social et solidaire pur jus.

La coopérative Les Ailes doit accueillir le SPP dans immeuble. Elle découvre avec intérêt l'univers participatif. Et elle se montre satisfaite du travail de l'incubateur Essaim, qui lui a permis de rencontrer la candidate à laquelle elle souhaite confier l'espace dévolu à un restaurant proposant des produits frais et régionaux. Les Ailes apprécient aussi le SPP, mais elles le considèrent comme plus aventureux que, par exemple, une Migros! «La Ville de Meyrin a lancé les projets participatifs, il faut qu'elle prenne une part de responsabilité. Nous souhaitons qu'elle garantisse la première année de loyer», explique Christian Müller, responsable de la coopérative. Melissa Rebetez confirme: «Nous avons reçu cette demande. En réaction, nous avons demandé au groupe SPP de consolider ses hypothèses de viabilité économique. Dès qu'elle sera considérée comme solide, la proposition de garantie pourrait être transmise au Conseil administratif, puis au Conseil municipal (législatif), qui pourrait se prononcer.»

Une auberge et des artistes

Le principe des «poupées gigognes» – un projet participatif en génère d'autres – se vérifie avec Voisinage, qui a choisi de promouvoir une auberge autogérée. Elle comprendra un café genre «bistro», un «restaurant des voisins», une salle de concert et une vingtaine de lits. La cuisine sera assurée, à tour de rôle, par les amateurs du quartier, qui, produiront pour une tablée de 10 à 12 personnes chacun, leurs meilleurs plats. Confrontée à la difficulté de fixer un loyer raisonnable, Voisinage a décidé de mettre gratuitement à disposition une partie de ses surfaces propres – des m² en principe réservés aux habitants.

Voisinage entend par ailleurs favoriser l'implantation d'artistes et d'artisans dans le quartier pour favoriser le développement multifonctionnel. Dans ses propres rezde-chaussée ou demis sous-sols engendrés par la pente naturelle du terrain. «Mais, bien que l'étude des coûts marginaux pour la création d'ateliers puisse autoriser des loyers très bas, la logique des «droits à bâtir» de chaque propriétaire, loi d'airain du Plan localisé de quartier, crée une concurrence artificielle avec les loyers des logements. Pour l'instant aucune distinction n'est faite. Ni selon le coût de construction entre des locaux commerciaux haut et luxueux et des ateliers bruts. Ni selon l'affectation entre un médecin et un cordonnier. C'est une aberration législative qu'il ne sera pas possible de corriger avant des années,» regrette le président de Voisinage, Jean-Pierre Cêtre. Son approche économique et technique l'a mené sur une deuxième piste: des pavillons extérieurs, qui sont désormais étudiés conjointement par le groupe artistes et artisans, et par le GMO en charge des aménagements extérieurs... La Ville n'avait sans doute pas prévu cela non

Fin janvier 2016, le futur de cet initiative est imprévisible. Mais elle illustre la foison d'idées que les processus participatifs peuvent engendrer. D'autres pépites sont sans doute discutées dans les divers ateliers. Il reste deux ans à Meryin et à ses «coproducteurs d'espaces urbains» pour les mener à terme.

Vincent Borcard

«La transparence est primordiale»

Matthias Lecoq termine un doctorat sur le rôle de l'habitant dans la production de la ville. Expert en processus participatif, il a déjà accompli des mandats. Sa société La Fabrique de l'Espace est en phase de lancement

Comment expliquez-vous la multiplication des démarches participatives?

Je vois trois facteurs. D'abord, depuis une quinzaine d'année, l'émergence d'un urbanisme qui s'intéresse davantage à l'espace public considéré comme un lieu de vie. Ensuite, des législations qui recommandent davantage de consultation. Cela ne va pas vite, mais cela avance. A Genève, la consultation et la concertation sont devenues obligatoire depuis le 1er juillet. Enfin, le renouveau de l'implication citoyenne en ville. Les mouvements des places – Istanbul, Barcelone, New York – démontre la volonté des populations. Cette vague est même prise en compte par des groupes immobiliers, qui commencent à intégrer des processus participatifs dans leurs projets.

Les prestataires insistent sur l'importance de fixer, en amont, le cadre du processus particinatif.

C'est là que se jouent beaucoup de choses! Le mandaté doit s'assurer de la volonté du mandataire. Inconsciemment, les élus – ou les personnes qui détiennent le pouvoir – ont parfois peur de lâcher leurs prérogatives, de perdre leur raison d'être. Ils ont tort, car les gens ne veulent



pas prendre leur place et décider de tout, ils veulent juste un dialogue plus concret, plus transparent. Un projet participatif fonctionne si la transparence est totale, d'où l'importance de fixer très précisément le cadre.

Aux Vergers, quel avantage un maître d'ouvrage a-t-il à partager son droit de choisir les locataires de ses arcades?

Eleonor Elstrom, prix Nobel d'économie 2001, a apporté des réponses claires à cette question. Théoricienne de l'action collective, elle a travaillé sur la gestion des ressources, surtout naturelles. Elle a démontré que la gestion en commun était plus efficace.

Comment se forme-t-on pour animer un processus participatif? Quelle filière avez-vous suivi?

Il y a des formations qui commencent à s'y intéresser, et à les prendre en compte. Je pense aux Hautes Ecoles de travail social qui proposent des formations de gestion communautaire. Ou à l'Université de Lausanne qui propose un diplôme d'urbanisme durable et aménagement des territoires. Dans mon cas, j'ai fait un master en sciences politiques à Barcelone. Puis, quand j'ai commencé à travailler mon doctorat sur le rôle de l'habitant dans la production de la ville, j'ai mis en place une cotutelle avec la faculté de géographie de Genève. Mais dans ces domaines, je rencontre davantage de gens qui viennent de l'architecture et de l'urbanisme. En Suisse romande, le laboratoire de sociologie urbaine LASUR de l'epfl travaille aussi dans ces champs-là.

VR

Lobby participatif

L'association Ecoquartier influe sur Métamorphose depuis près de dix ans. Ses actions sont le résultats de processus participatifs.

L'association Ecoquartier se signale par ses initiatives portant sur le projet Métamorphose qui doit créer, à terme, 12 500 habitants-emplois au nord de Lausanne. L'association, née en 2007, compte 250 membres. «Dont une forte proportion de monsieur et madame tout-le-monde sensibilisés à l'urbanisme», explique son coordinateur, Philippe Solms.

En 2009, Ecoquartier avait édité un dépliant «MétamorphOSONS», qui développait 140 propositions. L'association accordait déjà autant d'importance aux transports et au vivre-ensemble qu'à la construction et à l'énergie. En dix ans, les publications se sont succédées. Ecoquartier bénéficie de subventions, rayonne dans le canton, et a donné naissance à PECHE - Plateforme d'échange des coopératives d'habitants pour les écoquartiers.



Si Ecoquartier est mentionné dans ce dossier, c'est parce que ses actions sont le fruit de démarches participatives. Philippe Solms évoque Construisons ensemble, une brochure imprimée en mai 2012. «Notre comité avait remarqué que Métamorphose risquait de déraper, car personne ne semblait avoir réfléchi à des critères d'attribution des lots. Un investisseur aurait pu développer un projet avec chauffage à 25 degrés au fuel, et sans même évoquer des éléments sociaux.»

En septembre, les membres furent invités à une soirée où la volonté de se déterminer s'était affirmée. Des groupes de travail de 5 à 10 personnes s'étaient constitués pour traiter de différents thèmes. Les groupes se sont réunis régulièrement les mois suivants. Les résultats ont été présentés au printemps suivant, véhiculant des critères ou des objectifs, comme par exemple la nécessité d'intégrer «des standards élevés en terme de rendement énergétique et de confort, ainsi qu'en terme de construction saine et écologique». Il a aussi été convenu de «fixer une règle de répartition des lots favorisant la variété du type d'investisseurs et la mixité sociale».

«C'est l'assemblée qui décide de la valeur du projet, et qui vote l'opportunité d'en faire une brochure. Dans ce cas, je me rappelle qu'une membre avait été très critique. Elle estimait que le résultat n'était pas à la hauteur», se souvient Philippe Solms. Mais la décision d'imprimer ce travail avait été votée, et des exemplaires envoyés à toutes les communes vaudoises de plus de 3000 habitants. La ville de Lausanne a eu droit à un traitement personnalisé, avec remise de brochures, et speech aux élus et aux responsables de services.

Si Philippe Solms a choisi d'évoquer Construisons Ensemble, c'est parce que cette publication a été particulièrement suivie! «Il y aura toujours quelqu'un pour dire que l'administration avait déjà travaillé sur des idées proches. Mais j'ai été tout de même très satisfait de voir que bon nombre de nos propositions se sont retrouvées dans le texte de la Ville.»

Cet impact doit beaucoup aux idées. Mais Ecoquartier s'appuie aussi sur des préavis municipaux favorables aux projets durables, et bénéficie d'un climat serein. «Beaucoup de villes suisses portent actuellement un grand projet d'urbanisme qu'elles souhaitent exemplaire. Ceci contribue au fait que des initiatives telles que la nôtre ne deviennent pas des enjeux de politique politicienne», éclaire Philippe Solms. VB

Intégrer toutes les populations

Dans la plupart des cas, les processus participatifs intègrent directement les habitants du quartier. L'association Equiterre parle d'expérience.

Equiterre anime des ateliers participatifs depuis une quinzaine d'années. L'association est habituée à faire le lien entre communes et habitants. Hélène Gaillard, cheffe de projet, revient sur une expérience menée il y a trois ans à Yverdon-les-Bains. «Pour éviter de frustrer les participants, il faut d'abord préciser les règles du jeu avec la commune, afin de pouvoir se présenter face à la population avec un cadre clair.» Le mandat portait sur la rénovation d'une parcelle d'un grand parc urbain. L'invitation à la population a été lancée via un tout-ménage. Pour encourager les familles à participer, Equiterre aménage en marge de certains de ses ateliers une garderie. A Yverdon-les-Bains, «Une soixantaine de personnes se sont déplacées un samedi matin. Nous leur avons demandé d'évaluer le site. Les gens ont évoqué les déjections canines, les fruits mûrs non ramassés. Dans un deuxième temps, nous les avons invités à rêver, à se projeter dans leur parc idéal. Puis nous leur avons demandé quels

étaient les usages et les aménagements souhaités.» Les collaborateurs d'Equiterre donnent des consignes aux groupes qui s'autogèrent et restituent le fruit de leurs échanges à la fin de chaque étape. Fin de la première partie du projet participatif! «Nous avons vu remonter des envies de fontaine, d'arbres, de pergola, de parc d'herbes aromatiques... Nous avons envoyé à chacun un rapport de synthèse.»

Un paysagiste travaille ensuite à partir du rapport. Son projet est présenté lors d'un deuxième atelier. «On explique pourquoi on a pu prendre en compte certaines envies, pourquoi pas d'autres. On discute, on affine.» Le projet final est validé après la troisième séance.

Le projet d'Yverdon-les-Bains a ceci de particulier que les habitants ont participé à la réalisation. Hélène Gaillard: «Des classes ont étudié la biodiversité, les plantes aromatiques. Les élèves les ont plantées dans les serres de la Ville, puis les ont rempotées sur place. Le motif de la mosaïque de fontaine a été choisi via un concours de dessin. Des personnes âgées et des enfants ont brisé ensemble les céramiques qui ont servi à la mosaïque. Des adolescents sont venus aider à la plantation des arbres.» Tout cela en collaboration avec les écoles, les centres de loisirs, les travailleurs sociaux et les associations.

La demande pour ce genre d'actions s'accélère. «Nous recevons beaucoup de mandats pour des projet d'aménagement du territoire, dit Hélène Gaillard. Le refus par la population de plusieurs projets urbains emblématiques marque les esprits. Chacun sait que les oppositions à un projet peuvent coûter très cher. Un projet participatif n'est pas une garantie contre les oppositions, mais c'est un outil.»



Ecole de citoyenneté

Mathias Lecoq apprécie le modus operandi d'Equiterre. Ce doctorant (lire ci-contre) suit ces démarches à l'échelle européenne et davantage. Et il a déjà participé à des mandats: «Je pense qu'il est important de faire un peu de formation. Pour un projet d'aménagement de place à Annemasse, nous avions fait visiter un site modèle à Saint-Etienne. Il faut nourrir les envies des participants.»

Ce projet, mené de février à octobre 2014, avait été mené dans une artère «abandonnée par la vie sociale». Il avait commencé par installer un grand panneau blanc, avec des feutres, sur une place. «Nous avions obtenus 200 réactions, pour seulement 2 incivilités». Les habitants avaient ensuite été invité à discuter des remarques et des propositions ainsi récoltées. «Au début, il n'est question que de nuisance. Il est important d'aller au-delà. C'est la métavision qui permet d'avancer.» Pour lui, un projet s'apparente à un voyage dont on ne connaît pas forcément la destination. Il faut apprendre à voyager ensemble, le reste suit. Dans le cas d'Annemasse, il devient presque secondaire que le projet municipal n'a pas abouti. Le processus a permis de créer des mini bibliothèques de quartiers que les habitants se sont progressivement appropriées. Pour Matthias Lecoq, il est plus important de voir que quelques participants ont pris par la suite des engagements politiques. Un projet participatif serait donc une école de citoyenneté. «Le projet urbain est la métaphore du champ politique!» VB

1^{re} journée des collectivités pour le logement d'utilité publique

Le but de cette journée organisée par l'ARMOUP et qui aura lieu le 27 avril à Yverdon-les-Bains, est d'offrir une plate-forme d'échange d'expériences et de gestion de projets concernant des immeubles projetés par des coopératives d'habitation et des quartiers intégrant des immeubles de ces maîtres d'ouvrages d'utilité publique.

Lors de cette journée, neuf responsables cantonaux et communaux présenteront leurs réalisations ou leurs projets, expliqueront leurs difficultés et les défis à relever. Ils commenteront leurs solutions et transmettront leurs conseils avisés issus de leur activité professionnelle ou mandat politique.



Yannick Stauffer est délégué au marketing urbain, commerce et immobilier, Service d'urbanisme et de l'environnement de la Ville de La Chaux-de-Fonds

(NE). Il présentera le projet du quartier Le Corbusier qui se situe en plein centre de la ville de La Chaux-de-Fonds, sur l'ancienne gare aux marchandises. Ce plan d'aménagement établi en partenariat avec les CFF est reconnu par la Confédération comme «quartier durable». Grâce à la maîtrise foncière des premières parcelles, la Ville de La Chaux-de-Fonds a pu maîtriser les premiers développements du quartier. La volonté est d'y intégrer une triple mixité: générationnelle, sociale et d'usage.

L'îlot B du quartier abrite donc de l'emploi, de l'habitat et deux salles de classe de 1^{re} et 2^e Harmos. L'habitat se compose de logements pour personnes âgées en location, d'appartements en propriété par étage et d'une coopérative d'habitation.



Pierre-Alain Tschudi est maire de la commune de Meyrin (GE). Sa présentation portera sur l'écoquartier des Vergers, qui vise très grande mixité sociale et ne

sera pas un quartier «entièrement LUP». Des contacts sont en cours pour connaître les attentes des personnes concernées. M. Tschudi abordera notamment les questions suivantes: comment une collectivité publique peutelle influencer la réalisation d'un écoquartier exemplaire? qu'entend-on par «écoquartier exemplaire»? comment obtenir une mixité (diversité) sociale, culturelle, intergénérationnelle, fonctionnelle (agriculture urbaine, commerces, artisans, artistes, etc.)? Il tentera aussi de répondre à cette question primordiale: comment obtenir l'adhésion de tous les acteurs (commune - politique et administration -, canton, habitants actuels et futurs, promoteurs, maître d'ouvrage, architectes, etc.) à un projet innovant et de qualité qui requiert des investissements considérables?



Bernard Virchaux est directeur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL). Son intervention montrera des cas concrets de collaboration

des communes et des coopératives d'habitation, ainsi que les avantages que la «mise à disposition de terrains en DDP» représentent pour les communes. Avec un DDP, les communes ont l'avantage de conserver la maîtrise du sol et de pouvoir «imposer» leurs conditions (attribution des logements, normes énergétiques, etc.). Enfin, par le montant de la redevance de la commune, celle-ci peut faire baisser les lovers sans passer par les règles strictes et contraignantes des logements subventionnés, notamment en termes d'occupation. Des éléments qui seront largement développés dans le cadre de l'exposé.



Pascal Krattinger est chef de section au Service du logement du canton de Fribourg. Les principaux axes qui seront abordés et commentés sont la pro-

motion du logement d'utilité publique dans le canton de Fribourg et la présentation de la situation en matière d'aide actuelle dans le canton de Fribourg en relation avec la LCAP et la réduction des subventions. Le conférencier fera part de ses réflexions actuelles sur les aides amenées à prendre le relais et expliquera la politique d'information concernant la loi sur le logement (LOG), notamment le rôle des communes dans cette communication. Enfin. des exemples d'utilisation des instruments à disposition dans le canton de Fribourg seront commentés: Parloca Fribourg; Trèfle à 4; Fondation de la ville de Fribourg pour le logement.



Ernest Gerber est maire de Cornol (JU). Il présentera un projet de sa commune, qui vient en réponse à la demande d'appartements adaptés dans la commune.

Comme le décrira le conférencier, ce projet a de nombreux avantages: offrir dans la commune des logements attractifs et adaptés aux personnes encore autonomes, mais dont la mobilité se trouve réduite: favoriser la mobilité résidentielle au sein du village par l'élargissement de l'offre et tirer parti de la localisation du terrain, idéale pour les futurs habitants de ces logements. A la clé, il y a une économie de Fr. 80 000.-, qui permettra de baisser les loyers. Quatre autres caractéristiques de ce projet communal seront étayées: l'intérêt auprès des futurs locataires potentiels par la force de l'exemple et de la notoriété du projet déjà réalisé, le très fort engagement et l'implication de l'architecte, le savoir-faire et les expériences permettant une grande flexibilité dans l'exécution et, enfin, la sauvegarde de l'identité du village.



Daniel Moulin est municipal en charge des aménagements, bâtiments et urbanisme, à la Ville de Monthey (VS). Son exposé se focalisera sur un projet spéci-

fique et important de Monthey: en réponse à un postulat sur le prix des loyers, des études ont été faites dans la commune concernant la mise en œuvre d'un grand projet sur une friche communale (110 000 m²) en relation avec le coût des habitations. Le postulat a été déposé fin 2012 par le groupe Gauche pluriel et concernait le prix des loyers abordables. L'étude a été menée auprès de tous les partenaires immobiliers de la commune de Monthev et environs (27 agences immobilières ainsi que 3 coopératives d'habitation) afin d'obtenir une vision complète. La friche de l'ancienne entreprise industrielle Giovanola représente 12 ha à cheval sur les communes de Monthey et de Collombey-Muraz. Elle est entièrement propriété de la commune de Monthey, qui l'a acquise en juillet 2008 pour un montant de Fr. 8 millions. Pour Monthey, il s'agit de préparer les 30 prochaines années avec un plan spécial pouvant accueillir de l'habitat (3500 habitants), de l'artisanat et de l'industrie légère.

articulera sa présentation autour des principaux suivants: points une démarche unique à Lausanne; les enjeux urbanistiques du projet: construire un morceau de ville de 12 500 habitants et des emplois; les enjeux sociaux: la mixité sociale et fonctionnelle; les enjeux autour des espaces publics; les enjeux environnementaux et énergétiques; le processus d'attribution des lots afin de garantir une équité de traitement et une mixité sociale et fonctionnelle du quartier. Elle abordera également la concrétisation des projets architecturaux par des pools d'investisseurs constitués et les étapes principales de la planification actuelle.



Eric Fatio est municipal à la commune de Château-d'Œx (VD) et commentera création d'une nouvelle coopérative d'habitation à Château-d'Œx. Celle-ci

a été possible grâce à la constitution d'un comité composé de personnes intéressées par ce mode d'habitat et présentant des connaissances professionnelles en lien avec un projet de construction. Pour une commune comme Château-d'Œx, où le prix du terrain est sujet à une pression importante liée aux nombres de résidences secondaires, un projet de construction en coopérative d'habitation permet de s'assurer que le terrain proposé en DDP soit effectivement utilisé pour de l'habitat à loyers abordables. Si tout se

passe bien, un premier bâtiment de 12 logements devrait voir le jour en été 2017 et l'expérience acquise devrait permettre de poursuivre le projet et de développer ce type de construction dans la région.



Nicole Decker est cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel. dans sa conférence, elle se concentrera sur deux problèmes concrets auxquels

les pouvoirs publics sont - et seront de plus en plus confrontés à l'avenir: la pénurie de logements et le vieillissement de la population. Elle esquissera une vision d'avenir prônant le développement de quartiers durables privilégiant la densité, la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, le bien-être et la convivialité, le tout agrémenté d'une solide dose de mixité des ressources financières par le biais de partenariats publics/privés.

Agir sur le logement pour en améliorer la qualité de vie permet de cimenter la cohésion sociale. Et pour y parvenir, rien de tel que de mettre sur le marché des logements à prix coûtant, comme le font les coopératives d'habitation, qui réinvestissent intégralement les éventuels rendements locatifs dans leurs immeubles, freinant ainsi l'inflation et la spéculation sur les loyers. Sur la base d'exemples concrets, les multiples bénéfices pour les communes seront détaillés.

Jean-Louis Emmenegger



Elinora Krebs est cheffe du Service du logement et des gérances, Ville de Lausanne (VD). La conférencière concentrera sur un très important projet

immobilier et d'aménagement du territoire communal: l'écoquartier les Plaines-du-Loup à Lausanne. M^{me} Krebs 1^{re} journée des collectivités pour le logement d'utilité publique Mercredi 27 avril 2016 au Château d'Yverdon-les-Bains

Organisation: ARMOUP

Inscriptions:

www.armoup.ch ou info@armoup.ch ou tél 021 648 39 00

Coup double à La Chaux-de-Fonds

La Fondation Rencontre et la coopérative CORAD vont construire 83 appartements dans le quartier des Forges. Sur le site d'une... église.

A La Chaux-de-Fonds, la Fondation Rencontre réalise des immeubles pour seniors. Un premier bâtiment a été construit il y a une vingtaine d'années rue de la Croix-Fédérale, dans l'est de la ville, un deuxième, il v a une dizaine d'année au chemin Albert-Monnard, au sud. Une troisième opportunité s'est présentée récemment, lorsque le Conseil paroissial a renoncé à rénover l'église des Forges, et a décidé, en 2012, de s'en défaire. L'édifice avait été construit en 1969, il était moins fréquenté depuis une réorganisation des lieux de culte en ville de La Chaux-de-Fonds. Et c'est ainsi que la fondation s'est trouvée, pour un million, propriétaire d'un terrain de 4000 m² dans un quartier nord. Et d'une église à «déconstruire».

Avant d'acquérir le terrain, la fondation a établi une étude de faisabilité. Le bureau Philippe Langel architecte a démontré un potentiel intéressant pour la réalisation de deux immeubles. Premier budget établi en fonction des volumétries: 20 millions. Un peu trop pour une seule personne, fût-elle morale. «J'ai pris contact avec la coopérative CORAD, que je connaissais. Ils ont construit à Neuchâtel et au Valde-Ruz. Ils ont le droit de venir à La Chaux-de-Fonds!» résume Raymond Lanfranchi, président de la Fondation Rencontre. Président de la coopérative d'habitation libérale-radicale, Bernard Jaquet confirme: «Notre précédente réalisation, à Cernier, remonte à 2012. Nous ne recherchions pas un nouveau terrain, mais comme nos finances nous le permettent, nous avons accepté la proposition de M. Lanfranchi, qui avait piloté, par le passé, un de nos projets.» Ce bâtiment permettra aussi à la CORAD de prendre une dimension cantonale.

Des logements adaptés

Les deux entités occuperont chacune un immeuble de R+4, dont les plans ont été établi par le bureau Philippe Langel architectes. Celui de la CORAD proposera 33 appartements



de 2 à 5 pièces - «L'équilibre entre les petits et les grands appartements pour les familles a été établi en collaboration avec l'Office cantonal du logement», précise Bernard Jaquet. Le deuxième offrira 50 appartements de 2 à 3 pièces pour seniors. Ceux-ci sont conçus comme des appartements adaptés, la conception appliquera les normes SIA 500 pour construction sans obstacles.

Dans les deux immeubles, l'objectif est de proposer des loyers abordables. La commune apprécie cette (double) initiative. Le projet va contribuer à l'offre de logements bon marché. Mais il va aussi impliquer l'assainissement d'un secteur passant, situé à proximité du centre scolaire. Une opposition de voisinage bloque actuellement le projet. Raymond Lanfranchi espère qu'un arrangement pourra être trouvé, afin que les travaux puissent débuter en juin.

Avec une construction pour des familles, l'autre pour des aînés et des écoles à proximité, le caractère intergénérationnel du projet est assuré.



Les deux bâtiments, semblables dans leur conception, seront séparés par un parc, dans lequel sera placée la cloche de l'église. «Les églises sont des lieux de mémoire. Des baptêmes, des mariages... Beaucoup de souvenirs v sont attachés. Je l'ai bien senti lors du dernier office qui y a été célébré, et auquel nous - la fondation - avions été conviés,» confie Raymond Lanfranchi.

Vincent Borcard



Impressum

La revue Habitation (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse • Editeur: Société de communication de l'habitat social (SOCOMHAS), c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22 • Rédacteur en chef: Patrick Clémençon • Rédaction: rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél.026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch

Tirage et lectorat: la revue Habitation tire en moyenne à 6000 exemplaires, dont 3423 exemplaires vendus certifiés REMP, avec une diffusion dans toute la Suisse romande, et qui s'adresse à un lectorat actif et engagé dans le domaine du logement et de la construction, de l'architecture et de l'urbanisme, ainsi que de la politique du logement.

Abonnements: www.habitation.ch/abonnement/ ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ARMOUP: CHF 40.–/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 56.–/an et CHF 40.–/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90. – à l'étranger

Publicité en Suisse romande: Jean-Louis Emmenegger, jl.emmenegger@gmail.com, tél.078 784 34 56 Publicité en Suisse allemande: Stumpp Medien AG, info@stumppmedien.ch, tél. 044 858 38 00

Données médias et tarifs publicitaires: www.habitation.ch/publicite

Graphisme, prépresse et impression: Imprimerie St-Paul, Fribourg • Tirage augmenté pour ce numéro: 8000 exemplaires • Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre, mi-décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL).



Depuis la fondation de la Banque Alternative Suisse (BAS), nous sommes spécialisés dans les projets de logements d'utilité publique. Dans toute la Suisse, notre équipe conseille aussi bien des petites coopératives autogérées que des grands maîtres d'ouvrage professionnalisés. Le modèle d'affaires unique de la BAS permet aussi à des formes d'habitation non conventionnelles de voir le jour. Avec les crédits d'encouragement BAS, nous soutenons l'habitat participatif et autonome en offrant des conditions particulièrement équitables.



www.bas.ch