

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Interviews avec Béatrice Métraux et Antonio Hodggers

Les 50 ans du Fonds de solidarité

La grande diversité des coopératives d'habitation romandes

88^e année | n° 3 | septembre 2016



CONNECTER LES COMPÉTENCES – CRÉER UNE PLUS-VALUE

Steiner est l'un des leaders des entrepreneurs généraux et totaux en Suisse. Nous saisissons chaque occasion pour connecter les compétences, réduire les interfaces et encourager la collaboration.

Nous vérifions en continu le potentiel d'optimisations tant au niveau de la qualité et des coûts qu'en matière de délais impartis. Ainsi, nous nous assurons que chaque projet crée une plus-value pérenne. Pour tous les partenaires.

Chères lectrices, chers lecteurs,

Les coopératives d'habitation connaissent un net regain d'intérêt depuis quelques années. Et cela autant auprès de la population que des autorités publiques... et des entreprises générales de construction, qui n'hésitent plus à créer leurs propres coopératives d'habitation pour s'accaparer un nouveau segment du marché immobilier – la polémique fait déjà rage en Suisse allemande.

Mais on reconnaît aussi le regain d'intérêt pour les coopératives d'habitation en observant leur grande diversité. Loin du cliché des coopératives gérées par des hippies ou construisant des logements miteux pour les pauvres, on trouve toutes sortes de coopératives: d'habitation, d'habitants, de construction et d'habitation et autres (p. 14). Une diversité directement issue des buts sociaux, économiques et environnementaux très variés que se donnent leurs membres coopérateurs¹.

Toutes ont leurs spécificités et c'est ce qui fait la richesse d'une association comme l'ARMOUP (www.armoup.ch), qui les rassemble toutes sous le dénominateur commun du maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), qui construit du logement de qualité, loué à prix coûtant, donc à des loyers abordables... Afin d'illustrer cette richesse, nous vous en présentons dans ce numéro un petit échantillon (pp. 22-40).

Favorisant le bien commun et innovant dans le vivre ensemble, ces MOUP, membres de la faïtière coopératives d'habitation Suisse, dont l'ARMOUP est une association régionale, bénéficient en outre de certains privilèges financiers, ayant droit à des prêts à taux préférentiels de différents fonds (p. 18). Oui, le bonheur est dans le prêt...

Et comme le prouvent les interviews réalisées avec Béatrice Métraux (p. 6) et Antonio Hodggers (p. 10), ou encore la chronique politique de Carole Anne Kast (p. 16), certains de nos élus entendent bien soutenir activement les MOUP dans leurs aventures, en leur donnant les bases légales nécessaires. Et ça marche: les partenariats entre coopératives et communes prennent l'ascenseur.

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

Patrick Cléménçon



Le pouvoir des coopératives © PC2016

¹ Guide en ligne pour fonder une coopérative d'habitation: www.fonder-construire-habiter.ch

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:** SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** route du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Publicité en Suisse romande:** Jean-Louis Emmenegger, tél. 078 784 34 56, jl.emmenegger@gmail.com • **Publicité en Suisse allemande:** Stumpp Medien AG, tél. 044 858 38 00, info@stumppmedien.ch • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou T 021 648 39 00 • **Graphisme, préresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre • **Tirage augmenté:** 8000 exemplaires, dont 3423 vendus certifiés REMP

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

Le lave-linge Miele W1 garantit un résultat de lavage
parfait en 59 minutes seulement et permet
d'économiser jusqu'à 30 % de produit de lessive
grâce au système de dosage TwinDos.



06



Les contours d'une nouvelle politique vaudoise du logement

Interview avec Béatrice Métraux, cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS) du canton de Vaud, qui met tout en œuvre pour mener une politique du logement proactive et pour pousser les coopératives d'habitation à innover.

10



Des missions pour les coopératives

Pour construire 20 000 logements à Genève, le conseiller d'Etat Antonio Hodgers compte mettre à contribution les coopératives. Celles-ci auront davantage de terrains, elles participeront à l'urbanisme des quartiers, et se verront attribuer de nouvelles responsabilités.

14



Les coopératives d'habitation: perspectives très favorables

Les coopératives d'habitation sont toujours plus nombreuses en Suisse romande. Normal: elles représentent «la» réponse idéale au problème des logements à loyers modérés. Analyse de la situation et perspectives avec Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP.

18



Même des petits prêts peuvent avoir de grands effets

L'Association suisse pour l'habitat (aujourd'hui coopératives d'habitation Suisse) a fondé en 1966 un Fonds de solidarité alimenté jusqu'à aujourd'hui par les contributions volontaires de ses membres.

- 04 Brèves
- 16 Concrétiser le droit au logement
- 22 La Coopérative du logement de Lutry (CLL)
- 26 La Coopérative d'habitation LIFE
- 28 La Coopérative d'habitants DomaHabitare
- 31 La Coopérative d'habitation Cantaralda
- 33 La Coopérative de construction et d'habitation Moul2
- 36 La coopérative d'habitation Arc-en-Ciel
- 38 Trois coopératives d'habitation jurassiennes
- 41 Logiciels de gestion spécifiques aux coopératives
- 43 Légère détente du marché du logement en Suisse romande



VAUD

Métamorphose à Lausanne: les premiers bâtisseurs sont connus

Les 15 lauréats du concours d'investisseurs portant sur la construction de l'éco-quartier des Plaines-du-Loup, à Lausanne, ont été présentés début juin. L'appel d'offres avait suscité 40 dossiers.

Ce secteur du projet Métamorphose totalise 142 600 m² à bâtir, dont 77% pour les logements – environ 1000 logements. Le programme distingue quatre types d'investisseurs: les sociétés d'utilité publique, les privés, les sociétés et fondations de la ville, et les coopératives d'habitants. Dans la catégorie sociétés d'utilité publique, la SCHL, associée à la FPHL, construira 48 logements subventionnés (SUB) et 24 logements régulés (REG), Cité Derrière et Primavesta construiront 46 SUB et 24 REG, et Logement Idéal 65 SUB. Dans la catégorie coopératives d'habitants, la Codha construira 83 REG, le Bled 63 REG et 16 appartements en PPE, C-Arts-Ouches 41 REG, La Meute 25 REG, et Ecopolis 26 REG. Ces coopératives et fondations participeront également au développement de surfaces d'activités. Les concours d'architecture seront lancés cet automne, les travaux doivent débuter en 2018.

Plus sous www.lausanne.ch/metamorphose

3^e Forum vaudois du logement à Lausanne

Organisé par le Département des institutions et de la sécurité (DIS) du canton de Vaud, ce forum a pour vocation d'être une plateforme de rencontres et d'échanges entre les nombreux acteurs concernés par le logement: autorités communales et cantonales, propriétaires et locataires, professionnels de l'aménagement du territoire, de la construction et de l'immobilier, etc. Le 13 octobre 2016, l'attention sera focalisée sur la question du partenariat public-privé, afin de déterminer quelles solutions pourraient en émaner pour le logement et d'inciter les acteurs privés et institutionnels à investir en cœur afin de développer ensemble l'offre de logements dans le canton de Vaud. Avec des intervenants de haut vol, parmi lesquels la conseillère d'Etat Béatrice Métraux et le directeur de l'Office fédéral du logement, Ernst Hauri, ce forum est aussi l'occasion de rencontrer les pontes de la politique du logement, et de réseauter à tout va.

Cet événement sera aussi l'occasion de présenter une étude exclusive, menée sur l'ensemble des coopératives d'habitation du canton de Vaud, la coopérative étant considérée par le DIS comme étant une forme de partenariat de plus en plus importante. Voir aussi l'interview de Béatrice Métraux p. 6.

Plus sous www.vd.ch/forum-du-logement



GENEVE

AG ARMOUP 2016 à Genève

Journée caniculaire, pour cette assemblée générale de l'ARMOUP, qui s'est tenue au Business & Art Center à Genève ce jeudi 23 juin 2016. Et un public clairsemé, comme si les membres de l'ARMOUP avaient fondu au soleil! Et pourtant, l'année 2015 aura été une année hyper active pour l'ARMOUP, qui, malgré des ressources humaines et financières modestes, est l'une des associations régionales de coopératives d'habitation Suisse les plus dynamiques. D'abord au niveau de la croissance, avec une augmentation du nombre de ses membres qu'aucune autre association régionale n'atteint (+ 17 membres et + 388 logements); ensuite, au niveau des crédits, demandés et obtenus auprès des divers fonds d'aide au logement, témoignant ainsi de la forte activité de construction et de rénovation des Romands (+ 922 logements). A cette effervescence, s'ajoute encore la formation, avec une volée de 27 participants qui ont brillamment obtenu leur diplôme lors de l'AG ARMOUP 2015. Et toute une série d'actions de lobbying et de relations publiques, aussi



bien par le biais de participations à différentes manifestations, que par le biais de numéros spéciaux de la revue Habitation, dont un numéro entièrement dévolu aux partenariats entre communes et maîtres d'ouvrage d'utilité publique (mailing à toutes les communes de Suisse romande à l'appui). Le tout avec un budget parfaitement équilibré. In ARMOUP we trust!



FRIBOURG

Appartements protégés à St-Aubin

En 2010, lors d'une assemblée communale de St-Aubin, le Conseil communal lança un appel pour la constitution d'une commission d'étude pour la réalisation d'un immeuble d'appartements protégés à St-Aubin. Le souhait du Conseil communal était de faire appel à des bonnes volontés extérieures au Conseil communal, ce dernier



n'ayant pas les capacités à mener une telle étude en plus des charges communales. Forte de six membres, sous la conduite du syndic de St-Aubin, la première séance de commission s'est tenue le 26 janvier 2011. Après une année d'activité, première évidence, un tel projet ne pouvait pas être mené par la seule commune de St-Aubin. Trois communes voisines, Delley-Portalban, Gletterens et Vallon ont été appelées en renfort et ont accepté le défi.

Après 3 années d'efforts, le 26 janvier 2014, la Coopérative d'habitation Le Trèfle à quatre était constituée. Avec l'apport conséquent en participations coopératives des 4 communes partenaires et le soutien d'une centaine de coopérateurs privés, les fonds propres suffisants étaient réunis pour poursuivre concrètement le projet.

La première pierre, respectivement la première coulée de béton de l'immeuble du Trèfle à quatre a été effectuée le 8 juillet 2015 et nous pouvons fièrement annoncer l'entrée des premiers locataires pour le début novembre 2016.

Forum du logement de Fribourg le 30 sept. 2016

Dans le canton de Fribourg, l'évolution du marché de l'immobilier, combinée avec la forte croissance démographique, a des répercussions non négligeables sur les budgets des ménages les plus précarisés comme sur ceux des classes moyennes. On constate un renforcement du lien entre logement et précarité du fait que les problèmes d'accès et de maintien au niveau du logement touchent une partie toujours plus large de la population, y compris de la couche moyenne. Parallèlement, la nécessité d'adapter la législation cantonale aux dispositions de la Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré (LOG) impose de penser les orientations de la future politique du logement du canton de Fribourg avec des pistes concrètes à la clé.

Organisé conjointement par la Direction de la santé et des affaires sociales (DSAS) et la Direction de l'économie et

de l'emploi DEE du canton de Fribourg, le forum s'adresse à tous les acteurs en lien avec les questions du logement susceptibles de contribuer à la mise en place d'une politique du logement proactive et globale (politiques, Etat/communes, professionnels du social et de la santé, professionnels de l'immobilier, investisseurs, institutions, milieu académique). Le but de ce forum est de créer un espace de dialogue où les différents points de vue puissent se confronter en vue d'esquisser des solutions pour répondre aux besoins en logement de la population fribourgeoise, tout en affinant la transversalité et les modalités de collaboration entre les différentes instances concernées.

Date et lieu:

aula du collège du Gambach
(Av. Weck Reynold 9, 1700 Fribourg)
de 13h30 à 17h00.

Un apéritif sera offert au terme de la rencontre.

Plus d'infos:

Sibylla Pigni, Service de l'action sociale
sibylla.pigni@fr.ch // T 026 305 80 93
Pascal Krattinger, Service du logement
pascal.krattinger@fr.ch // T 026 305 24 11

ERRATUM

Habitation 2-2016, page 10: la société Fixit tient à préciser qu'elle n'a pas collaboré avec l'EMPA pour le projet de l'aérogel hybride. Fixit et EMPA ont développé un enduit thermo-isolant à base d'aérogel de silice. Fixit a commercialisé et introduit ce produit (Fixit 222) sur le marché en 2013. Depuis lors, quelque 200 objets ont été isolés avec ce produit, sans aucun problème. Fixit est toujours convaincue que l'enduit thermo-isolant avec l'aérogel à base de silice est actuellement la meilleure solution pour l'isolation des immeubles (et même des immeubles historiques).

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



☎ 0848 62 58 32

maltech.ch
location • technique • formation



Les contours d'une nouvelle politique vaudoise du logement

Interview avec Béatrice Métraux, cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS) du canton de Vaud, qui met tout en œuvre pour mener une politique du logement proactive et pour pousser les coopératives d'habitation à innover.

Dans son programme de législature 2012-2017, le Conseil d'Etat avait l'intention de dynamiser la production de logement et de rendre le logement plus accessible. A moins d'un an de la fin de la législature, estimez-vous y être parvenu?

Oui, j'estime que l'objectif a été atteint à plusieurs niveaux. Avec le Service des communes et du logement d'une part, le DIS s'est beaucoup engagé pour créer de nouvelles bases légales (Loi sur la préservation et la promotion du logement du parc locatif LPPPL) pour se donner les moyens d'une véritable politique du logement, répondant mieux aux besoins des locataires. En intégrant d'autre part le GOP (Groupe opérationnel des pôles), nous avons participé activement à divers groupes de réflexion existant au sein de l'Etat et qui s'occupent des grands projets de développement urbain et des agglomérations. Au cours de la présente législature, nous avons également accéléré le rythme de construction de nouveaux logements, en particulier ceux à loyer abordable. Nous répondons ainsi à une demande particulièrement pressante, car, comme l'a révélé une étude mandatée à MIS Trend en 2015, plus de 40% des locataires utilisent plus de 35% de leurs revenus pour payer un loyer. Ce qui est parfaitement inacceptable, aussi bien pour les jeunes ménages que pour les jeunes familles, les seniors ou encore pour la vie dans les villages! C'est pourquoi nous avons créé une nouvelle catégorie de logements dans la LPPPL: le logement à loyer abordable.

Qu'entendez-vous par loyer abordable?

Notre définition du loyer abordable repose sur un système de calcul simple, mettant en relation des surfaces de logement «rationnelles» avec un loyer plafonné. Les surfaces sont basées sur les définitions de l'Office fédéral du logement, à savoir 55 m² pour un 2 pièces et 99 m² pour un 4 pièces. Elles seront précisées dans le règlement d'application de la loi, tout comme les fourchettes de loyers plafonnés. Notre but est d'atteindre des loyers de l'ordre de Fr. 1500.- à Fr. 1800.- maximum pour un 3 pièces neuf de 70 m² à Lausanne, Montreux, Morges ou Nyon. J'ajoute une précision importante: le logement à loyer abordable n'est pas un logement subventionné; c'est un logement à prix coûtant!

L'idée c'est donc de construire du logement de qualité à loyer abordable pour la classe moyenne. Il appartient aux communes de définir leur politique du logement. Nous leur mettons ainsi à disposition certains outils, au travers de la LPPPL, qui leur permettent de l'orienter, par exemple en favorisant le logement d'utilité publique en fixant des quotas dans leur planification territoriale – une mesure très intéressante, aussi bien pour les coopératives d'habitation que pour les communes... et les locataires.

Mais ne pouvaient-elles pas déjà le faire avant la LPPPL?

Non, elles ne pouvaient le faire que par convention, or un tel texte est facilement contestable; aujourd'hui, elles disposent d'une base légale. En plus de ces quotas, un autre outil est mis à la disposition des communes pour mener à bien leur politique du logement: il s'agit du bonus, soit une surface de plancher brute supplémentaire offerte à tout promoteur qui inclut volontairement et librement une part de logement d'utilité publique à loyer abordable dans son projet de construction. A ces deux outils s'en ajoute un troisième: le droit de préemption, qui permet aux communes d'acheter en priorité des biens fonciers et donc de mener une politique foncière proactive, en réalisant ses propres projets ou en les transférant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Un droit de préemption qui vous vaut un référendum...

Oui, et pourtant c'est un droit très cadré: sur les $\frac{9}{10}$ du canton, il n'est pas applicable pour des parcelles en dessous de 1500 m² ou si la famille veut acheter ou en cas de droit de succession. Dans les 60 communes restantes, dites d'agglomération, et qui logent la majorité de la population vaudoise, la commune peut exercer son droit de préemption comme elle l'entend. Dans ces cas, elle se substitue à l'acheteur, et peut acheter des parcelles pour son compte, au prix du marché, mais uniquement pour y construire du logement à loyer abordable et/ou d'utilité publique. Ce droit de préemption est donc surtout intéressant dans les agglomérations, où la nouvelle LAT et le plan directeur cantonal imposent une densification vers l'intérieur des localités et ne permet plus de dézonage.

Le canton de Vaud dispose également d'un bel outil d'aide à la construction de logements à loyers abordables: la Société vaudoise pour le logement¹ (SVL). Une institution appelée à se développer à l'avenir?

Oui, elle a clairement vocation à se développer. Avec la nouvelle base légale, qui permet d'obtenir de l'Etat un transfert de terrain avec un droit de superficie «privilegié», cela permettra à la SVL de renforcer son action. Elle aura ainsi la possibilité, avec les terrains de l'Etat, d'être le porteur d'un projet avec des conditions financières intéressantes. La SVL jouera également un rôle accru d'information auprès de communes, notamment dans le processus de mise en œuvre de la LPPPL. Elle aidera les communes à utiliser à bon escient droit de préemption, bonus et quotas. Je souhaite vraiment faire de la SVL une société de référence, autant pour les communes que pour les MOUP, de manière à ce qu'elle puisse favoriser la construction de logements pour la classe moyenne.

Un logement digne est un droit ancré dans la Constitution: ne trouvez-vous pas qu'il faudrait soutenir encore bien plus (comme Zurich) les LUP et les MOUP, quand on sait qu'ils pourraient réguler un tantinet les lacunes du marché immobilier de rendement (spéculatif) et que la part de marché de logement LUP frise à peine les 5% en moyenne en Suisse?

Nous venons de faire un premier pas dans ce sens avec la LPPPL et son droit de préemption notamment. Jusqu'à présent, acteurs immobiliers et communes ont surtout construit de la PPE, sans trop se préoccuper du développement urbain, contrairement à Zurich par exemple, qui a développé une véritable vision territoriale. Mais les mentalités changent!

En Suisse alémanique, de plus en plus d'initiatives populaires demandent l'obligation de quotas LUP dans tout nouveau projet de construction de logement². Comment expliquez-vous la passivité des Romands en la matière?

En Suisse romande, les locataires se regroupent autour de l'ASLOCA pour défendre leurs intérêts. De nouveau, c'est une question de mentalité et de traditions. Les Romands n'ont pas la même vision de l'habitat que les Suisses alémaniques, qui ont une vision beaucoup plus large, à l'image de «mehr als wohnen» par exemple, ce grand projet qui a vu le jour récemment³.

Le 13 octobre prochain aura lieu la 3^e édition du Forum vaudois du logement. Organisé par le DIS, le forum sera consacré au partenariat public-privé et les solutions que ce dernier peut offrir dans le domaine de la création/développement de logements.

Cela fait maintenant trois ans que nous organisons le Forum vaudois sur le logement et chaque année, nous mettons l'accent sur un thème particulier. En 2014, nous avons abordé la question du logement en général; en 2015, nous avons thématiqué en particulier les besoins et les attentes du locataire, en nous basant sur le sondage de

MIS Trend. En 2016, nous nous penchons sur les coopératives. Nous présenterons les résultats d'une étude, réalisée par le Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL (LASUR) et la Division logement du canton de Vaud rattachée à mon département dans le but de définir ce qu'est précisément une coopérative d'habitation, quelles en sont les typologies, qui elles sont et comment elles se financent. En faisant un état des lieux complet des coopératives d'habitation, nous nous donnons des bases claires pour définir de nouveaux moyens de promouvoir cette idée de coopératives, que ce soit en matière de fiscalité ou de financement. Et la réflexion commune qui sera menée par la Division logement et le LASUR devrait nous permettre de dégager des idées innovantes pour aider les coopératives dans leur mission.

Dans toute cette politique du logement, je cherche une chose, c'est l'innovation... quitte à bousculer certaines convenances bien ancrées dans le canton de Vaud. Comme l'étude, qui a un taux de réponses très élevé, est en train de révéler un certain nombre de freins au développement des coopératives d'habitation, notamment financiers, nous pourrons ensuite travailler dessus et trouver des solutions. J'espère aussi que les résultats de cette étude pousseront les coopératives d'habitation à innover.

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

Fin de l'interview en vidéo et liens utiles sur:
www.habitation.ch > Actualités > Les contours d'une nouvelle politique vaudoise du logement

¹ Voir Habitation 1-2016, pages 12-13

² Voir <http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/fr/home>

³ Voir Habitation 3-2015, pages 30-32 ou encore: <https://www.mehralswohnen.ch>

TUYAUMAX[®]
Renens - Genève - Yverdon



Contrôle par caméra • Débouchage • Entretien • Vidange
24h / 24h • 365 jours par année
 pour vos écoulements et canalisations



info@tuyaumax.ch

0848 852 856

www.tuyaumax.ch

INVITATION

FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT

2016 Jeudi 13 octobre
8h45 – 16h15

Centre de Conférences Aquatis
Lausanne-Vennes

.....

***Partenariat public-privé:
quelles solutions pour
le logement ?***



Département des institutions et
de la sécurité (DIS)

Service des communes et
du logement (SCL)

Partenaire média

Habitation

www.vd.ch/forum-du-logement



Des missions pour les coopératives

Pour construire 20 000 logements à Genève, le conseiller d'Etat Antonio Hodgers compte mettre à contribution les coopératives. Celles-ci auront davantage de terrains, elles participeront à l'urbanisme des quartiers, et se verront attribuer de nouvelles responsabilités.

Le conseiller d'Etat genevois Antonio Hodgers, à la tête du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), a maintes fois répété sa volonté de collaborer avec les coopératives. Notamment pour faciliter à court terme la construction de 20 000 logements à Genève. Ce printemps, il a accepté d'évoquer en primeur pour *Habitation* la teneur des discussions en cours, notamment via le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Ainsi, l'Etat va accorder davantage de terrains aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), mais il va aussi demander aux coopératives d'être plus actives dans l'acquisition de terrains. De plus, les coopératives vont être invitées à participer à l'urbanisme de nouveaux quartiers, d'abord sur des périmètres pilote.

Tout ceci dans un contexte très particulier. Antonio Hodgers: «Genève est à la veille d'un bond démographique et territorial comparable à celui des années 60-70 (n. d. l. r.: qui a donné lieu à l'urbanisation de communes telles que Onex, Lancy, Meyrin ou Vernier). D'ici cinq ans, nous aurons passablement de plans localisés de quartier, puis des autorisations de construire en force. Il y aura de très importants volumes à construire. Déjà en 2015, 2000 logements ont été livrés, ce qui ne s'était plus vu depuis les années 90. Et l'objectif est d'en planifier 20 000 de plus en une législature – soit 2 millions de m²-logements en PLQ. Soit plus qu'au cours des deux dernières législatures réunies.»

Vous avez à plusieurs reprises exprimé la volonté d'accorder un rôle important aux coopératives dans ce processus. Quelles sont vos motivations?

Déjà, la nature juridique des coopératives garantit la stabilité de loyers modérés sur le long terme. Les prix ne varient pas en fonction de l'offre et de la demande. C'est d'autant plus intéressant à Genève, où les augmentations de loyers peuvent atteindre des centaines de francs à chaque changement de bail. C'est un coup de massue pour les jeunes ou les familles qui sont amenés à déménager plusieurs fois. Les classes moyennes n'ont pas besoin de subventions, mais elles n'ont pas pour vocation de subir ainsi un marché immobilier haussier. Favoriser le développement des coopératives répond dès lors à l'intérêt public.

Ces dernières années, les coopératives genevoises ont davantage construit des LUP (logements d'utilité publique) pour des personnes susceptibles d'être subventionnées. La politique que vous menez aura-t-elle un impact sur cette situation?

Oui. La situation actuelle découle d'une orientation prise dans les années 50. L'Etat se préoccupait de la nature des logements construits, pas de celle du maître

d'ouvrage. Des promoteurs privés ont ainsi participé à la création du parc de HLM. Il n'y avait donc pas de raison d'aider les MOUP. Le corollaire de ceci est que pour pouvoir rentrer dans les cases du dispositif cantonal du logement, les coopératives ont été obligées, ces dernières années, de faire du LUP. Mais ce n'était pas toujours leur souhait. Aujourd'hui, j'affirme que nous avons besoin des fondations de droit public pour le logement social destiné aux moins privilégiés, et des coopératives pour le logement abordable destiné aux classes moyennes. Et des promoteurs privés, qui continueront d'appliquer les lois du marché.

Selon un mode opératoire genevois classique, les coopératives se voient attribuer par le canton ou via la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), des terrains en droit de superficie sur lesquels le plan localisé de quartier (PLQ) est déjà défini. Elles souhaiteraient pouvoir intervenir en amont, participer à l'urbanisme et à l'établissement des PLQ. Via le Groupement des coopératives d'habitation de Genève (GCHG), elles ont mandaté l'association Urbamonde qui vous a remis un rapport dans ce sens. Quelle est votre position?

Il y a convergence de vues entre ce rapport et la vision du DALE. A Genève, la population ressent une grande frustration. Elle a le sentiment d'être mise devant le fait accompli, en matière de diversité et de construction de la ville. Or, il est possible de lutter contre cela en privilégiant un urbanisme participatif, qui intègre la vision que les futurs habitants ont de leur futur quartier. Les acteurs traditionnels de l'immobilier sont professionnels, mais ils peinent à nous amener ce regard novateur. A l'opposé, les coopératives regroupent des personnes qui sont à la recherche d'un logement et qui acceptent de se mobiliser pour participer à l'élaboration de projets urbains. Des expériences pilotes vont bientôt être menées en ce sens sur des périmètres exploratoires. Via le GCHG, nous allons sélectionner des coopératives pour chacun de ces périmètres. Tout n'est pas encore défini, mais elles auront à mener les processus participatifs. L'office de l'urbanisme tiendra le crayon, mais nous serons à l'écoute, et prêts à suivre les recommandations qui nous seront adressées (lire aussi encadré).

Vous allez donc attribuer davantage de terrains, mais aussi davantage de responsabilités aux coopératives?

Oui. Et ceci également dans le domaine foncier. 11% des zones villas de Genève figurent comme périmètres devant être densifiés. Cela ne se fait pas aussi vite que nous le souhaiterions. (ndlr: le rachat des terrains de villas et leur remplacement par des immeubles a suscité et sus-



Projet pilote sur le secteur Prailles-Acacias-Vernets (PAV), des coopératives seront chargées de piloter un processus participatif, en vue de construire sur une parcelle, conjointement avec des promoteurs. © Etat de Genève/DR

cite encore de fortes résistances). Dès lors, il a été décidé de définir des périmètres et d'offrir ainsi un cadre pour permettre aux coopératives de discuter avec les propriétaires de villas. Selon le rapport GCHG/Urbanomde, les coopératives sont mieux perçues que l'Etat ou les promoteurs traditionnels. Elles devraient donc être plus facilement écoutées. Leur approche participative, nullement spéculative, pourrait leur permettre de vaincre les réticences de propriétaires, et de les intégrer aux projets (lire aussi encadré). C'est un outil pour dégager des terrains que nous allons expérimenter. Mais sans être naïfs, car nous sommes conscients qu'il s'agit d'une population qui habite parfois des villas situées au centre-ville, et qui n'a pas envie d'en changer.

Selon ce principe, les coopératives vont au front pour obtenir les terrains sur lesquels elles seront seules à construire?

Pas forcément. Les promoteurs privés se sont déjà manifestés. Ils ont parfois déjà obtenu des promesses de vente. Si, sur un secteur donné, les coopératives arrivent à convaincre les autres propriétaires, il faudra partager. Ce qui n'est pas un problème car – je le répète – il y aura beaucoup à bâtir, et les coopératives ne pourront pas porter tous les projets. Via la FPLC, le canton va se montrer généreux et fournir davantage de terrains aux coopératives. Mais j'attends aussi d'elles qu'elles aient sur le plan foncier une attitude plus offensive, plus active, plus... «alémanique»!

Les coopératives ont-elles les ressources humaines pour aller dans cette direction? Et les moyens financiers pour acquérir des terrains?

Elles doivent se positionner comme acheteuses. Ceci d'autant plus que la Loi générale sur les zones de dévelop-



Des coopératives vont collaborer avec la commune pour l'établissement d'un PLQ sur le site des Grands Esserts, à Veyrier. © Thomas Sponti/Group8/DR

Projets pilotes à Cointrin, Veyrier et Carouge

Le DALE prévoit de rendre publiques ces mesures à la rentrée. Si tout n'est pas encore défini, Antonio Hodgers et son administration ont déjà accepté, en juin dernier, d'évoquer ce dispositif. Les périmètres exploratoires présentés par Antonio Hodgers ne seront pas tous de même nature. Un secteur en zone de développement de Cointrin amènera des coopératives à aborder des propriétaires de villas. «Selon une hypothèse corroborée par un certain nombre d'indices, les propriétaires peuvent être sensibles à un projet s'ils estiment que celui-ci fait sens, témoigne Jérôme Savary, secrétaire général adjoint. Il reviendra aux coopératives d'organiser des séances d'information, et de préparer des projets à partir de la vision des gens vivant sur le terrain, et de ceux qui pourraient y vivre. Les impératifs de densité sont là, mais il existe des marges de manœuvre qui ne sont pas forcément exploitées par les promoteurs classiques.» Aucune piste n'est écartée. Les propriétaires pourraient obtenir des appartements dans les immeubles, conserver la propriété du terrain... A ce stade, un espoir raisonné est de mise.

Deuxième cas de figure à Veyrier, dans le secteur des Grands Esserts. «C'est un terrain non construit. Les premiers voisins ne sont pas à proximité immédiate, mais c'est l'occasion de voir comment les coopératives et les futurs habitants peuvent collaborer avec la commune pour l'établissement d'un PLQ.»

Troisième périmètre exploratoire à Carouge, dans le secteur Grosselin. «Le foncier appartient à l'Etat, mais des entreprises y sont installées. La Fondation PAV devra négocier pour récupérer ces terrains. Ils seraient ensuite construits conjointement par des promoteurs et des coopératives. L'idée est que ces dernières amènent leurs compétences en matière de gestion et d'urbanisme participatif, favorisant l'implication des riverains et des associations locales. Elles piloteraient le processus», conclut Jérôme Savary.

D'autres périmètres doivent être présentés cet automne. Tous ont en commun de préfigurer des projets qui ne devraient pas produire chaque fois plus 200 logements dans une première phase. Des tailles pilotes pour des périmètres exploratoires. Avant de voir plus grand, conformément aux vœux du conseiller d'Etat, des coopératives... et d'une majorité de Genevois. **VB**

pement (LGZD), qui a été modifiée, permet au Conseil d'Etat de cautionner des projets coopératifs non-LUP, après crédit hypothécaire, jusqu'à 90% des montants. Ce n'était le cas auparavant que pour les projets LUP (ndlr.: pour le logement destiné aux plus modestes).

Cela peut-il concerner les petites coopératives?

Nous verrons! Mais je ne les oublie pas: j'ai exprimé une volonté politique de favoriser les néo-coopératives. Je nomme ainsi les entités nouvellement formées, qui n'ont jamais construit – il s'agit souvent d'un groupe d'amis. Je souhaite accorder à ces nouveaux acteurs des terrains sur lesquels il n'est pas possible de créer plus de, disons, 50 logements. Ceci dans le but de diversifier les populations susceptibles d'entrer dans une coopérative.

Obtenir un terrain, des fonds, des cautionnements, des aides, construire: les «néo-coopérateurs» sont parfois démunis face à la complexité des tâches. L'Armoup leur propose des cours, a édité le guide www.fonder-construire-habiter.ch, le GCHG a lancé un forum... De votre côté, vous avez déclaré vouloir créer un «guichet unique».

Oui. Le terme n'est pas idéal, mais j'ai demandé à la FPLC de réfléchir à la création d'un poste de consultant: une personne de référence qui serait dédiée aux coopératives, susceptible de pouvoir les recevoir, et les aider. C'est une prestation qui doit se mettre en place. Le GCHG a aussi un rôle important à jouer en la matière.

Un vœu?

Une des raisons pour lesquelles nous rencontrons des problèmes dans le domaine de l'aménagement, est que nos quartiers récents ne font pas envie. Il y a à Genève comme partout de vrais ratés. Je ne veux pas tomber dans le travers de l'auto-flagellation permanente, mais nous ne pouvons pas aujourd'hui amener les propriétaires des villas en zone de développement sur le site d'une réalisation récente et leur dire: «Regardez, ce sera un peu comme ça, les habitants ont un cadre de vie agréable!» Donc, je souhaite que nous puissions bientôt mettre en avant des quartiers bien pensés, dont les habitants sont contents. La construction des Vergers avance, d'autres secteurs sont en préparation, cela viendra.

Propos recueillis par Vincent Borcard

CUISINES SUISSES
EN ACIER

forster

Intemporelles - depuis 50 ans.
www.forster-kuechen.ch

amann cuisines
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20, www.amann-cuisines.ch

Les coopératives d'habitation: perspectives très favorables

Les coopératives d'habitation sont toujours plus nombreuses en Suisse romande. Normal: elles représentent «la» réponse idéale au problème des logements à loyers modérés. Analyse de la situation et perspectives avec Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP.



Pascal Magnin

Comment décrire la diversité des coopératives d'habitation réunies au sein de l'ARMOUP?

On peut distinguer plusieurs groupes distincts. Il y a tout d'abord les petites coopératives qui démarrent, souvent avec un seul immeuble. Il y a ensuite les grandes coopératives, comme la SCHL, SCHG, Cité-Derrière, etc., qui sont propriétaires de plusieurs immeubles. A cela, il faut ajouter les communes qui créent une coopérative (car elles disposent d'un terrain constructible), soit sous la forme d'une Fondation dont elles sont le propriétaire (à l'exemple de la ville d'Yverdon), soit par un mandat confié à une coopérative existante et bien implantée, qui sera chargée de la réalisation du projet. Enfin, il y a les coopératives d'habitants qui regroupent des personnes ou familles qui financent eux-mêmes leur propre logement. Le spectre est donc assez large.

En chiffres, qu'est-ce que cela représente?

Sur la base de nos statistiques, l'ARMOUP est passée de 206 membres en 2006 à 222 en 2010, et actuellement, nous en sommes à 266, donc une progression nette de 60 membres en dix ans. S'agissant du nombre de logements que les membres de l'ARMOUP mettent à la disposition des locataires, nous sommes passés de 19119 en 2006 à 21387 en 2010, et à 24441 actuellement, soit une hausse de 5322 logements en dix ans. C'est une hausse remarquable! Mais ces nombres ne reflètent que ceux de l'ARMOUP, et de nombreuses coopératives, dont certaines sont importantes en termes de nombre de logements et de locataires, existent bien sûr en dehors de notre association. Le nombre total de coopératives d'habitation en Suisse romande est donc en réalité bien plus grand que ceux mentionnés ici. Mais ils ne sont pas connus.

Cette progression de l'ARMOUP vous satisfait-elle?

Bien sûr! Elle nous montre que malgré les deux crises immobilières qui ont frappé nos régions, la coopérative d'habitation a le vent en poupe. Et surtout, que la coopérative d'habitation est de plus en plus prisée. La mise sur le marché de logements spacieux et chers, ou d'appartements en PPE, ne correspond plus à la demande des locataires. Ce qu'ils cherchent, ce sont des logements de bonne qualité «à un prix normal et modéré», adapté à leur salaire et à leur pouvoir d'achat. En cela, les coopératives d'habitation répondent à 100% à ce que les locataires (personnes seules, familles, etc.) cherchent! En regardant le nombre de projets qui nous sont présentés, j'en déduis que les coopératives d'habitation vont encore fortement se développer ces prochaines années.

Parlons des «problèmes» que rencontrent les coopératives aujourd'hui: quels sont-ils?

Tout dépend de quelles coopératives nous parlons. Pour celles qui démarrent, la constitution juridique de la coopérative est rapidement faite, grâce à l'ARMOUP, car nous avons des statuts types, des recommandations pour l'inscription au Registre du commerce, l'assemblée constitutive, etc. Le premier problème est donc de trouver un bien immobilier ou un terrain constructible. L'ARMOUP joue le rôle de «filtre»: nous pouvons juger si le projet est viable ou non, notamment sur le plan du financement. Le second problème est justement celui du financement des études du projet, donc en amont, car n'oublions pas qu'il faut payer l'architecte qui va préparer un projet et cela jusqu'à l'obtention du permis de construire! Et s'il y a des oppositions, il faudra faire de nouveaux plans: ce sera donc un nouveau projet, qu'il faudra financer. Dès que le permis de construire est obtenu, l'ARMOUP peut offrir ses conseils et appuis financiers, et la coopérative d'habitation peut alors contacter les banques pour l'obtention du prêt hypothécaire.

Et les fameux «fonds propres»?

En effet, cet aspect est très important. Le total des parts sociales qu'il sera possible de réunir va donner, au final, les fonds propres. Ce montant est fondamental, et c'est lui que les banques vont regarder avant de proposer leur prêt hypothécaire et leurs conditions. Les fonds propres de la coopérative avec ses parts sociales doivent représenter le 10% du total du montant à financer, alors que les fonds publics (aide de l'ARMOUP, des cantons, de la Confédération) seront plafonnés à 10%. Le 80% sera donc en principe financé par le prêt hypothécaire bancaire.

La gestion administrative et financière est-elle aussi un «problème»?

Elle peut l'être, surtout si les responsables de la coopérative, ou les habitants d'une coopérative, veulent tout faire eux-mêmes. Sans vouloir les décourager, l'idéal est souvent de confier cette gestion (y compris l'encaissement des loyers mensuels) à une régie immobilière, qui connaît parfaitement tous les aspects. Car il ne faut pas oublier que les contrats de bail font partie du droit de bail, et que c'est un droit assez compliqué. Et être gérant d'immeuble, c'est un vrai métier. Cela dit, des outils de gestion efficaces existent et peuvent représenter une aide appréciée.

A chaque «problème», il existe donc une ou des solutions?

Parfaitement, et nous venons d'en mentionner quelques-unes. Et l'ARMOUP est toujours à disposition pour aider et renseigner ses coopératives-membres. Nos services sont étendus et ils couvrent de nombreux domaines: juridique, financier, formation, mise en relations, etc. De plus, chaque année, nous mettons plusieurs cours sur pied, afin de donner aux responsables des coopératives d'habitation, ou aux membres des comités, des outils professionnels pour qu'ils puissent mener à bien leur mission. Les domaines concernés touchent le droit, la comptabilité, les aspects fiscaux et le financement.

Le financement est bien souvent le point principal des préoccupations des coopératives. Comment le résoudre?

Les solutions sont proposées par des entités différentes. Ainsi, la Confédération propose une aide fédérale sous la forme d'un apport de fonds propres qui permettra à la banque d'octroyer le crédit de construction ou le prêt hypothécaire. En complément, le Conseil national vote chaque année un montant qui sert de «fonds de roulement» à notre association faîtière suisse coopératives d'habitation Suisse. Pour en bénéficier, il faut être membre de l'ARMOUP, car c'est l'ARMOUP qui le gère pour la Suisse romande. Il faut aussi mentionner la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements), qui dépend aussi de la Confédération. La CCL octroie des prêts à un taux sans concurrence, mais seulement à la fin de la construction, donc lors de la négociation du prêt hypothécaire. Je le souligne ici très clairement: ce n'est qu'en étant membre de l'ARMOUP qu'une coopérative peut bénéficier des aides fédérales et du «fonds de solidarité» de l'association faîtière suisse. Ce fonds permet de compléter les fonds propres si le projet est viable (et il est octroyé aux mêmes conditions que le fonds de roulement). Le «fonds de solidarité» est alimenté par les contributions des grandes coopératives en fonction du nombre de logements qu'elles détiennent. Il faut le dire: c'est un modèle participatif et solidaire unique dans le secteur immobilier en Suisse!

Selon vous, la Confédération en fait-elle assez pour aider les coopératives d'habitation?

Non, je pense que la Confédération devrait davantage aider financièrement à la création de logements en Suisse,

en gardant le système actuel – qui a fait ses preuves – mais en octroyant des montants plus élevés. Malheureusement, au Parlement, le lobby de la construction et des promoteurs immobiliers est très puissant, ce qui n'est pas notre cas avec nos trois conseillers nationaux qui défendent nos principes coopératifs! Pour cette raison, nous soutenons l'initiative populaire fédérale «Davantage de logements abordables» qui vient d'être lancée. Si elle récolte assez de signatures, le peuple se prononcera en votation populaire. Pour l'instant, l'issue de cette votation est très difficile à prévoir.

Quel est l'état des lieux dans les cantons romands?

La situation est très contrastée. Le canton le plus avancé est celui de Neuchâtel, qui dispose d'une Loi sur le logement et de plusieurs types d'aide financière. C'est l'exemple à suivre! Dans le canton de Vaud, il faudra voir ce que devient la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) qui a été adoptée par le Grand Conseil, après des débats difficiles, et qui a fait l'objet d'un référendum de la part des milieux immobiliers. Les Valdois se prononceront donc sur cette loi en votation populaire. A Genève, la politique du logement est très active, mais elle est souvent bloquée par le manque de terrains à construire. Mais la volonté politique est bien présente. A Fribourg, le canton a amorcé une réflexion approfondie dont le but final est d'avoir une loi cantonale de promotion du logement. Dans les cantons du Jura et du Valais (où la proportion de propriétaires est très importante), il n'y a pas de loi ni d'aides d'aucune sorte, et rien ne semble changer pour l'instant.

Comment appréciez-vous la Loi LPPPL, approuvée par le Grand Conseil vaudois et contre laquelle les milieux immobiliers ont lancé un référendum qui a abouti?

Globalement, si cette loi est acceptée, elle devrait avoir pour effet d'encourager la création et le développement des coopératives d'habitation. Et les communes pourraient avoir accès à des terrains plus facilement. Mais la LAT est venue passablement troubler la situation.

Votre regard sur l'avenir?

J'estime les perspectives bonnes, mais tout dépendra des possibilités, pour les coopératives, d'acquérir des terrains (notamment en droit de superficie). Nous prévoyons que la tendance favorable aux coopératives d'habitation va encore s'accroître à l'avenir. L'exemple du grand projet Métamorphose à Lausanne, où la Municipalité a vraiment joué la carte des coopératives d'habitation en octroyant plusieurs îlots à des grandes coopératives comme à des petites, est symbolique à nos yeux. A notre avis, c'est dans cette direction que les villes et communes romandes doivent aller si elles veulent pouvoir offrir, ces prochaines années, des logements à des loyers raisonnables à leurs habitants.

**Propos recueillis
par Jean-Louis Emmenegger**

Concrétiser le droit au logement

Entre logement social subventionné et spéculation: les MOUP comme alternative pour concrétiser le droit au logement à Genève.



Secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) (www.rpsl-ge.org)
Membre du comité de l'ASLOCA Genève
Présidente de la Fondation immobilière de la Ville d'Onex (FIVO)
Conseillère administrative de la Ville d'Onex

Se loger à Genève est depuis 15 ans un parcours du combattant. La pénurie fait rage: les taux de vacance historiquement bas (la moyenne des 15 dernières années est de 0,26%) et une croissance démographique impressionnante. Des effets spéculatifs se développent largement sur le marché du logement (à l'exception d'un faible parc contrôlé ou subventionné) au détriment des classes moyennes et modestes de la population.

Bien que le Canton de Genève ait pris l'engagement en 2006 d'atteindre 20% de logements d'utilité publique, ce taux s'élève cette année à un peu moins de 10%. Près de 50% des nouveaux logements construits sont destinés à la vente (PPE ou villas) et sont donc inaccessibles pour la majorité de la population. Le logement social subventionné est indispensable pour les plus modestes, mais la classe moyenne en est exclue. Face à ce constat, les normes doivent changer afin de construire des logements abordables

pour toutes et tous et davantage de coopératives et de logements bon marché. Pour ce faire, il est indispensable de réserver une part du développement des nouveaux quartiers aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique, les MOUP.

Le conseiller d'Etat en charge admet la nécessité de revoir le système, mais les lobbys immobiliers sont fortement représentés au Parlement et leur objectif n'est pas de réformer le système dans le sens de l'intérêt public. Pour rappel, depuis 2013, nouvelle législature, l'ASLOCA et ses alliés politiques, ont dû, à trois reprises, défendre par référendum les droits des locataires et le logement social.

Puisque la voie parlementaire est exclue, une large coalition réunissant les partis politiques de gauche, des syndicats, des associations de quartier, l'ASLOCA, les milieux de défense des locataires et surtout le Groupement des coopératives d'habitation genevoises s'est rassemblée pour proposer une double initiative populaire législative autour du slogan «Construisons des logements pour toutes et tous!» (<http://www.initiatives-logement.ch>). Les initiatives ont été déposées le 14 juillet 2016 avec près de 10 000 signatures chacune (pour un objectif légal de 7524 signatures).

Ces textes corrigent enfin la situation, avec une répartition des logements qui correspond aux capacités financières de la population:

- 80% des logements construits en zone de développement devront être des logements offerts à la location (maximum de 20% de logements destinés à la vente);
- 50% des logements construits en zone de développement devront être locatifs et d'utilité publique, afin de pouvoir envisager d'atteindre 20% de logements d'utilité publique, objectif légal et nécessaire pour répondre aux besoins de la population.
- 30% des logements construits en zone de développement devront

être locatifs, d'utilité publique et bon marché (HBM), des logements sociaux subventionnés pour les plus modestes.

Genève connaît depuis longtemps le principe de prévoir les proportions de types de logements à construire dans les nouveaux quartiers. Mais les initiatives innovent en prévoyant une distinction selon le maître d'ouvrage: 50% des logements construits doivent l'être par des MOUP, coopératives, fondations immobilières de droit public cantonales ou communales, fondations privées, etc. En retard sur le reste de la Suisse, Genève ne compte que 7% de coopératives. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique représentent un énorme potentiel pour sortir les logements de la spéculation et proposer des loyers abordables qui correspondent aux coûts réels du logement.

Grâce à ces nouvelles règles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pourront véritablement produire des logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Réserver une partie des nouveaux logements à construire à ce type d'opérateur est indispensable dans un canton où la moindre parcelle constructible est l'objet de toutes les convoitises.

Il y a fort à parier que le Parlement refusera ces textes et qu'une votation populaire permettra de démontrer quelle politique du logement doit être mise en œuvre à Genève. Ce débat se déroulera peu avant les cantonales de 2018. Ainsi, le logement sera un enjeu fondamental de l'élection et il est permis d'espérer qu'une véritable politique sociale du logement voit enfin le jour à Genève, dans l'intérêt public de la population. Dans ce cadre, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont un rôle fondamental à jouer: celui de concrétiser le droit au logement.

Carole-Anne Kast

Aux côtés des coopératives d'habitation

Depuis sa fondation, la Banque Alternative Suisse soutient les coopératives d'habitation. Sébastien Volery, responsable des financements pour la Suisse romande, explique les origines de cet engagement et ce que la banque peut offrir aux coopératives.



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Près de la moitié du volume des crédits de la BAS a été consentie à des coopératives d'habitation. Sébastien Volery, qu'est-ce qui rend la Banque Alternative Suisse (BAS) si attractive pour les coopératives d'habitation?

La BAS est spécialisée dans les coopératives. Nous accompagnons depuis leur création la plupart des 60 coopératives d'habitation que nous finançons actuellement. Au fil des années, ces relations clients sont devenues de solides partenariats. Notre savoir-faire et notre réseau sont donc particulièrement développés. Le financement des logements à loyers modérés n'est pas à proprement par-

ler complexe, mais l'approche culturelle est autre et c'est un avantage de la connaître. Une différence importante, par exemple, réside dans le fait que plusieurs créanciers interviennent dans le financement du projet pour que celui-ci puisse se réaliser. Ainsi, la banque a plaisir à s'associer indirectement aux prêts proposés par coopératives d'habitation Suisse, parfois des emprunts communaux ou cantonaux et la CCL dans un deuxième temps, une fois l'immeuble érigé. Pour encourager la progression des logements d'utilité publique en Suisse conformément aux lignes directrices de la BAS, ces regroupements sont en quelque sorte monnaie courante pour nos équipes.

Pourquoi une banque s'engage-t-elle si fortement aux côtés des coopératives d'habitation?

La BAS et les coopératives d'habitation sans but lucratif ont une histoire commune. La BAS trouve son origine dans les cercles écologiques et alternatifs des années 1980. Les bouleversements de 1968 donnent lieu à l'expérimentation de nouveaux modes de vie, de la communauté d'habitation aux bistros et entreprises autogérés. Pour le financement de ces projets, on se met alors à la recherche d'un marché des capitaux alternatif, à même de satisfaire des idéaux sociaux et écologiques élevés. C'est de cette attente qu'est finalement née la Banque Alternative Suisse. La BAS ne partage donc pas seulement l'histoire des coopératives d'habitation, mais aussi leurs valeurs.

Pouvez-vous en dire plus sur ces valeurs?

Par ses activités, la BAS s'engage pour un monde dans lequel il fait bon vivre, aujourd'hui comme demain. Elle peut le faire en tant que banque, en finançant des projets et des entreprises qui génèrent une plus-value sociale et environnementale. C'est

justement ce que font généralement les coopératives d'habitation: elles proposent leurs appartements à des loyers accessibles pour des gens socialement plus fragiles aussi. Leurs espaces communs enrichissent la vie en commun des personnes habitant dans leurs immeubles. Ces derniers étant souvent bâtis avec des matériaux écologiques, ils sont généralement peu «énergivores». De plus, comme ces immeubles locatifs contribuent à la densification de l'habitat, ils freinent l'invasion du paysage par le tissu urbain. Toutes ces préoccupations sont aussi les nôtres.

La BAS offre-t-elle des conditions particulières aux coopératives d'habitation?

Nous développons une solution sur mesure pour chaque coopérative d'habitation. Notre principe est que nous offrons des conditions avantageuses à celui qui propose des solutions d'habitations participatives et autonomes à des prix équitables. Et d'autres avantages sont possibles, il s'agit de constructions ou de rénovations durables.

La BAS est une petite banque. Ceci signifie-t-il qu'elle ne finance que de petits projets?

Non, nous finançons des coopératives d'habitation de toutes tailles et de toutes formes: de la petite coopérative autogérée jusqu'aux grandes coopératives d'habitation professionnelles comme la SCHL et autres entités que cette dernière représente, la FVGLS, la Coopérative Cité Derrière ou encore la société coopérative Les Ailes et la Codha en Suisse romande. Cet engagement est dans certains cas aussi rendu possible par de solides partenaires de consortium, auquel appartiennent aussi bien des fonds de pension que des investisseurs privés. Et cela ne complique en rien la relation avec les clients, puisque la BAS reste leur unique interlocuteur.

www.bas.ch



«Même des petits prêts peuvent avoir de grands effets»

L'Association suisse pour l'habitat (aujourd'hui coopératives d'habitation Suisse) a fondé en 1966 un Fonds de solidarité alimenté jusqu'à aujourd'hui par les contributions volontaires de ses membres. Un outil de financement très utile, comme l'expliquent son président, Georges Baehler, et sa directrice, Kathrin Schriber.



Kathrin Schriber et Georges Baehler

Le Fonds de solidarité a été fondé il y a 50 ans parce que les moyens financiers mis à disposition par la Confédération pour l'octroi de prêts avantageux étaient insuffisants. Les aides fédérales restent minces aujourd'hui, mais la situation a bien changé, avec des taux hypothécaires très bas et un financement de la construction très avantageux. Avons-nous vraiment encore besoin du Fonds de solidarité ?

Georges Baehler: les petites et les jeunes coopératives d'habitation, dont les projets sortent parfois des sentiers battus, ne profitent malheureusement pas de la situation. Le Fonds de solidarité vient précisément à l'aide des coopératives d'habitation qui ont de la peine à faire démarrer leurs projets et qui ne répondent pas forcément aux critères d'octroi un peu rigides des aides fédérales au logement distribuées par le Fonds de roulement.

Kathrin Schriber: il y a souvent une différence entre les fonds propres que les banques exigent et les moyens dont disposent les petites et jeunes coopératives. Nous entrons en lice pour apporter la somme manquante. C'est d'autant plus important que la situation s'est plutôt détériorée pour les petits maîtres d'ouvrage ces derniers temps. Depuis que l'Association suisse des banquiers a durci les directives concernant les exigences minimales pour les financements hypothécaires, les banques exigent plus de fonds propres et une période de remboursement plus rapide.

Quels sont les fonds propres qu'un demandeur doit apporter pour recevoir un prêt du Fonds de solidarité ?

K. S.: nous demandons au moins 5% de fonds propres libérés, mais cela peut parfois grimper à 10 ou 15%. Selon les cas, notre prêt varie dès lors entre 5-10% afin de compléter les fonds propres exigés par les banques à hauteur de 20%.

Le Fonds de roulement, alimenté par la Confédération, poursuit des objectifs semblables à ceux du Fonds de solidarité. En quoi se différencient-ils ?

G. B.: Le Fonds de solidarité s'en tient en général aux dispositions du Fonds de roulement. Mais contrairement à ce dernier, le Fonds de solidarité ne dépend pas des subides de l'Etat, il est alimenté uniquement avec les contributions volontaires de nos membres. Les critères d'octroi sont donc déterminés uniquement par la faïtière coopérative d'habitation Suisse, respectivement par le Conseil de fondation, sans l'intervention de tiers. Cela nous permet d'être un tantinet plus souples et, de temps à autre de faire une exception quand un projet ne répond pas tout à fait aux exigences de base.

Les deux fonds sont gérés par la même instance administrative de l'association faïtière. Est-ce bien raisonnable ?

K. S.: oui, car le Fonds de solidarité est conçu comme un complément indispensable au Fonds de roulement. Lorsque nous recevons une requête, nous voyons tout de suite si le Fonds de roulement va suffire ou s'il faut encore une aide du Fonds de solidarité. Nous sommes des experts en la matière et nous sommes mieux à même de reconnaître la qualité d'un projet que ne pourraient le faire deux sociétés distinctes.

Ne vous êtes-vous jamais demandé à quel pot attribuer une requête ?

K. S.: par le passé, c'est l'un ou l'autre des fonds qui allait octroyer le prêt. Mais cela a changé en 2014. Aujourd'hui, autant que possible, nous privilégions d'abord le Fonds de roulement, et le Fonds de solidarité n'intervient que s'il manque encore quelque chose ou s'il s'agit d'une demande que le Fonds de roulement ne peut pas soutenir.

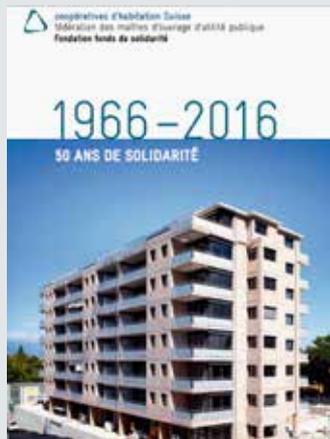
Quelles sont les exigences à remplir pour pouvoir bénéficier d'un prêt ?

G. B.: il y a deux critères fondamentaux: le maître d'ouvrage doit être membre d'une des associations régionales de coopératives d'habitation Suisse et ses statuts doivent préciser clairement sa nature d'utilité publique.

Et quels sont les critères requis pour le projet ?

K. S.: ce sont fondamentalement les mêmes que pour le Fonds de roulement. L'utilité publique ne suffit pas à elle seule, car des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pourraient en principe très bien construire des logements de luxe. Le projet doit donc respecter les coûts d'investissement maximaux déterminés par la Confédération, qui

Coopératives solidaires depuis 1966



Depuis qu'il a été fondé en 1966, le Fonds de solidarité poursuit le même but: l'encouragement de logements d'utilité publique, appartenant à des coopératives. Ainsi la fondation apporte son soutien à des coopératives d'habitation aux faibles moyens, mais aptes à se développer. Elle aide en

assurant le financement résiduel de projets de construction et d'achats de terrains ou pour l'assainissement financier de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en difficulté. De plus, le Fonds de solidarité encourage des activités et projets dont le but est d'augmenter la part de marché des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou de poursuivre le développement qualitatif de l'habitat d'utilité publique.

Depuis 1966, la Fondation fonds de solidarité a été en mesure d'accorder des prêts dans toutes les régions de Suisse, pour un montant total de plus de 100 millions de francs. C'est un Conseil de fondation indépendant qui décide de l'octroi des prêts. Pour ce faire, il se fonde sur les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et sur les Lignes directrices de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Le soutien financier intervient sous forme de prêts remboursables à intérêt favorable. De plus, la fondation accorde dans un cadre limité des contributions à fonds perdu pour des projets favorisant l'habitat d'utilité publique.

Véritable entraide

L'idée du Fonds de solidarité vit de la grande solidarité des membres de la fédération qui, chaque année, paient des contributions volontaires. La fondation ne se finance que par ces contributions ainsi que par les produits des intérêts et les revenus financiers. Ainsi est-elle un véritable instrument d'entraide des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Coopératives d'habitation Suisse recommande à ses membres de verser dix francs par logement et par an. Plus de 800 000 francs sont chaque année récoltés de cette manière.

Source: Brochure du 50^e

Télécharger la brochure sur:

[www.habitation.ch/Actualités/50 ans de solidarité](http://www.habitation.ch/Actualités/50%20ans%20de%20solidarité)

doivent se répercuter en principe dans des loyers abordables – même si les loyers des nouvelles constructions peuvent être proches des loyers du marché en début de location.

Comment se composent ces coûts d'investissement maximaux?

K. S.: c'est la somme des coûts de construction et des coûts du terrain. Pour déterminer leur montant maximal, la Confédération a réparti les communes en six catégories: 1 est la plus avantageuse, 6 la plus chère, cette dernière valant par exemple pour les grandes villes, où les coûts d'investissement globaux ne peuvent pas dépasser les Fr. 545 000.– pour un appartement de 4 pièces. S'y ajoutent certains bonus, par exemple pour un standard énergétique élevé ou pour des logements protégés, dont la construction est indéniablement plus chère.

Quel est le montant maximal d'un prêt d'encouragement?

G. B.: Fr. 50 000.– par appartement, pour les deux fonds, si le projet répond à de hauts standards énergétiques.

Un bon projet pourrait donc toucher jusqu'à Fr. 100 000.– par appartement?

K. S.: Non. Même si les deux fonds octroient des prêts, nous veillons à ce que le montant total ne dépasse pas Fr. 50 000.– par appartement. L'expérience a montré que des amortissements élevés pouvaient conduire à des problèmes de liquidités car les coopératives doivent non seulement rembourser nos prêts, mais également leurs hypothèques bancaires.

Qui décide de l'octroi d'un prêt?

G. B.: pour les prêts effectués également par le Fonds de roulement, l'Office fédéral du logement effectue un examen technique du projet de construction qui est également examiné par Kathrin Schriber et son équipe, avant d'être soumis au Conseil de fondation. Chaque requête a passé bien des obstacles avant d'atterrir sur la table du Conseil de fondation, où les cinq membres discutent (parfois âprement) tous les projets. Il nous arrive de demander des modifications ou de décider que le prêt ne sera octroyé qu'à certaines conditions. Mais grâce à l'important travail effectué en amont, les projets douteux ou démesurés ne nous parviennent pas.

K. S.: nous veillons à ne pas aboutir à un refus injustifié. Lorsque nous voyons qu'un projet pourrait poser problème, nous contactons le maître d'ouvrage pour le lui signaler. Souvent le projet est ensuite retravaillé et une nouvelle requête est déposée.

La faitière dispose depuis quelques années d'un autre pot d'encouragement: la Fondation Solinvest. En quoi se différencie-t-elle du Fonds de solidarité?

K. S.: La Fondation Solinvest peut prendre des parts de fonds propres des coopératives, tandis que le Fonds de solidarité octroie des prêts pour des projets. Solinvest

Soutenir ou se faire soutenir

Avez-vous besoin d'aide pour financer un projet de construction dans l'habitat d'utilité publique? Prévoyez-vous un projet extraordinaire pour le développement de l'habitat d'utilité publique? Alors la Fondation fonds de solidarité peut éventuellement vous aider vous aussi.

Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse

Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Direction du Fonds de solidarité
Bucheggstrasse 109 – case postale – 8042 Zürich
Tél. 044 360 28 40 – solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch
Pour de plus amples informations:
www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds

peut donc intervenir bien plus en amont et le Fonds de solidarité accepte la part injectée par Solinvest en tant que fonds propres.

Quels sont les risques qui pèsent sur le Fonds de solidarité? Devez-vous aussi faire des amortissements, parce que des coopératives ne peuvent pas rembourser leur emprunt?

K. S.: nos prêts sont en principe couverts par des cédules hypothécaires. Nous avons eu de petits problèmes lors de la crise immobilière des années 90, mais depuis, tous les remboursements ont été honorés – et de manière très régulière.

Depuis 2014, le Fonds de solidarité peut aussi soutenir l'achat de terrain. Est-ce déjà arrivé?

K. S.: nous pouvons financer jusqu'à 50% des coûts du terrain ou jusqu'à Fr. 50 000.– par appartement qui peut y être construit. Mais cette possibilité n'a pas encore été utilisée dans le Fonds de solidarité jusqu'à ce jour.

Depuis quelques années, la fondation n'octroie plus seulement des prêts remboursables, mais aussi des montants à fonds perdu.

K. S.: nous le faisons depuis 2004, afin de pouvoir soutenir une plus large palette de projets, comme par exemple des études, des campagnes électorales ou des manifestations importantes qui peuvent servir les intérêts du mouvement coopératif. Et nous pouvons aussi soutenir, dans une moindre mesure, des projets dans le tiers monde.

G. B.: il est important de préciser que, pour ces projets-là, nous ne touchons pas aux contributions volontaires de nos membres, qui sont entièrement dédiées aux prêts pour des projets des coopératives. Pour les projets à fonds perdu, nous n'utilisons que le produit des intérêts du fonds.

La statistique des prêts octroyés montre que ce sont les coopératives romandes qui profitent le plus du fonds, alors que les membres de l'association régio-**nale de Zurich sont de loin les plus grands contributeurs. Monsieur Baehler, en tant que Genevois, comment expliquez-vous cela?**

G. B.: nous connaissons actuellement une forte demande en Suisse romande parce que de nombreuses nouvelles coopératives sont créées et construisent beaucoup. Au Groupement des coopératives d'habitation genevoises, une association locale, le nombre de membres a quasi doublé en peu d'années. En ce qui concerne les contributions des Romands, nous avons encore du pain sur la planche. La conscience d'une solidarité entre coopératives est sans doute moindre chez nous, mais nous tentons d'y remédier.

K. S.: et il faut bien dire qu'il existe à Zurich plusieurs très grandes coopératives, qui contribuent régulièrement avec des sommes importantes au Fonds de solidarité et qui n'ont pas besoin de ces prêts.

Les records de contributions ont en effet été nombreux ces dernières années.

G. B.: c'est vrai et très réjouissant. Mais nous devons encore augmenter la notoriété du Fonds de solidarité. Trop de coopératives n'y contribuent jamais ou versent bien moins que les dix francs par logement recommandés. Nous avons donc encore une bonne marge de progression.

Comment informez-vous les contributeurs de ce que vous faites avec leur argent?

G. B.: dans notre rapport annuel, nous faisons part de nos activités courantes, et présentons en détail chaque projet soutenu. Pour le jubilé du cinquantenaire, nous avons édité une brochure qui retrace l'histoire du Fonds de solidarité et précise but et objectifs de la fondation.

Difficile de prévoir où en sera le Fonds de solidarité dans 50 ans. Mais dans quelle direction pourrait-il aller?

G. B.: Le mouvement coopératif progresse, en Suisse romande, le monde politique montre un regain d'intérêt pour les coopératives et semble vouloir les intégrer plus en amont dans le développement des grands projets urbains. On peut donc en déduire que les demandes de prêts ne vont pas tarir ces prochaines années.

K. S.: les enjeux sont aussi importants pour le Fonds de roulement, dont le crédit cadre échoit l'année prochaine. Si le Parlement ne renouvelle pas ce crédit cadre, l'encouragement de l'Etat à la construction de logements d'utilité publique ne reposerait plus que sur des amortissements pour l'octroi de prêts avantageux. Et du coup, les moyens financiers tels que le Fonds de solidarité gagneraient en importance, même si nous ne pouvons pas octroyer des prêts aussi importants que ceux du Fonds de roulement. Mais l'expérience montre que même de petits prêts peuvent avoir de grands effets – surtout quand il s'agit de couvrir une somme manquante qui peut déclencher un énorme volume de construction.

Rapport annuel et brochure pour les 50 ans sur:
www.habitation.ch/actualite et www.armoup.ch

Propos recueillis par Richard Liechti
Traduction PC

Salon Bâtiment Energie

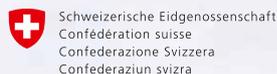
batimentenergie.ch

Salon avec congrès pour pro- fessionnels et maîtres d'ouvrage 8 – 11 décembre 2016 BERNEXPO, Berne

- Construction et modernisation énergétiquement efficaces
- Energies renouvelables, construction bois
- Numérisation de la planification et de la construction
- Energie solaire thermique et photovoltaïque, accumulation
- Technique du bâtiment, aération, isolation thermique
- Rue des Conseillers des Cantons
- Rue des maisons passives



Avec le soutien de



Office fédéral de l'énergie OFEN



Kanton Bern
Canton de Berne



Partenaires

MINERGIE®

A Lutry, pour la commune

La Coopérative du logement de Lutry (CLL) construit 28 appartements avec vue sur le Léman. Ils viendront s'ajouter, fin 2017, aux 31 logements déjà sous son contrôle. La priorité serait désormais de construire de l'habitat protégé, mais les terrains disponibles sont rares sur le territoire de cette commune de l'Est lausannois.

La CLL, fondée en 1992, concrétise une initiative locale. «La coopérative a été créée par des gens de Lutry. A l'origine, ce sont des conseillers communaux, qui ont eu l'intelligence d'aller chercher des partenaires de tous bords politiques», témoigne le syndic Jacques-André Conne. Et donc de favoriser une politique du logement non politicienne. «La commune voulait ainsi soutenir l'offre de logements à prix abordables. Nous subventionnons également les personnes seules et pas seulement, comme le canton, les familles. Via la coopérative, nous souhaitons aussi créer des logements protégés, mais ce troisième point n'a pas encore pu se concrétiser.»

Les critères d'attribution des appartements de la CLL privilégient (globalement) les habitants et ex-habitants, et les personnes qui travaillent à Lutry. Le besoin d'une telle structure est la conséquence de l'histoire de cette région de Lavaux, très prisée depuis les 30 glorieuses. Ce n'est pas une

Côte d'or vaudoise, mais les prix des terrains ne sont guère propices à la construction d'appartements à loyers modérés, dont ont besoin par exemple les jeunes du lieu qui souhaitent s'établir.

La CLL a été conçue comme une entité indépendante de la commune, dont elle dépend cependant pour l'obtention de terrains. Ses organes comprennent un comité de direction, un conseil d'administration (où siège le représentant de la municipalité Jacques-André Conne). Une fois par an l'assemblée générale réunit les porteurs de parts sociales. Ceux-ci ne sont pas que, loin s'en faut, les personnes logées par la coopérative. «Des habitants de Lutry ont pris des parts, parfois par civisme. Il n'y avait aucun rendement au début, il s'élève aujourd'hui à 3%. Cela peut attirer des investisseurs, alors que cela n'a jamais été un but en soi», relève Jacques-André Conne. «Les parts contribuent aussi à financer nos projets. Pour l'immeuble actuellement en

construction aux Brûlées, une émission nous a permis de réunir environ 600 000 francs», ajoute le président de la CLL Patrick Aeby.

La première réalisation remonte à 1992. Le complexe des Champs est situé à proximité du centre et de la gare, au bord de la route menant à La Conversion. La construction de ce bâtiment en «V» a été menée par trois propriétaires: la commune y dispose de hangars, de locaux pour les Services industriels, les pompiers, et de quelques appartements. Un propriétaire privé y loue une vingtaine de logements, et la CLL y a bâti ses 23 premiers appartements. «Nous sommes au bénéfice d'un ddp pour notre partie du bâtiment», précise Patrick Aeby.

Des soucis aux Moulins

La CLL n'a en rien participé à la construction du deuxième bâtiment, où elle dispose, depuis 2006, de huit appartements, aux Moulins – encore à



Perché dans le Lavaux, Les Brûlées offriront 28 appartements supplémentaires à la coopérative. A gauche, 4 appartements en PPE développés par un propriétaire privé. ©Atelier d'architecture Christian Moriggi/DR



Patrick Aeby, président de la Coopérative du logement de Lutry depuis 7 ans.
© Borcard

proximité de la gare, mais en amont des voies CFF. «C'est un complexe qui comprend également un supermarché, des commerces, une garderie, et des appartements en PPE d'un certain standing. La commune avait accordé le permis de construire au promoteur à la condition que huit appartements nous soient vendus», expose le président de la CCL. Ces appartements subventionnés sont des duplex de 4^{1/2} pièces disposant chacun d'une terrasse de 64 m² et d'un balcon de 19 m². Ces subventionnés pas trop mal logés (!) ont la particularité de coûter de l'argent à la coopérative. «Chaque année, entre 10 000 et 20 000 francs. Cette perte est compensée par les chiffres des Champs», précise immédiatement Patrick Aeby, qui poursuit: «L'Etat fixe les loyers en fonction des comptes que nous lui transmettons. En pareils cas, d'autres cantons autorisent à augmenter les loyers en introduisant des frais accessoires. Ce n'est pas le cas dans le canton de Vaud, qui a refusé la demande que nous lui avons adressée, non pour gagner de l'argent, mais au moins pour limiter nos pertes.» Cette situation a plusieurs origines. Parmi elles, Patrick Aeby mentionne la situation minoritaire de la CLL au sein d'une association de propriétaires de PPE de standing: la coopérative n'a pas les moyens de s'opposer à l'entretien d'infrastructures plus coûteuses que celles du commun des coopératives.

SIMPLEMENT PLUS PROCHE

Jacques Andrey
Responsable de vente modernisation

Les ascenseurs, c'est mon truc

Vous cherchez un partenaire fiable pour la modernisation de votre ascenseur? Mes collègues et moi-même sommes les personnes qu'il vous faut. Ce qui nous différencie? Notre compétence multimarque.

Parlons-en, tout simplement !

 **AS Ascenseurs**

Graphic Work



La CLL cohabite aux Moulins avec des propriétaires de PPE. © Borcard

Des grands mots tels que «mésaventure» ne viennent pas, même de loin, aux lèvres de Patrick Aeby. Mais l'expérience a convaincu de la nécessité de fixer un nouveau cap: «Nous ne construisons plus de logements subventionnés. Nous aurons ainsi davantage de liberté pour fixer les loyers. Tout comme pour attribuer des logements: il

arrive parfois qu'un appartement reste vide, faute de candidats correspondant à nos critères. Si la situation perdure, le canton peut placer des personnes sans liens avec Lutry, ce qui nous est ensuite reproché.»

Des balcons sur le Léman

En conséquence, le troisième site de la CLL, l'immeuble des Brûlées actuellement en construction, fera l'impasse sur les subventions cantonales. Sans que le coût des loyers n'en souffre trop. Les chiffres définitifs ne sont pas encore connus. Mais les prévisions mentionnent onze 2 pièces à 860 francs, treize 3 pièces à 1300 francs, et quatre 4 pièces à 1710 francs (charges non comprises). «Nous ne pouvons pas offrir des loyers comparables à ceux qui prévalent dans l'Ouest lausannois. Mais à Lutry, cela reste tout à fait favorable», précise Patrick Aeby, qui attire aussi l'attention sur des typologies adoptées en fonction du marché: «Il y a une forte demande pour des petits appartements, en provenance de jeunes, et de parents divorcés.» Les candidatures seront prises en compte après la dé-

finition de critères d'attribution, qui seront publiés sur le site internet de la Coopérative dans le courant du 1^{er} trimestre 2017. D'ici là, il n'y a pas de liste d'attente.

Le terrain a été obtenu à l'occasion de l'établissement d'un nouveau plan partiel d'affectation (PPA) dans le secteur des bretelles d'accès à l'autoroute, donc dans les hauteurs. La commune était au bénéfice d'un droit de remené – n. d. l. r.: droit de retour – sur cette parcelle appartenant au canton. «La rareté de terrains disponibles fait que nous avons pu faire un geste, et «offrir» le ddp à la CLL», explique le syndic Jacques-André Conne. Mais c'est la coopérative qui a payé le montant de 100 000 francs, pour le retour du terrain en mains communales.

Un accord a été trouvé avec le propriétaire privé de la parcelle voisine. Les deux parties construisent un seul immeuble. 28 logements reviennent à la CLL, 4 au privé, qui les vend en PPE.

Collaboration avec la SCHL

Pour cette construction, la CLL a mis sur pied une commission tech-



Le complexe des Champs, la première réalisation, menée en collaboration avec la commune et un promoteur. © Borcard

nique, composée de 7 membres du Conseil d'administration. De tous temps, le conseil d'administration, composé de 12 membres, a été composé de personnes aux compétences adaptées. «Pour autant, le rôle de maître d'ouvrage était nouveau pour nous, raison pour laquelle nous avons requis le soutien de la SCHL, qui a guidé la CLL dans l'obtention des aides de la Confédération. Les Brûlées bénéficient du fonds de roulement et de la centrale d'émission pour le logement. Le projet bénéficie par ailleurs de la collaboration de la Banque Cantonale Vaudoise, déjà partenaire de la coopérative pour les appartements des Champs.

Le recours à la SCHL s'est décidé très naturellement. Depuis 4 ans, celle-ci gère déjà au quotidien les logements de la CLL. «Nous avons confié dans un premier temps notre gestion à une gérance privée. Nous nous félicitons chaque année devant l'assemblée générale d'avoir changé pour la SCHL. Le suivi est rapide et efficace. Et il est évident qu'ils comprennent très bien et savent comment réagir aux demandes que leur

adressent nos coopérateurs,» insiste Patrick Aeby. La CLL fonctionne quant à elle avec un système de milice. Assumer à l'interne des tâches de gestion impliquerait la création d'un bureau et de poste(s) salarié(s). «Nous sommes aujourd'hui trop petits pour cela. Mais nous savons que nous nous dirigeons vers une taille critique. Et le sujet est parfois abordé par le comité», conclut le président.

Construire des logements protégés

Le futur se conjugue avec le désir et la volonté de lancer de nouveaux projets. Si possible des logements adaptés. «Sans moyens financiers, la coopérative dépend des terrains que pourrait lui attribuer la commune. Nous en discutons très régulièrement avec elle», affirme Patrick Aeby. Mais les opportunités sont rares, et la nouvelle LAT ne facilite pas une politique du logement, fut-elle sociale. «Il existe des terrains du côté de La Conversion, propriété de l'Etat de Vaud, que ce dernier souhaiterait voir densifier, pour y construire du logement abordable», cite Jacques-

André Conne. Mais pour l'édile, la situation pourrait mettre des années avant de se décanter.

Appelé à énoncer un projet idéal, Patrick Aeby avoue une préférence pour des emplacements plus proches du lac et des transports publics. «Le bus passe à proximité des Brûlées, mais la fréquence n'est pas élevée, et la gare est située à 15 minutes à pied... A l'ouest de Lutry en revanche...» L'arrivée du bus à haut niveau de service (BHNS) doit s'accompagner du remodelage des accès routiers en direction de Lausanne et d'Ouchy. La création prévue d'un grand giratoire modifierait l'aspect du secteur, et pourrait libérer des terrains pour la construction. «Idéalement, nous pourrions bénéficier d'une parcelle sur laquelle nous pourrions privilégier la mixité entre logements protégés et abordables, pour un total de 20 à 30 appartements.» Tel est le vœu à moyen-long terme de la CLL!

Vincent Borcard



- ▶ Mise à disposition **sans investissement**, d'équipements complets de buanderies collectives, dans le cadre de contrats de **prêt à usage**.
- ▶ Contrats de **location**, avec prestations de maintenance et de dépannage incluses.
- ▶ **Prise en charge globale** de la relation avec les utilisateurs (formations, vente des moyens de paiement).



www.lavorent.ch

Un brin d'utopie pour faire reculer la barbarie

En quête de terrain, la coopérative d'habitation LIFE (Logements Intergénérationnels Familiaux Evolutifs) attire de nouveaux membres en organisant force rencontres pour faire connaître son beau projet et même une table ronde réunissant élus, experts et public à Fribourg¹. Pas facile de prêcher dans le désert.

Cela fait maintenant bientôt deux ans que LIFE a été fondée, avec le projet d'habiter en ville de Fribourg, autrement, «en inventant un urbanisme intergénérationnel et social». Deux ans pendant lesquels les membres de la coopérative ont tout fait pour se donner les moyens de construire des logements qui pourraient permettre à plusieurs générations et familles d'habiter ensemble à long terme dans un environnement bâti ouvert sur le quartier qui l'accueille. Deux ans que le groupe cherche un terrain dans le Grand-Fribourg pour construire ou un immeuble, à rénover, et qu'ils ont rejoint le mouvement coopératif en devenant membre de l'ARMOUP. Et pourtant, rien de concret n'est encore en vue.

Les prémisses de l'aventure

La coopérative LIFE compte aujourd'hui une vingtaine de membres, mais tout est parti d'un petit groupe d'habitants du boulevard de Pérolles à Fribourg, qui se demandaient comment ils pourraient apporter une plus-value de qualité de vie à leur habitat individuel, au centre ville. En quête d'exemples en tous genres, ils tombent finalement dans le chaudron des coopératives d'habitation. «C'est seulement à ce moment-là que nous avons décidé de nous lancer dans un projet plus social et communautaire que la simple PPE», explique Emmanuel Michielan, président de LIFE. Et Muriel Kauffmann, l'architecte du groupe, de préciser: «On est partis d'une sorte d'utopie, visant une qualité d'habitat en ville moins recluse que l'offre usuelle en logements. Nous aimerions un habitat plus mixte, avec des espaces communs privés, semi-publics et publics, favorisant les échanges et les rencontres».

Au fil des rencontres et des séances de réflexion, l'équipe de LIFE grandit et peaufine petit à petit son projet, qui prend ses atours fondateurs, privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle sur le mode coopératif. Mélange et partage en sont les maître-mots. Et s'ils ont choisi le modèle de la coopérative, c'est en partie à cause des aides financières octroyées aux MOUP et d'autre part grâce aux exemples marquants de réalisations de coopératives comme Kraftwerk à Zurich, geweso à Winterthur et autres, qu'ils ont découverts in situ. «A Fribourg, on constate une grande homogénéité dans les constructions récentes, sans grande diversité dans la manière d'habiter et sans grande qualité, aussi bien au niveau des typologies d'habitat que dans les aménagements extérieurs. Nous aimerions apporter autre chose à notre ville», ajoute Muriel Kauffmann.

Les motivations des membres

Mais quelles sont donc les motivations des gens qui ont rejoint le noyau de départ? Frédéric Lemaréchal, pince-sans-rire au verbe haut, a rejoint le groupe parce que le

projet de LIFE lui semblait être une initiative locale de bon aloi pour faire un petit pas en direction de plus d'humanité, dans le sens où un brin d'utopie réalisée ne pouvait que faire reculer la barbarie. Marie Perriard était déjà largement sensibilisée au fait que les coopératives d'habitation offraient du logement hors spéculation, à des prix abordables, mais ce qui l'intéressait avant tout dans le projet de LIFE, c'était l'idée de l'échange de compétences entre les générations: «Les jeunes peuvent prendre en charge les seniors sur certains points, mais les seniors peuvent également apporter beaucoup à la communauté, sur un mode interactif». Elle rejoint également Frédéric sur la question de l'utopie et le fait que si chacun fait quelque chose de positif dans son entourage et environnement proche, on peut changer le monde. Les derniers venus s'inscrivent le soir-même de l'interview. Marie-Paule Dietrich et son mari, Pascal Dietrich, étaient aussi en quête d'un habitat offrant une autre manière de vivre que chacun dans son coin, comme dans l'appartement en PPE dans lequel ils vivent actuellement – et où tout effort pour organiser un soupçon de vie commune et d'échanges sociaux semble vain.

Les obstacles au projet

Un bon projet et des membres motivés sont essentiels, mais ne suffisent pas. Plusieurs membres ont évoqué le manque de volonté et de soutien politique en faveur du logement d'utilité publique dans le canton et la ville de Fribourg. Emmanuel Michielan souligne un autre problème, connexe: «Que ce soient les architectes, les syndicats ou les conseillers communaux que nous rencontrons pour notre projet, quasi personne ne sait ce qu'est une coopérative d'habitation. Et ceux qui en ont entendu parler en ont souvent une image délétaire. C'est pour cela que nous nous sommes lancés dans un travail de sensibilisation, en organisant par exemple une table ronde.» Un autre grand problème, c'est le manque de terrain, et en particulier le

LIFE cherche:

un terrain ou un bâtiment à rénover dans le Grand-Fribourg en zone urbaine et/ou une collectivité publique ou un partenaire privé qui veut co-construire un projet d'habitat moderne et/ou des coopératives existantes ou en construction dans le Grand-Fribourg pour créer une plateforme fribourgeoise des coopératives d'habitation.

Pour tout contact: Emmanuel Michielan, président, 078 843 19 82 – contact@cooperative-life.ch
www.cooperative-life.ch



De gauche à droite: Emmanuel Michielan, Frédéric Lemaréchal, Muriel Kauffmann, Marie-Paule Dietrich, Pascal Dietrich et Marie Perriard.
© PC 2016

manque de terrain aux mains de communes, qui, à part quelques exceptions notables juste après la fin de la Seconde Guerre mondiale, n'ont guère ressenti le besoin de mener une politique foncière proactive, qui leur permettrait de mener une politique du logement durable et sociale. Une attitude en partie justifiée par l'absence historique de pénurie de logements, mais qui perd aujourd'hui de sa pertinence dans certaines régions urbaines, où les loyers abordables se font de plus en plus rares.

Le fait que les rares coopératives d'habitation existantes dans le Grand-Fribourg ne manifestent guère l'envie de se développer ou de collaborer avec de nouvelles venues est également perçu comme un obstacle. «Nous les avons toutes contactées, notamment pour essayer de créer une plateforme où nous pourrions nous regrouper, parler d'une seule voix et avoir plus de poids face aux pouvoirs publics, mais sans succès», raconte M. Michielan.

Les soutiens au projet

Au niveau des aides, l'ARMOUP fait l'unanimité pour la qualité de ses services et sa disponibilité. Elle est un vrai catalyseur de projet et les conseils de son secrétaire général, Pascal Magnin, qui s'est notamment rendu à l'une des réunions de la coopérative, ont été appréciés à leur juste valeur. Du côté du Service du logement du canton de Fribourg, le groupe signale également la bonne écoute et la disponibilité de la part de Pascal Krattinger. «Quand on arrive à montrer à l'administration que notre projet apporte également une plus-value à la collectivité, on sent qu'on éveille leur intérêt», confie Muriel Kauffmann.

Tous les membres présents ce soir-là estiment également que faire des visites sur des lotissements exemplaires était très instructif et très motivant. «On a notamment déjà visité Kraftwerk à Zurich, et on a également été à Winterthur, pour découvrir les immeubles en bois construits par la communauté d'habitants de la Giesserei²; on a été à

Genève, à Bienne...», raconte M. Michielan. «Ces visites sont très motivantes, parce que cela nous rappelle qu'il est possible de réaliser des projets de logement où il fait bon de vivre autrement», ajoute Muriel Kauffmann.

Du pain sur la planche

Le terrain faisant toujours défaut, et aucun immeuble ne s'étant présenté à l'achat, LIFE va renforcer sa prospection du côté des particuliers qui possèdent un bien foncier et qui pourraient être intéressés à le vendre ou le mettre à disposition en droit de superficie. LIFE veut également intensifier sa communication, via le site internet de la coopérative et via les médias, en particulier *La Liberté* et Radio Fribourg – qui rechignent à parler des coopératives d'habitation. LIFE va également tenter un rapprochement avec les communautés religieuses de la région, qui ont force terrain en leur patrimoine et qui pourraient être sensibles à l'argument de la construction de logements fondés sur une idée de solidarité et de partage. Il reste que l'un des challenges importants pour la suite, ce sera de garder la motivation du groupe: construire du logement d'utilité publique, avec une touche d'innovation sociale et un zeste de solidarité générationnelle, dans une perspective d'urbanité durable, s'apparente à un vrai combat en terres fribourgeoises. Garder la motivation malgré le peu de résultats concrets à ce jour, voilà peut-être le plus dur. Nourrir l'utopie...pour faire reculer la barbarie.

Patrick Cléménçon

¹ Voir habitation.ch/actualite > 31.03.2016: Table ronde sur les coopératives d'habitation dans le Grand-Fribourg
² Voir article dans *Habitation* 2013-2, pages 19-21 sur www.habitation.ch/archives

Des coopérateurs-habitants construisent un immeuble d'avant-garde

DomaHabitare est une coopérative d'habitants qui réunit des personnes passionnées par un seul et même but: réaliser un immeuble en bois qui vise l'autarcie énergétique. Un objectif ambitieux qu'ils atteindront en emménageant au printemps 2017.

Parmi les membres de l'ARMOUP, il y a aussi bien des coopératives d'habitation importantes, gérant plusieurs immeubles, que des coopératives ne possédant qu'un seul immeuble. Mais on y trouve aussi des coopératives d'habitants: celle de Sainte-Croix, dénommée DomaHabitare, est particulière par de nombreux aspects. Notre guide est Daniel Béguin, responsable technique et lui-même coopérateur.

Il a fallu cinq ans au petit groupe des six initiateurs pour conceptualiser sa démarche écologique globale et mettre au point le projet de cet immeuble, à la rue des Gittaz 9, à Sainte-Croix (voir encadré). Aujourd'hui, l'immeuble est en construction, et à la fin de cette année, le gros œuvre et l'enveloppe seront terminés. L'emménagement des coopérateurs est prévu au printemps 2017.

Les coopérateurs deviennent bâtisseurs

C'est avec enthousiasme et détermination que Daniel Béguin souligne un point très important à ses yeux: «*Nous faisons beaucoup de travaux nous-mêmes, et pas seulement la peinture! Ainsi, nous allons bientôt installer un chantier de fabrication de briques en terre crue: en tout, nous devons en fabriquer 13 000! Une fois sèches, elles serviront à monter les murs de cloisonnement entre les chambres et entre les appartements. Tout se fera sous la forme d'un chantier participatif pendant six semaines.*»

Un «chantier participatif»? Cela signifie que non seulement les coopérateurs mettront la main à la pâte (*sic!*), mais aussi tous leurs amis, connaissances, voisins, habitants et associations locales de Sainte-Croix, etc. La plupart viendront, invités par le bouche à oreilles. Cette démarche est typique d'une coopérative d'habitants: le principe est qu'ils se regroupent et se structurent dans le but de construire



De g. à d.: Zou Taboubi, Jacqueline Menth (présidente DomaHabitare), Daniel Béguin, Nicolas Favre, Cécile Ortega, Yves Meylan.

pour eux-mêmes (et non pour des autres). Elle est dans l'air du temps et correspond à l'esprit de l'économie de partage ou économie collaborative, que l'on voit émerger un peu partout grâce à des plateformes informati-

Financement

Les fonds propres nécessaires pour constituer un dossier de financement solide sont de diverses origines:

- Les parts sociales des coopérateurs (à Fr. 200.- la part). Chaque détenteur d'une part sociale au moins dispose d'une voix lors des décisions principales de la coopérative. Chaque coopérateur-habitant a dû prendre des parts sociales à la hauteur d'environ 10% de la valeur de son futur appartement, calculée par rapport à la surface du logement.
- Les prêts de la Confédération, octroyés par les coopératives d'habitation Suisse (WBG). Ces crédits proviennent du Fonds de roulement et de la coopérative Solinvest.
- Des prêts privés, consentis par des fondations ou des personnes, dont des coopérateurs eux-mêmes.

La règle générale, en matière de financement immobilier, est que les propriétaires avancent entre 20 et 25% de fonds propres (10% pour les coopératives soutenues par les pouvoirs publics). Dans le cas de la coopérative DomaHabitare, les banques se sont montrées réticentes à soutenir le projet, et ce pour deux raisons: comme l'immeuble est situé dans une zone périphérique (Ste-Croix), la rentabilité est moins bonne. Autre raison invoquée: les surcoûts écologiques sont trop élevés pour être amortis par les loyers; la marge est insuffisante. Une seule banque a compris l'intérêt de soutenir une démarche écologique d'avant-garde et a pris le risque de porter en avant l'élan de ces coopérateurs-là: la *Freie Gemeinschaftsbank* (banque anthroposophique) à Bâle, qui a octroyé le crédit de construction et le prêt hypothécaire.

Un objectif: l'autonomie énergétique

Ce bâtiment, tel qu'il est conçu et qu'il se construit actuellement, enregistre un «surcoût écologique» de Fr. 560 000.- (soit environ 13% du prix total de l'ouvrage). Pour quelle raison? Parce qu'il vise l'autonomie énergé-

tique et une très faible énergie grise. (L'énergie grise est l'énergie nécessaire à la fabrication et à la mise en œuvre des matériaux ainsi qu'à leur destruction/élimination). «*Nos briques en terre crue constituent un matériau imbattable du point de vue de l'énergie grise: il n'y a pas de cuisson, et pas de transports puisque la terre vient d'ici. C'est une start-up de Genève, Terrabloc, qui nous a mis sur la piste!*», précise M. Béguin. En outre, le mur de soutènement principal, nécessaire pour stabiliser le talus situé en amont, est en pierres sèches provenant du lieu (au lieu de béton armé), et elles sont assemblées sans un gramme de ciment. Cette manière de faire est tout à fait inhabituelle; elle se fonde sur d'anciennes techniques et d'anciens savoir-faire, qui retrouvent aujourd'hui une nouvelle justification!

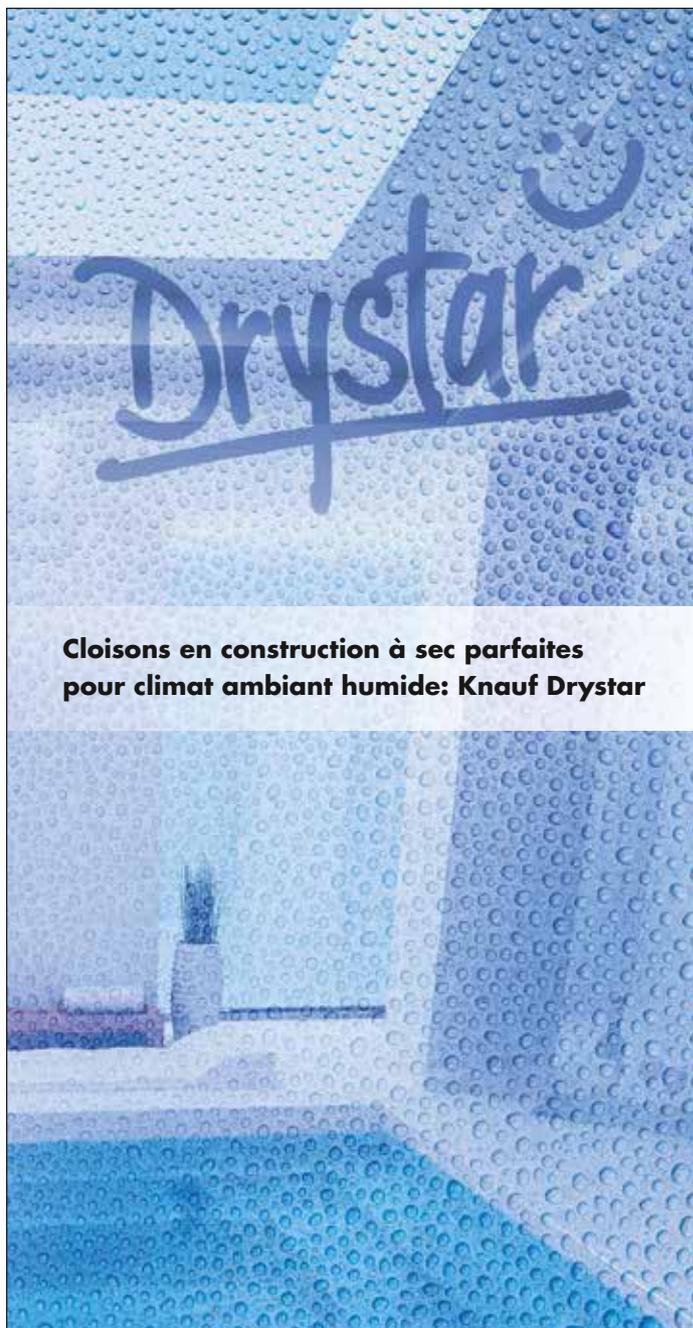
Bois indigène et eau de pluie

Toujours pour limiter l'énergie grise, les coopérateurs ont décidé de s'alimenter principalement à l'eau de pluie! Celle-ci est stockée dans deux citernes de 20 m³ chacune, puis remontée avec une pompe. Un raccordement au réseau communal a tout de même été prévu, pour assurer l'approvisionnement en cas de longue période de sécheresse.

Autre élément d'énergie grise: le bâtiment est construit en bois, qui provient des forêts locales, situées dans un rayon de 20 km. «*C'est un bois garanti de l'endroit! Il ne vient pas d'autres pays en ayant parcouru des milliers de kilomètres!*», commente fièrement M. Béguin. Une technique encore peu courante est utilisée pour construire les dalles des étages: une association de bois et de béton, les deux matières étant solidaires. Le béton est posé sur le bois et ancré à lui: ce principe offre une très bonne résistance, chaque composant travaillant avec ses meilleures caractéristiques.

Toilettes sèches et isolation

Innovation aussi s'agissant des WC: le bâtiment de la coopérative DomaHabitare est le second immeuble d'habitation en Suisse romande – après celui de la coopérative Equilibre à Genève – à avoir adopté des toilettes sèches à tous les étages, avec le com-



Cloisons en construction à sec parfaites pour climat ambiant humide: Knauf Drystar

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 œuvre que les plaques de plâtre ordinaires, tout en étant absolument hydrofuge et résistante à la moisissure.

KNAUF



Le croquis d'une utopie en voie de réalisation / DR

postage des matières fécales à la cave, où 9 fosses d'1 m³ sont installées, une par appartement. Le surcoût est ici important: plus de Fr. 100 000.–, par rapport à Fr. 15 000.– pour des WC traditionnels. Tous les six mois environ, les fosses seront vidées, et la matière récupérée fournira un terreau inodore de qualité, et «comme nous avons prévu de faire un grand jardin potager, nous aurons notre propre terreau!», se plaît à relever M. Béguin.

Un tel immeuble visant l'autonomie énergétique devait bien sûr intégrer les principes d'un bâtiment durable basé sur les énergies renouvelables. Ainsi, le bâtiment dispose d'une double enveloppe: une extérieure – entièrement vitrée sur trois côtés, permettant une récupération passive de l'énergie solaire – et une intérieure correspondant à l'enveloppe thermique à

proprement parler (laine de bois de 30 cm, paille et triple vitrage). Au sud, l'espace entre les deux enveloppes constitue des sortes de vérandas, et à l'ouest et au nord, cet espace est utilisé comme corridors permettant d'accéder aux logements. Ces coursives sont aussi conçues comme des lieux de convivialité pour discuter entre voisins, car la température y est plus agréable que dehors. Dans la «culture d'entreprise» de DomaHabitare, le vivre-ensemble a, en effet, une grande valeur.

Energie solaire, évidemment

Le «solaire actif» est aussi très présent dans l'immeuble de la coopérative DomaHabitare. On y trouve des panneaux thermiques (45 m²) pour l'eau chaude: «Nous allons fabriquer nous-mêmes ces panneaux, en collaboration avec l'association Sebasol. Nous voulons nous impliquer personnellement, et ceci est une manière parmi d'autres de le faire. Notre investissement personnel est important, et nous l'assumons tous pleinement», souligne M. Béguin.

Les panneaux photovoltaïques (100 m²) intégrés dans la façade et la toiture couvriront 80% des besoins en courant électrique des habitants de

l'immeuble. Lorsqu'il y aura du surplus, il sera réinjecté dans le réseau électrique local (géré par Romande Energie). Mais ce n'est pas l'autonomie totale. M. Béguin tient à préciser: «Nous n'avons pas voulu de batteries pour stocker l'électricité. Celles-ci nécessitent beaucoup d'énergie grise, leur élimination est difficile et polluante, et leur durée de vie est limitée: tout à l'opposé de nos principes!». Vu la différence entre le prix de rachat par Romande Energie (9 ct/kWh) et le prix d'achat du courant par la coopérative (21 ct/kWh), les futurs habitants savent qu'ils devront adapter leurs habitudes de consommation d'électricité. «Il faudra donc peut-être faire les lessives quand le soleil brille» sourit M. Béguin.

Vous l'avez compris: le bâtiment est conçu dans le cadre d'une optimisation globale comprenant la construction, l'exploitation technique et la destruction de l'ouvrage (le cas échéant). Il suit les principes de la construction durable (standard Minerergie Eco et SNBS) et de la société à 2000 watts. La conclusion, ce sont les coopérateurs eux-mêmes qui nous la donnent: «Nous cherchons à montrer qu'un avenir sur une seule planète est possible, en Suisse aussi».

Jean-Louis Emmenegger

Intéressé-e?

Il reste des appartements disponibles entre 65 et 100 m². Contactez M^{me} Jacqueline Menth, présidente de la coopérative:

079 366 62 34

domahabitare@bluewin.ch.

Plus d'infos: www.domahabitare.ch

La coopérative au village

La coopérative Cantaralda s'est créée pour permettre de loger des femmes intéressées par une expérience de vie communautaire raisonnée, dans la campagne genevoise, à Confignon. La générosité du projet s'est frottée aux dures réalités du financement. Les initiantes découvrent avec davantage de plaisir le monde de la construction.

C'est une ancienne maison rurale dans le centre de Confignon, les vignes et la campagne genevoise ne sont pas loin. Catherine Berthet a hérité de cette demeure. Elle était encore habitée il y a peu, mis à part la grange, à l'abandon depuis longtemps. «Certains me disent que c'est la plus belle maison du village, mon arrière-grand-père y serait né». La retraite approchant, après des décennies consacrées au chant, elle s'est retrouvée face à la nécessité de rénover la maison. «Je ne voulais pas la vendre, ni louer des appartements. J'avais plutôt envie de vivre dans cet endroit agréable, et de partager cela avec des gens que j'apprécie. L'idée de créer une coopérative s'est progressivement imposée en discutant avec des copines.» Des conversations à deux, à trois, à cinq, puis à sept. La chose coopérative ne lui est pas inconnue: «Nous avons des amis à Voisinage, à Equilibre, j'ai suivi la création de INTI,» ajoute-t-elle.

Celles qui allaient devenir les coopératrices de Cantaralda se sont donc adressées à l'Armoup. «Le secrétaire général, M. Magnin, nous a soutenues tant logiquement que moralement. Son accueil chaleureux et positif a vraiment été très important. Il nous a vivement encouragées à persévérer dans le projet», se rappelle-t-elle. Pascal Magnin évoque une procédure traditionnelle: «La première étape d'un projet passe par la rédaction des statuts de la coopérative, de son inscription au registre du commerce, et de la tenue d'une assemblée générale, dont le PV doit être signé par au moins sept membres.» Que des bons souvenirs pour les coopératrices: «Nous avons trouvé très beaux les moments consacrés à la création des statuts. Cela nous obligeait, entre nous, à énoncer ce qui était important à nos yeux. Nous avons aussi rédigé une charte, qui énonce nos valeurs.» (voir aussi www.cantaralda.ch)

Echos des Babayagas

«L'objectif est de créer une coopérative de femmes solidaires. Nous avons été inspirées par la création de la Maison de Retraite des Babayagas à Montreuil, mais, pour notre part, nous souhaitons créer un groupe incluant autant que possible tous les âges», explique Catherine Berthet. La démarche de Cantaralda attire des sympathies. «Elle provoque aussi des réticences qui, malheureusement, sont rarement exprimées directement, mais constituent souvent un frein bien réel.»

Les coopératrices s'adressent à nouveau à l'Armoup lorsque leur projet se concrétise. Pascal Magnin: «Nous avons alors évoqué les aides de la Confédération. J'ai donné un coup de main pour remplir les formulaires de l'OFL.» «Nous avons quelques difficultés avec les formulaires WBG et CCL. Son réseau de contacts a simplifié nos relations avec ces instances», renchérit Arielle Denoréaz. La coopérative a obtenu le soutien du Fonds de roulement

et celui du fonds de solidarité. Cantaralda devait ensuite préparer un projet architectural, et un plan financier. La coopérative ne manque pas de répondant, puisque l'une des membres, Nelly Golaz, est comptable. Arielle Denoréaz est architecte-conservatrice du patrimoine.

Le financement a été problématique. La maison nécessite d'importantes rénovations. Le projet est budgétisé à 2,6 millions pour les travaux de rénovation et de construction; à cela s'ajoute le prix du terrain. Or, Cantaralda ne dispose pas de fonds propres élevés, et souhaite fixer des loyers bas. La Banque Alternative Suisse (BAS), séduite, a aidé à l'établissement du plan financier prévoyant des aménagements au remboursement. Pour compléter le financement, les coopératrices ont eu l'idée de vendre le terrain et la maison à une institution, pour obtenir, en retour, un droit de superficie sur l'ensemble. Selon ce modèle, la coopérative obtiendrait les fonds pour rénover, et le partenaire deviendrait propriétaire, à terme, d'une maison en parfait état.

La commune de Confignon, via sa fondation pour le logement, a été approchée. Mais elle a refusé. Cantaralda s'est ensuite tournée vers la Fondation (cantonale) pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC): «Après une année de négociations, nous étions à bout touchant. La FPLC a finalement considéré que le montant du remboursement mensuel était trop bas», regrette Arielle Denoréaz. «Et nous ne pouvions l'augmenter sans mettre en péril le budget de fonctionnement.»

La pilule est amère. Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC, pointe une caractéristique du dossier: «C'est un projet atypique et intéressant d'une petite coopérative. De par sa situation en zone 4b protégée et les rénovations nécessaires, les montants sont importants relativement à la surface. Pour 7 logements d'un total de 15 pièces, le loyer à la pièce s'élevait à 8400 francs. Trop petit et trop cher pour être contrôlé par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière en charge de contrôler les loyers, qui a décliné. Nous étions finalement d'accord pour nous en charger. Nous l'avons fait savoir à la coopérative et restons à sa disposition.» Cantaralda réagit à ces propos en affirmant qu'il n'a jamais été question de 15 pièces, mais de 21. Les membres de Cantaralda décident alors de repartir seules et se creusent les méninges pour trouver une solution. Et décident de s'adresser à une coopérative de gérance immobilière, la Cogérim, pour reformuler le plan financier et trouver d'autres partenaires. Une porte s'est ouverte lorsqu'une banque a manifesté son intérêt. Début juillet, le dossier avançait dans cette direction.

Option semi-communautaire

En comparaison, le projet architectural s'apparente à une partie de campagne. Martine Villard, du bureau AFM,



Arielle Deronéaz (g) et Catherine Berthet (d) dans le jardin de Cantaralda © Borcard

à Carouge, a entamé un dialogue avec Cantaralda. Avec l'aménagement de la grange, des combles, et la création d'une petite annexe, la surface habitable va passer de 215 m² à 413 m². Cette surface se déclinerait en un trois pièces genevois de 63 m², et sept deux pièces et demie de 45 m² en moyenne (dont un petit 3 pièces). Ces derniers seront semi-communautaires: chambres et salles de bain privées, et une cuisine pour deux. «La typologie existante, avec ses pièces en enfilade, s'y prête bien», relève Martine Villard. Des espaces du rez-de-chaussée pourraient faire office d'espaces communs.

Comme cela est souvent le cas avec la rénovation de fermes ou de (très) vieilles maisons, la question de l'éclairage naturel a été plus problématique. Les ouvertures généreuses n'étaient pas la priorité des constructeurs des ruraux de jadis – notamment dans les granges! La création de fenêtres et de châssis de toiture s'imposait. Ce qui implique, pour un bâti du XVIII^e comme celui de Confignon, un dialogue avec l'Office (cantonal) du patrimoine et des sites. «Nous avons bien collaboré», affirme l'architecte. «Les travaux seront entrepris dans le respect de l'existant, et en remettant en valeur les éléments essentiels de ce bâtiment». La parcelle de près de 900 m² laisse suffisamment de place pour la construction d'une annexe. «C'est nécessaire pour arriver à un nombre de logements – et de rentrées financières – suffisants», explique Arielle Denoréaz. «Il n'aura fallu que six mois pour concrétiser ce projet. Et le permis de construire nous a été accordé rapidement.»

Des murs en pisé

Des fonds propres ont été engagés pour démonter ce qui pouvait l'être, déposer les menuiseries intérieures (qui seront réemployées), et entrevoir un peu mieux comment se porte la maison: dans quel état sont les sols, les planchers, les murs... «Elle a été construite entre 1730 et 1810», s'est renseignée l'architecte-conservatrice. Et la grosse surprise est qu'à l'exception du mur côté rue, bâti en pierre, le reste de la maison est en pisé! Catherine Ber-

thet savait que certains murs étaient en terre, mais personne n'avait imaginé qu'il pouvait s'agir de l'ensemble des structures porteuses. A la recherche de compétences, Arielle Denoréaz, grâce au réseau de la conservation du patrimoine, et en particulier à l'association Maison paysanne de France (Isère), est entrée en contact avec l'association Aplomb, basée à St-Marcellin, qui lui a donné de précieux conseils techniques de restauration. En ce qui concerne la mise en œuvre, la discussion s'est engagée avec l'entreprise Arbio, à Saint-Barthélémy (VD), spécialisée dans les matériaux naturels et l'éco-construction.

Pour autant, la maison est en bon état. Si elle a souffert, ce n'est que récemment. «Le pisé a besoin de respirer. Ce que ne savaient pas les entreprises qui l'ont recouvert d'un crépi trop peu perméable à la vapeur d'eau, créant des désordres dans les murs. Là où nous l'avons retiré, nous avons trouvé de la terre encore humide, ce qui nous a inquiétées. Mais elle a déjà séché et retrouvé ses qualités», explique Martine Villard. Ces matériaux sont bon marché, mais gourmands en main d'œuvre. Les coopératrices réfléchissent pour trouver une solution. Celle-ci pourrait passer par l'autoconstruction: un spécialiste accompagne les coopérateurs sur le chantier. Mais elle est impossible pour Cantaralda vu le nombre réduit de coopératrices et leur emploi du temps. Peut-être la collaboration avec une école des métiers?

Ce nouveau problème rappelle que la coopérative, même avec une belle maison dans un grand jardin, est aussi un voyage. Il a permis à Catherine Berthet de découvrir avec beaucoup de plaisir le monde de la construction, alors que celui du financement l'a moins enthousiasmée. «Au cours de ces trois années, j'ai compris que les stratégies actuelles étaient peu en phase avec nos valeurs d'ouverture, de générosité et de créativité.» Mais Cantaralda avance. «Pour la terre, il est préférable que le chantier se déroule quand il fait un peu sec. L'été prochain, ce serait bien», conclut Arielle Denoréaz.

Vincent Borcard

Le bonheur est dans le pré

Moul2 retape et rénove deux bâtisses aux confins du Gros-de-Vaud et du Nord vaudois, en réalisant un maximum de travaux en autoconstruction. Fondamentalement écologistes, les coopérateurs veulent privilégier les activités artisanales et artistiques.

Il y a les coopératives qui contribuent à densifier la ville. Et celles qui participent au maintien de l'activité à la campagne. Moul2 entre incontestablement dans la deuxième catégorie. «Trois d'entre nous avons vécu dans une maison au bénéfice d'un contrat de confiance, à Renens. Nous souhaitions poursuivre l'expérience communautaire, mais comme nous avons des activités en lien avec la nature, nous préférons éviter une zone urbaine», expose Claudine Meier, l'un des membres fondateurs de la coopérative. Première réussite: pour un citoyen, les deux bâtisses aujourd'hui en voie de rénovation sont clairement perdues au milieu de nulle part. Le village de Bioley-Magnoux et ses 200 habitants sont pratiquement invisibles depuis le troisième étage de la maison. Plus loin, d'autres villages, et bien plus loin les mégapoles régionales: Echallens et Yverdon!

La coopérative s'est constituée sur une opportunité: la mise en vente d'un moulin, de la maison du meunier, et d'une bergerie sur un terrain d'un hectare. Le moulin avait cessé son activité dans les années 90, mais la maison était toujours habitée. Pour l'acquérir, une demi-douzaine de personnes s'était alliée au trio. Depuis, ils sont une dizaine de personnes morales ou physiques à avoir acquis des parts sociales (à 3333 francs). L'expérience de Patrick Kohler, éducateur, qui a fondé et longtemps habité la CODHAVA, une coopérative à Corcelles-sur-Chavornay, s'est révélée précieuse pour la rédaction des statuts. Moul2 s'affirme participative, écologique, et entend promouvoir des activités sociales et solidaires: «La coopérative ambitionne l'autonomie, l'autogestion, l'autarcie et l'application de pratiques écologiques. Elle encourage ses membres dans ces démarches ainsi que dans leurs activités artisanales et/ou artistiques. La coopérative tend à une empreinte écologique et un bilan CO₂ minimaux.» (articles 2 et 3 des statuts, voir aussi www.coopmoul2.wix.com/coopmoul2). Le projet convainc la Banque Alternative Suisse (BAS), en plus de l'apport des 2^e piliers qui était alors une pratique autorisée, en 2009, la coopérative devient propriétaire du bien pour quelque 800 000 francs. Au total, le projet – acquisition et rénovation – s'élève à 3,4 millions. Les membres ont pu réunir 300 000 francs de fonds propres.

Du moulin à l'huile de lin

La construction du moulin remonte à 1901, la maison du meunier est plus jeune d'un demi-siècle. Après maturation, le projet de rénovation vise à réunir, sur deux niveaux, les deux constructions, séparées par une mini-courrette, d'y aménager huit logements et cinq locaux dédiés à l'artisanat. Certaines activités sont déjà définies: une association de pressage à froid – sur place – d'huile de lin, une autre milite pour la biodiversité (l'Assoce A Salade), un

membre cuit au feu de bois du pain au levain avec d'anciennes variétés locales de farine bio... Cet été, une nouvelle locataire, potière et professeur de yoga, devrait s'installer. La coopérative a aussi commencé à cultiver ses potagers, à élever ses poules, et à s'adonner à l'apiculture. Des tipis sont dressés dans une clairière. La petite équipe évoque l'agriculture durable, l'énergie et la remise en état de la conduite forcée qui alimentait le moulin... «Nous avons plein de projets, nous voulons nous ouvrir sur l'extérieur, organiser des ateliers sur l'alimentation, l'agriculture durable, etc.», assure Claudine Meier. Mais la construction les accapare encore.

Fin mai 2016, beaucoup de voyants étaient au vert. Banques et organes de cautionnement étaient favorables, et le permis de construction était sur le bureau de la maison de commune. «Il y a juste encore pas mal de formulaires à remplir. Et nous n'avons pratiquement fait que cela depuis le début de l'année», explique Patrick Kohler. Un projet de construction demeure une démarche complexe. Un coup de pouce est venu de Lausanne, avec les explications et la disponibilité de Paul Batschelet, chef comptable de la SCHL, et membre du conseil d'administration de la coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). «Il nous a consacré plusieurs fois une demi-heure au téléphone, cela nous a bien aidé», dit Antoine Poget. Pierre Batschelet confirme être régulièrement sollicité: «Il arrive que l'Armoup m'adresse des membres de coopératives qui se lancent dans une première réalisation. Ils ont déjà



De gauche à droite: Antoine Poget, Claudine Meier, Hervé Fährndrich et Patrick Kohler. © Borcard



Les joies de l'autoconstruction: renforcement de la structure du moulin. © Moul2

pris connaissance de l'existence des différents outils de financement de la Confédération – le Fonds de roulement, le fonds de solidarité, la CCL, la CCH... Mais il faut bien comprendre que ces outils n'ont pas le même champ d'action. La CCL par exemple ne concerne que la consolidation à la fin de la construction. Les critères d'octroi des uns ou des autres ne sont pas les mêmes. Je leur fais aussi part de mes expériences personnelles, je leur présente des cas concrets: il faut bien insister sur l'importance des fonds propres, et surtout sur la question de la viabilité à long terme du projet. Il faut que les porteurs de projet gardent les pieds sur terre!»

Une aide bienvenue. D'autant plus que la coopérative venait de perdre une année et demie dans un dialogue sans issue avec l'Etat. Le système d'évacuation des eaux usées était adapté aux besoins des propriétaires précédents – un couple qui n'occupait qu'un des deux bâtis. Il ne le sera plus lorsque les deux bâtiments transformés totaliseront environ 1000 m² de surface, où pourront habiter et travailler une quinzaine de coopérateurs. «Nous voulions privilégier un dispositif de phyto-épuration. Nous avons déjà des toilettes sèches, traiter l'eau usée sur place nous aurait permis d'éviter les travaux de raccordement au réseau, éloigné de plusieurs centaines de mètres. La commune ne s'y est pas opposée, le laboratoire cantonal était pratiquement d'accord, nous avons pu défendre notre proposition auprès du Service des eaux, sols et assainissement (SESA), mais l'administration cantonale a maintenu son opposition», détaille Antoine Poget. Car le terrain est situé en zone artisanale. Et même si les membres de la coopérative s'engagent formellement à ne développer que des activités éco-responsables, rien n'interdit que dans le futur un garagiste ou autre ne s'installe sur cette parcelle.

Telle est la logique des services cantonaux, qui n'en ont pas dévié. «Il nous faut donc payer pour la pose de 500 mètres de conduite. Dès que nous apportons le plan de financement des ces travaux, la commune nous signe notre permis de construire.» Et de conclure: «Nous sommes en discussion avec la commune pour pouvoir creuser la tranchée nous-mêmes, nous avons une tractopelle.»

Coaching et huile de coude

Tranchée de 500 mètres? Tractopelle? Les coopérateurs n'ont pas peur de mettre la main à la pâte! En deux ans, ils ont vidé le moulin des reliquats de son activité, renforcé sa structure portante, sa charpente, isolé murs et planchers, compensé un sol qui s'était affaissé, toujours avec des matériaux écologiques. Et avec une méthode: «Nous prenons contact avec des entreprises et leur demandons s'ils sont d'accord de prendre en compte nos heures de travail. Certains acceptent.» Si c'est un refus, ils essaient avec le suivant! Pascal Favre, responsable de Arbio, société de construction, de rénovation et de matériaux écologiques à Saint-Barthélémy: «Je connaissais un des coopérateurs, Christophe Jaccard, et son association IDDées Vertes. J'ai fourni l'outillage pour la réalisation de chapes en chaux-chanvre à Moul2, et j'ai fait du coaching pour l'application. Je passais m'assurer sur place que tout était en ordre. Ce n'est pas prévu dans le contrat, mais cela fait partie de mon engagement écologique.» Le concept d'autoconstruction n'est pas nouveau pour cet entrepreneur, qui collabore avec d'autres coopératives.

L'architecte du projet, Giovanni Pegoraro, de BTP architecture à Moudon, amène un témoignage comparable: «Les membres de la coopérative savent ce qu'ils veulent.



Le profil attendu après travaux. L'ancien moulin (à gauche), la maison du meunier (à droite) et la construction projetée entre les deux bâtiments rénovés.

J'interviens pour les techniques de construction, ou pour leur signaler les conséquences de l'une ou l'autre de leurs options. Par exemple pour des problèmes de lumière naturelle. Antoine Poget, qui a travaillé dans le domaine de l'habitat écologique, a de très bonnes connaissances dans ces domaines. Cela a facilité la collaboration. J'ai fait partie d'un collectif d'architecture participative et écologique, La Carpe, à Lausanne, donc ce mode de fonctionnement ne m'est pas étranger. C'est une forme de coaching.»

Le renforcement de la structure portante du moulin? «Nous avons payé l'ingénieur statique pour qu'il dresse des plans, et qu'il nous coache.» Récemment, la petite équipe a ainsi retapé les conduits de cheminée, le sanitaire, les revêtements, l'électricité... En plus de deux lon-

gues séances hebdomadaires, les statuts de la coopérative précisent que les membres doivent donner chaque semaine, huit heures de leur temps. «Elles sont décomptées comme des fonds propres. Même à 20 francs de l'heure, nous ne sommes pas loin des 250000 francs de travaux», ajoute Patrick Kohler.

Dernière ligne droite

Même s'ils se définissent comme des bricoleurs accomplis, les coopérateurs ne peuvent pas tout faire. Rehausser et rénover le toit de la maison du meunier a demandé la présence de charpentiers et de maçons. Et les grands travaux sont encore à venir. «Avec l'obtention du permis de construire, nous allons entrer dans une autre phase. Il va falloir adjudiquer des travaux à des entreprises. Relativement au crédit de construction, tout devra être terminé fin 2018», explique Antoine Poget. Il y a donc encore beaucoup de décisions à prendre et de formulaires à remplir. Et la courageuse équipe aurait grand besoin d'un peu de sang frais. «C'est sûr que quand tout sera terminé, il y aura beaucoup de gens qui seront intéressés pour venir habiter ici», soupire Patrick Kohler. Mais la coopérative préférerait voir les candidats se présenter maintenant, prêts à mettre la main dans la chaux et les doigts sur les tableaux Excel! Plus d'infos: <http://coopmoul2.wix.com/coopmoul2>

Vincent Borcard

www.saint-paul.ch

CONSEIL | COMMUNICATION | CRÉATION GRAPHIQUE | PHOTOGRAPHIE | ENTREPRISE GÉNÉRALE | IDE | COMMUNICATION | RÉDACTION | CORRECTION | COURTAGE ANNONCES | PRÉPRESSE | TECHNOLOGIE NUMÉRIQUE | MAILINGS | IMPRESSION OFFSET | IMPRESSION NUMÉRIQUE | APPRÊT | RELIURE | LOGISTIQUE



Saint-Paul
Imprimerie Druckerei

UNE ENTREPRISE DU GROUPE SAINT-PAUL

La Coopérative Arc-en-Ciel entend jouer un rôle actif dans le canton de Neuchâtel

Fondée en 2009, la Coopérative d'habitation d'utilité publique Arc-en-Ciel s'est donné pour objectif de proposer des logements à loyers modérés dans le canton de Neuchâtel. C'est à Fontainemelon qu'elle a construit son premier immeuble de 27 logements à loyers modérés.

Quand on lui demande «pourquoi dans le canton de Neuchâtel, et non pas dans celui de Fribourg ou du Jura?», Philippe Diesbach, président de la Coopérative Arc-en-Ciel, répond de manière précise: «Le canton de Neuchâtel s'est doté d'une loi cantonale et d'instruments financiers pour soutenir le développement des LUP (logements d'utilité publique). Le canton est actif: il prend des parts sociales et octroie des prêts à des conditions intéressantes.» Les conditions sont donc bonnes pour la Coopérative Arc-en-Ciel qui entend travailler sur des projets originaux.

Un premier immeuble à Fontainemelon

Pour le premier projet de la Coopérative d'habitation Arc-en-Ciel, c'est la commune de Fontainemelon, dans le Val-de-Ruz, qui a approché la Coopérative. La commune disposait d'un terrain et elle souhaitait le donner en droit dis-

tingent et permanent de superficie (DDP) à une coopérative d'habitation. L'opération avec la Coopérative Arc-en-Ciel a été rondement menée, et aujourd'hui, les 27 appartements à loyers modérés sont loués, à la grande satisfaction de la commune et des locataires. L'immeuble est certifié Minergie.

«Notre Coopérative Arc-en-Ciel fonctionne de la même manière que la Coopérative d'habitation Cité-Derrière active dans le canton de Vaud. Elle est domiciliée dans le canton de Neuchâtel et peut y opérer dans toutes les communes. Ses statuts lui permettent d'avoir plusieurs immeubles, mais chaque immeuble établit sa propre comptabilité. Par ailleurs, chaque locataire a une part sociale et une voix à l'assemblée générale – peu importe le nombre de parts qu'il possède», explique Philippe Diesbach. Il souligne aussi que les contacts sont excellents aussi bien avec le canton (Office cantonal du logement, que dirige M^{me}

Nicole Decker) qu'avec les communes neuchâteloises. Par ailleurs, le canton de Neuchâtel a octroyé une aide financière de Fr. 174 500.– en souscrivant des parts sociales de la Coopérative.

Un projet à Couvet

La Coopérative d'habitation d'utilité publique Arc-en-Ciel développe actuellement un projet à Couvet (Val-de-Travers), dans le plan de quartier Le Pontet. Il est prévu d'y construire trois immeubles. Il s'agira de la mise sur le marché du Val-de-Travers d'environ 70 logements. Ces immeubles seront construits par étapes, et le premier comptera 26 logements protégés. L'immeuble sera bien sûr labellisé Minergie-P. Le premier immeuble devrait être mis à l'enquête en octobre 2016. L'objectif est de démarrer le chantier en été 2017. Comme dans le cas de Fontainemelon, le terrain appartient à la commune, qui va octroyer un droit de superficie (DDP) à la Coopérative d'habitation d'utilité publique Arc-en-Ciel.

Dans ce contexte, Philippe Diesbach met en exergue le fait que le canton de Neuchâtel manque fortement de logements protégés, alors que la demande pour ce type de logements est réellement forte. Le canton travaille à la mise en place d'une nouvelle structure légale, qui pourrait se voir concrétiser par une loi cantonale. L'idée à la base de la réflexion est de pouvoir donner des aides aux personnes qui perçoivent des prestations complémentaires. Actuellement, l'aide de la Confédération aux personnes qui reçoivent les prestations complémentaires est de Fr. 1100.– par mois pour une personne seule ou de Fr. 1250.– par mois pour un couple. «Notre coopérative joue également un rôle important au niveau du développement durable, puisque toutes nos réalisations bénéficient du label Minergie, voire du label Minergie-Eco ou Minergie-P», souligne M. Diesbach. La



Philippe Diesbach

Coopérative entend continuer à s'engager dans les économies d'énergie et les techniques d'avant-garde.

Sur les rangs à St-Blaise

Dans cette localité, un appel d'offres a été fait, et la Coopérative d'habitation d'utilité publique Arc-en-Ciel a fait une offre. La décision d'attribution n'a pas encore été prise. «Si ce projet à St-Blaise se concrétise, ce serait la troisième implantation de la Coopérative Arc-en-Ciel dans le canton de Neuchâtel», relève Philippe Diesbach. D'autres discussions sont actuellement en cours dans d'autres localités du canton.

Dans son rapport d'activité 2015, M. Diesbach souligne que «nous avons aujourd'hui la chance de travailler avec des communes qui nous font confiance et nous nous retrouvons aussi face à la demande de propriétaires qui souhaitent mettre à disposition un terrain sous la forme d'un DDP». Clairement, la LAT n'est pas étrangère à cette situation. Selon Philippe Diesbach, le coût de la construction est pratiquement le même dans le canton de Neuchâtel que dans le canton de Vaud. Par contre, les loyers neuchâtelois sont plus bas que les vaudois car les prix des terrains et les revenus locatifs sont inférieurs.

Perspectives 2017

Actuellement, le nombre total de logements construits des coopératives d'habitation que dirige Philippe Diesbach se répartit entre 90% pour le canton de Vaud et 10% pour le canton de Neuchâtel. «Avec notre Coopérative d'habitation Arc-en-Ciel, nous avons envie de développer nos affaires dans le canton de Neuchâtel. Notre objectif est de pouvoir disposer d'environ 10 immeubles», précise M. Diesbach.

Dans le canton de Vaud, des études et discussions sont en cours avec des DDP signés à Aigle, Senarclens, Cossonay, Begnins et Clarens, sans oublier les deux lots attribués (un lot pour la Coopérative Cité-Derrière et un lot pour la Coopérative Primavesta) dans le cadre du méga-projet Métamorphose du nouveau quartier prévu dans les hauts de Lausanne (Blécherette/Plaines-du-Loup).

Fontainemelon: une spécificité

L'immeuble de Fontainemelon compte 9 logements de 2 pièces, 9 de 3 pièces et 9 de 4 pièces. Un aspect en fait cependant sa spécificité: les logements de 2 pièces ont été positionnés de telle sorte qu'ils peuvent, très facilement, venir compléter un 3 ou un 4 pièces. La volonté était de rendre possible dans un même immeuble la cohabitation rapprochée d'une famille et d'un aïeul, et/ou de personnes en situation de handicap, qui garderaient toute leur autonomie, mais qui profiteraient d'un support ou d'une aide familiale, conviviale et plus personnalisée que les services publics.

(Source: Coopérative Arc-en-Ciel, rapport d'activité 2015).



Mais pour Philippe Diesbach, le souci actuel est de voir une certaine dérive s'opérer concernant les logements protégés. Selon lui, cette notion de «logements protégés» devrait être mieux définie, et il faudrait peut-être même qu'un label cantonal soit attribué sur la base de critères précis: le canton exercerait alors un contrôle qui permettrait d'éviter que chacun fasse ce qu'il veut comme c'est actuellement le cas. Car les statistiques sont évidentes: d'ici 2020, 25% des habitants de notre pays auront plus de 65 ans et la plupart souhaitent continuer d'habiter dans un logement adapté à leurs besoins. «La proportion des 80 ans et plus va elle aussi augmenter. Cette tendance est inéluctable, et pour l'instant, personne ne se préoccupe vraiment des solutions qu'il faudra bien trouver et réaliser un jour», constate M. Diesbach. Ce manque de logements pro-

tégés se fait d'ailleurs sentir aussi bien dans le canton de Vaud que celui de Neuchâtel.

Bientôt trop de logements?

M. Diesbach est aussi très prudent dans son estimation du nombre total de logements qui seront nécessaires pour ces prochaines décennies. Il estime qu'il faut éviter de trop construire de grands appartements si l'on ne veut pas ensuite se retrouver avec des appartements vides. Selon lui, «les coopératives d'habitation, grâce à leurs prix de location bas, ne seront jamais confrontées à ce danger». Un élément qui pourrait renforcer cette augmentation de logements vacants est celui du départ des citoyens étrangers dans leur pays d'origine à l'âge de la retraite, pour y habiter définitivement grâce à leurs rentes AVS et de 2^e pilier.

Jean-Louis Emmenegger

Origines hétéroclites de trois coopératives jurassiennes

On compte parmi les coopératives d'habitation des sociétés de tailles diverses aux origines hétéroclites, voire insolites. Trois exemples pris dans le canton du Jura illustrent la grande variété des membres de l'ARMOUP.



La dernière réalisation de la Société coopérative immobilière du Cartel syndical au cœur du village de Courroux. © J.-C. Prince

Des exemples hauts en couleur qui démontrent que l'entreprise «coopérative» peut réussir lorsque chacun y apporte sa contribution selon ses capacités. Inutile de rappeler que la gestion de ce type de société ne vise pas l'accumulation de profits inutiles mais des loyers fondés sur les coûts effectifs. De plus, la coopérative d'habitation assure à ses membres une protection complète contre les congés abusifs. Ces principes ont inspiré les trois créations originales que voici, créations qui ont contribué à la lutte contre la pénurie de logements et les loyers abusifs.

La Société coopérative immobilière du Cartel syndical de Delémont

Dix militants d'organisations affiliées à l'Union syndicale suisse fondaient, le 17 juillet 1963, la Société coopérative immobilière du Cartel

syndical de Delémont dans le but d'améliorer les conditions de logement de la population, principalement des familles de condition modeste. Avec un capital propre de 1000 francs (dix parts sociales de 100 francs), ces pionniers s'engagent aussitôt dans un projet de taille: la construction de deux immeubles de 32 logements chacun au lieu dit La Golatte¹. En parallèle, la Société coopérative Pro Familial va construire à proximité, pour son propre compte, un immeuble semblable aux deux autres. Une stratégie gagnant/gagnant puisque cette synergie va permettre d'abaisser certains coûts et d'assurer ensuite en commun l'entretien des alentours.

Le terrain à bâtir appartenant à la Municipalité, son acquisition au prix de 39 francs le m² est soumise à une assemblée communale. Réunie le 19 juin 1964, celle-ci donne son approbation sans aucune opposition.

De même, elle accepte de cautionner les emprunts hypothécaires à raison de 500 000 francs par immeuble. Après avoir reçu de la Direction de l'économie du canton de Berne une promesse d'octroi des subventions fédérales, cantonales et communales, les travaux débutent au printemps 1966 pour prendre fin en janvier 1968. Coût total de l'opération: 3,6 millions de francs. Les bailleurs de fonds sont la Caisse hypothécaire du canton de Berne et la Banque cantonale de Berne, pour moitié chacune.

Bien décidée à poursuivre sur cette lancée, la Société coopérative immobilière du Cartel syndical fait, en 1972, l'acquisition d'une parcelle de terrain constructible à Morépoint² au prix de 70 francs le m². Son projet est d'y construire, par étapes, deux immeubles locatifs de 40 et respectivement 28 appartements à caractère social. Estimé à 4 millions de francs, le coût de construction du premier est à financer par un emprunt. La caution de 700 000 francs exigée pour l'obtention du crédit sera une nouvelle fois fournie par la Municipalité³. Dès lors, la Banque cantonale de Berne accordera les crédits nécessaires.

Bien que les subventions fédérales, cantonales et communales aient été accordées, le permis de construire ne sera délivré que deux ans plus tard, en raison d'innombrables palabres avec les autorités bernoises concernant les prescriptions à respecter en matière de construction. On parle alors de densité, de distances aux limites, de hauteur, de cônes d'ombre, etc. Ce contretemps fâcheux sera presque fatal à la coopérative qui, outre des surprises géologiques, subira les répercussions du premier choc pétrolier sur les coûts de la construction.

Avec un renchérissement de 25%, la coopérative se vit contrainte de pratiquer des loyers qui étaient disproportionnés par rapport aux limites de revenus fixées pour les familles auxquelles les logements étaient desti-

nés... Si les premiers locataires occupèrent les lieux dès septembre 1975, il faudra attendre dix-huit mois pour qu'enfin tous les appartements soient loués. Le projet de construction du deuxième immeuble fut abandonné et cédé à la Société immobilière Teline SA⁴ qui le réalisa pour y loger l'administration du nouveau canton du Jura entré en souveraineté le 1^{er} janvier 1979.

Désireuse de ne pas se reposer sur ses lauriers, la Société coopérative immobilière du Cartel syndical saisit, en 2012, l'opportunité offerte par la commune de Courroux⁵ d'acquérir un terrain au centre du village pour y ériger un immeuble abritant 9 appartements adaptés destinés à des familles. Avec un prix du terrain fixé à 170 francs le m², la réalisation de cette construction a coûté 3,8 millions de francs, y compris 14 places de parc dans le garage souterrain. La coopérative y a investi quelque 400 000 francs de fonds propres tandis que le

Fonds de roulement de l'ARMOUP a accordé un prêt de 270 000 francs. Le reste du financement a été assuré par la Banque cantonale du Jura.

La Société coopérative de construction SORALI

Lors des élections communales qui ont lieu à Courtételle⁶ en décembre 1964, les «Rouges»⁷ gagnent la mairie. Une révolution après... 32 ans de règne conservateur-catholique! Rompant avec l'immobilisme, la nouvelle majorité du conseil communal se met au défi d'agir pour retenir dans la localité les jeunes couples à la recherche d'un toit.

Conscients que l'intérêt général constitue la pierre angulaire de l'action publique, les membres de l'exécutif unissent leurs forces pour lancer, au-delà de leurs différences idéologiques, les bases de la future Société coopérative de construction SORALI. L'acronyme SORALI rassemblant les initiales de «socialistes», «radicaux» et

«libéraux», nombre d'adversaires politiques ne donnèrent pas cher de cette alliance surréaliste qu'ils considéraient contre nature. Mais le temps leur a donné tort puisque, en cette année 2016, la «carpe» et le «lapin» célèbrent leurs noces d'or! Avec, à la clé, un immeuble de 16 appartements, toujours parfaitement entretenus, et une situation financière des plus saines!

Il faut souligner que la construction de SORALI n'aurait jamais vu le jour sans, d'une part, l'octroi des subventions fédérales, cantonales et communales destinées à l'abaissement des loyers des familles de condition modeste et, d'autre part, les deux cautionnements de la commune et de la bourgeoisie de Courtételle. Ceux-ci, à hauteur de 383 000 francs, ont permis à la coopérative d'obtenir les crédits nécessaires auprès de la Caisse hypothécaire du canton de Berne et de la Caisse de crédit mutuel de Courtételle.

FIXIT
Schweiz. Suisse. Svizzera.

LE FUTUR C'EST MAINTENANT

Aerogel
L'isolation projetée pour vos façades

Maison Habiter
8. - 11.12.16 | Salon à Berne
Halle 2.2, stand B19
FIXIT.CH

50% sur les enduits thermo-isolants Aerogel

La Société coopérative d'habitation du Mont-Terrible

La Société coopérative d'habitation du Mont-Terrible est le résultat de la mobilisation d'une quarantaine de familles d'ouvriers locataires de fondations en faveur du personnel⁶ mises en liquidation suite à la déconfiture de leur entreprise⁹. Craignant que les appartements qu'ils occupent ne tombent entre les mains de spéculateurs, ils s'associent en 1987 et créent, avec l'appui de leur syndicat¹⁰, une coopérative d'habitation dans le but de faire l'acquisition des immeubles concernés. Pour que la transaction puisse s'effectuer sans passer par des enchères publiques, chaque locataire accepte de souscrire de 2000 à 4000 francs de parts sociales ainsi qu'une augmentation de loyer de 90 francs par mois sans contrepartie.

Avec l'accord de l'Autorité cantonale de surveillance des fondations et l'aval des 400 anciens travailleurs ayants-droit des fondations concernées, la vente s'effectuera de gré à gré, sur la base d'une valeur d'estimation. Avec les frais de notaire et autres, le coût de l'opération avoisinera 4 millions de francs.

Vu le caractère social de la société, le canton du Jura l'exonérera des droits de mutation. Les communes de Delémont, Porrentruy et Boécourt ainsi que le syndicat FTMH souscriront pour plusieurs dizaines de milliers de francs de parts sociales. Le Fonds

de roulement de l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL, devenue l'ARMOUP) interviendra, permettant ainsi à la Banque cantonale du Jura d'assurer le solde du financement de l'opération. Dans le courant des années suivantes, tous les immeubles ont été rénovés dans le cadre d'un programme de la Confédération (cautionnement et octroi de subventions aux personnes et familles de condition modeste).

Une anecdote: les appartements en question se trouvant à Delémont, Boécourt et Porrentruy, c'est bien naïvement que, dans les premiers statuts qu'ils donnent à leur société, ses fondateurs la qualifient de «coopérative jurassienne d'habitation». Refus du Registre du commerce au motif qu'elle pourrait être confondue avec un organisme officiel... Manière bien jurassienne de répliquer à celles et ceux qui ne veulent pas «mélanger les torchons et les serviettes»¹¹, l'assemblée suivante se réclamera du Mont-Terrible, ce département français constitué en 1793 par le rattachement de la République rauracienne¹² à la France.

Le fil rouge qui relie ces trois sociétés

Aussi différentes que puissent être les sociétés coopératives susmentionnées, un fil rouge les relie puisque tous leurs locataires sont des coopérateurs qui ont voix au chapitre, tout dividendes sur les parts sociales est prohibé, de même que toute spéculation exclue. Les conseils d'administration comptent en leur sein un représentant de chacune des communes sur le territoire desquelles un immeuble est implanté. Ces trois sociétés reconnues d'utilité publique par l'Office fédéral du logement ont confié la gestion de leurs immeubles à un administrateur détenteur du brevet fédéral de gérant d'immeubles.

Dans *L'Emancipation*¹³, Charles Gide (1847-1932)¹⁴ n'écrivait-il pas avec raison: «L'idée coopérative n'est pas une théorie de cabinet, elle est sortie de la pratique de la vie et des besoins de la classe ouvrière. Elle n'est pas éclos un jour dans le cerveau de quelques savants, elle est née des entrailles mêmes du peuple!»

Jean-Claude Prince



L'un des trois immeubles de la Société coopérative d'habitation du Mont-Terrible à Delémont. © D. Gunzinger



L'immeuble de la Société coopérative de construction SORALI à Courtételle. © D. Gunzinger

- 1 Sortie «ouest» de Delémont, en direction de Porrentruy
- 2 Sortie «est» de Delémont, en direction de Bâle
- 3 Scrutin populaire du 23 décembre 1973
- 4 Société delémontaine créée par André Farine, architecte, Francis Friedli et Germain Comte, entrepreneurs
- 5 Village de 3000 habitants jouxtant Delémont à l'«est»
- 6 Commune sise à proximité de Delémont, côté «ouest»
- 7 Il s'agit dans le Jura des libéraux-radicaux
- 8 Fondation de la Manufacture de boîtes SA, Delémont, et Fondation Bourquard SA, Boécourt
- 9 La Générale SA, Boîtes de montres, Delémont
- 10 Fédération suisse des travailleurs de la métallurgie et de l'horlogerie (FTMH), section du Jura
- 11 A l'origine, ce proverbe a en fait une forte connotation sociale: les torchons sont pour les pauvres et les domestiques, les serviettes pour les bourgeois et les aristocrates.
- 12 Ancienne principauté épiscopale de Bâle, à l'exception de la Seigneurie de Schliengen
- 13 Editions L'Harmattan, Comité pour l'édition des œuvres de Charles Gide, Paris, 2001, p. 27
- 14 Dirigeant historique du mouvement coopératif français et théoricien de l'économie sociale dont l'effort opiniâtre fut de dégager une voie permettant à la société de se développer dans un sens à la fois efficace économiquement, moral et respectueux de la dignité et de la liberté individuelle

Des logiciels spécifiques aux coopératives

La gestion administrative d'une coopérative n'est pas qu'une partie de plaisir. A partir d'un certain nombre de logements, certains optent pour des logiciels spécialisés, délèguent une partie des tâches... Ou y réfléchissent!

A la tête de Le Jet d'Eau, Genève, Georges Baehler ne cache pas son goût pour l'informatique. Il a opté il y a près de 20 ans pour des logiciels de gestion immobilière. «Notre fournisseur, la société TSAB Thurnherr, basée à Founex et à Berne, nous a aussi présenté, à l'occasion de son workshop 2016, ses dernières nouveautés. Certaines ont été développées spécifiquement pour les coopératives, d'autres ne nous sont pas nécessaires. Nous prenons et ne payons que ce qui nous intéresse», explique-t-il.

L'offre se décline en modules. La Gestion électronique des documents (GED) permet par exemple à l'utilisateur d'obtenir, en quelques clics, l'historique des factures ou des travaux liés à un immeuble, un appartement, un membre, une entreprise mandatée. Tout comme le suivi d'un chantier, d'un bon de travail, d'un contrat, d'une assurance. Un autre module permet la réalisation et la gestion des états des lieux via HomePad. Au quotidien, l'utilisateur doit coller une étiquette (une sorte de code barre) sur chaque nouveau document, et le scanner. Le document papier restera ensuite dans son classeur, et le secrétaire pourra plus facilement et plus efficacement gérer les affaires courantes. «Je compte une minute pour coller l'étiquette et réaliser le scan, ensuite, le gain de temps et de confort sont appréciables.»

Pour le Jet d'eau, qui gère environ 200 logements, Georges Baehler évoque des modules à environ 1 500 francs – plus pour la GED, qui a exigé l'achat de matériel, imprimante spécifique, etc. Le fournisseur de Jet d'eau, qui existe depuis 1951, a commencé à développer des logiciels pour coopératives dans les années 1970. Le directeur Jean-Jacques Thurnherr dit collaborer avec une trentaine d'entre elles (environ 12% de sa clientèle). Des logiciels ont été développés spécialement pour les coopératives. Pour

la gestion des parts sociales, mais pas seulement. «Avec l'importance croissante des fonds propres, nous avons réalisé la gestion des dépôts, et la part d'autofinancement des coopératives», explique Jean-Jacques Thurnherr. Pour coller aux exigences du marché, il travaille sur des solutions web qui permettront aux locataires, comme aux coopérateurs, de consulter leurs données via internet. Il insiste sur l'importance de l'accompagnement des nouveaux clients, assuré par des professionnels de l'immobilier. «Quatre à cinq demi-journées en fonction du nombre de modules.»

Quorum Software, à Carouge, est positionné sur ce même marché depuis sa création en 1995. La société compte quelque 225 clients en Suisse, dont environ 10% de coopératives. Elle a développé pour elles des logiciels qui prennent en charge la gestion des parts sociales, les impressions des certificats, les décomptes d'intérêts, etc. Des coopératives peuvent être associées au développement informatique. La société peut aussi héberger les données (Cloud) de ses clients.

Quorum Software a réactualisé l'ensemble de ses outils l'année dernière, et travaille aujourd'hui sur des solutions web, qui doivent permettre aux collaborateurs de coopératives comme à leurs membres de consulter leurs données depuis une tablette ou un smartphone.

La clientèle se compose surtout de coopératives qui comptent plus de 100 objets en gestion. «Dédiées au logement abordable, elles n'ont souvent pas les mêmes capacités financières que les régies commerciales. Nous pouvons en tenir compte. Nos prix sont aussi adaptés au nombre d'objets», explique Philippe Jorand, propriétaire de la société. «Le marché du logement est très tendu. Pour nous, la coopérative est un modèle d'avenir, nous sommes donc à l'écoute de leurs besoins et de leurs demandes.» Parmi ses clients, la coo-



opérative Les Ailes, à Genève, gère 436 logements. La question de l'aide apportée par ces outils surprend le comptable Daniel Raval: ces logiciels l'accompagnent toute la journée depuis qu'il travaille aux Ailes, et déjà dans un précédent emploi dans une gérance immobilière. Faire «avec» est une évidence, «sans» tiendrait pratiquement de l'abstraction.

La question est plus pertinente lorsqu'elle est posée à des coopératives qui gèrent moins de logements. 150 pour la SCH Rolle. «Nous avons été démarchés. Nous avons mené une réflexion, et décidé de ne pas le faire pour l'instant», explique le gérant Philippe Morandi. Comme beaucoup d'autres, la SCHR utilise un logiciel pour la comptabilité, et administre le reste via des tableaux de type Excel. La coopérative est attachée à une philosophie de proximité – «Je peux souvent déposer un courrier directement dans la boîte à lettres d'un locataire, aller discuter directement d'un problème.» L'acquisition et la maintenance d'un logiciel spécifique ne sont pas considérées non plus comme indolores dans la trésorerie. Mais dans l'absolu, la question n'est pas tranchée, notamment parce que la coopérative ne cesse, lentement mais sûre-

ment, de croître. «A moyen terme la réflexion devra plutôt porter sur une question de ressources humaines. Nous réfléchissons à l'opportunité d'engager une personne – un temps de travail réduit – pour donner un coup de main pour l'administratif», explique Philippe Morandi. Si cela se fait, la SCHR devra choisir entre former cette personne au système – mis en place, à sa main, par le gérant–, ou opter pour l'environnement plus conventionnel des logiciels spécifiques.

A Nyon, la SCH La Paix (127 logements) s'apprête, elle, à franchir le pas. «Actuellement, la secrétaire utilise un système de comptabilité, mais le comité est conscient que ce logiciel n'est plus adapté à la gestion complète de la coopérative. L'objectif en changeant est la gestion plus aisée des logements, des travaux, des baux et de la facturation des loyers, etc. La secrétaire actuelle, appuyée par le comité, est désireuse de mettre tout

en ordre avant son départ à la retraite et faciliter le travail de la personne qui lui succédera», communique le comité de La Paix.

Complexification des tâches

Confronté à cette problématique, certains délèguent à des gérances, ou à d'autres coopératives. La Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) assure depuis longtemps ce type de services. Sur son site internet, il est mentionné qu'elle administre la Fondation Pro Habitat (FPHL), 816 logements, et Logement social romand (LSR), 663 logements. Et qu'elle assure certaines tâches administratives pour la Société coopérative des employés du rail (CHER), qui lui a confié un mandat renouvelable. Ses tarifs sont établis en fonction de la valeur locative (ou des barèmes de l'Office fédéral du logement pour les constructions et les travaux).

Pour le directeur de la SCHL Bernard Virchaux, la question est d'autant

plus d'actualité que la gestion d'une coopérative, qui touche à des domaines techniques, administratifs et juridiques, ne va pas en se simplifiant. «Notre organisation s'appuie sur 25 collaborateurs, nous sommes en contact avec les services cantonaux et communaux. C'est beaucoup plus difficile pour une petite structure», insiste-t-il. «Comme les associations, beaucoup de coopératives s'appuient sur le bénévolat et le défraiement. Et le renouvellement des cadres est difficile.» A l'écouter, on se convainc que des structures qui ont fonctionné pendant des décennies sur la confiance, entre partenaires et sociétaires bien intentionnés, ne sont pas armées pour affronter un environnement dans lequel les problèmes se règlent à coups de contentieux. Le cas serait surtout vrai pour des parcs de 100 à plusieurs centaines de logements.

Vincent Borcard

i_mmob8.5

Financial tools - Technical tools - Administrative tools

Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE

tsab thurnherr sa
business information systems

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00

Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55

www.immob8-5.ch

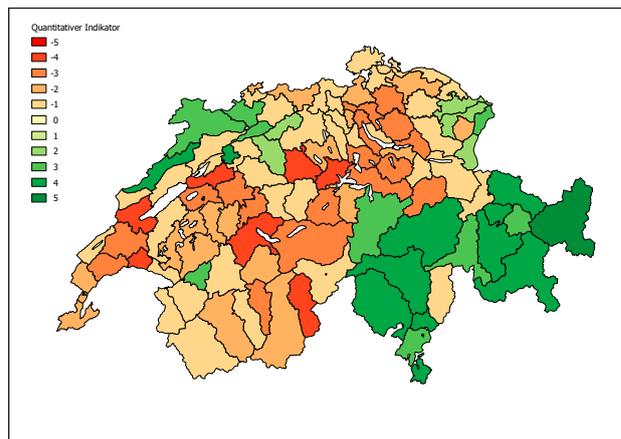
Légère détente du marché du logement en Suisse romande

Suite à l'introduction de la libre circulation des personnes, l'Office fédéral du logement (OFL) observe depuis quelques années les effets des changements structurels et quantitatifs de l'immigration sur le marché du logement par le biais d'un suivi annuel.

Le monitoring réalisé depuis 2009 par la communauté de travail Meta-Sys AG / Haute Ecole zurichoise en sciences appliquées (ZHAW) sur mandat de l'OFL en vue de mesurer les effets de la libre circulation des personnes sur le marché du logement en Suisse se distingue sur trois points d'autres analyses de marché: premièrement, elle se focalise sur l'évolution des ménages indigènes et étrangers (et pas uniquement sur celle de la population) et de leur revenu, c'est-à-dire les principaux moteurs de la demande; deuxièmement, les marchés locatifs et de la propriété sont agrégés, ce qui permet de tenir compte de l'effet tampon joué par le second par rapport au premier et d'obtenir une vue d'ensemble sur l'approvisionnement en logements; troisièmement, l'analyse est ventilée par classes de prix et de pouvoir d'achat.

Ensemble du marché du logement entre 2010 et 2015

En 2010, le marché du logement se trouvait dans une situation de légère pénurie avant d'entrer dans une phase de très fortes tensions entre 2012 et 2014. Du fait de la forte immigration depuis 2005, les marchés de la location dans les centres étaient déjà sous forte pression. Cependant, ceux de la propriété dans les périphéries avaient continué à faire office de soupape avant de devenir eux aussi de plus en plus saturés à partir de 2012. Sur la période 2010-2015, si les ménages étrangers ont, avec une contribution de 1,8 point de pourcentage, joué un rôle crucial dans la croissance des ménages, l'impact des ménages suisses a été encore plus important, avec 2,3 points de pourcentage. Ce sont dans les régions tampons élargies du grand Zurich et de Lucerne que les prix ont le plus augmenté. Les points chauds traditionnels n'ont plus connu de hausse trop marquée étant donné qu'en matière de pouvoir d'achat, le zénith y avait déjà été franchi. Ainsi, entre 2010 et 2015, la plus faible progression des prix, d'environ 9 pour cent, a été observée dans la région lémanique et dans la grande région de Zurich. L'image qui se dégage est caractéristique: pendant que les étrangers disposant de revenus élevés impactent avant tout le marché du logement locatif, une partie des Suisses ont choisi de devenir propriétaires. En Suisse romande, la progression des prix a été la plus faible dans les régions MS de Morges, de Nyon et du Jura bernois. Il convient toutefois de relever qu'à Genève également, elle n'a été que modérée. Au niveau des régions, il est frappant de constater que c'est dans le canton de Fribourg que l'augmentation du nombre de ménages a été la plus forte, ce qui a eu pour conséquence de faire grimper les prix. La plupart du temps, la pénurie a frappé tous les segments de prix en Suisse romande.



Segment de prix moyen du marché du logement locatif, situation 2015 (en rouge: situation très tendue – en vert: situation très détendue). © OFL

Ensemble du marché du logement en 2015

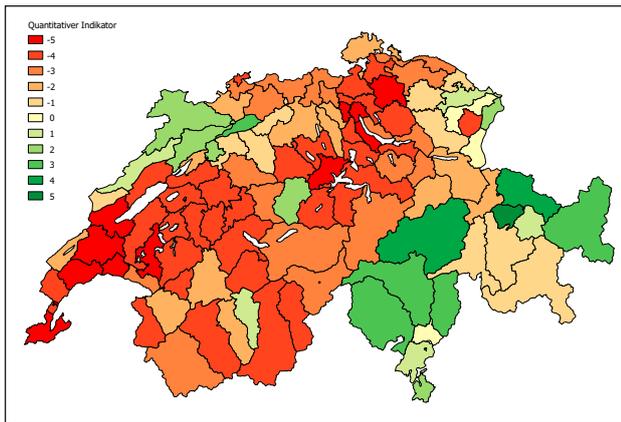
En 2015, le secteur de la construction a pu suivre la croissance du nombre de ménages, et l'a même sans doute parfois dépassé. Les activités de construction se sont réparties pratiquement à parts égales entre les secteurs de la location et de la propriété. Les marchés se sont légèrement détendus. La région lémanique et la grande région de Zurich ont eu à absorber le plus fort afflux de ménages. Les prix sur l'ensemble du marché ont légèrement reculé en Suisse romande. La situation dans la région d'Yverdon-les-Bains reste passablement tendue.

Marché de la propriété en 2015

Le marché de la propriété s'est nettement détendu en 2015 par rapport à l'année précédente, en particulier en Suisse romande. L'activité de construction a, d'une manière générale, suivi l'évolution de la demande. Comme le pouvoir d'achat n'a pas augmenté et que le niveau durablement bas des taux d'intérêt n'a pas non plus donné de nouvelles impulsions, les prix n'ont plus augmenté dans de nombreuses régions. Dans la région lémanique, ils ont même nettement reculé et semblent avoir dépassé leur point culminant, en particulier dans les agglomérations de Genève et de Lausanne. D'une manière générale, la demande a été plus forte et la situation plus tendue dans le segment de prix inférieur que dans le segment de prix supérieur, à l'exception des régions MS de Morges, du Gros-de-Vaud et de la vallée de Joux.

Marché de la location en 2015

La part du secteur locatif par rapport à l'ensemble de l'activité de construction de logements a de nouveau net-



Segment de prix inférieur du marché du logement locatif, situation 2015 (en rouge: situation très tendue – en vert: situation très détendue). © OFL

prix supérieur. Le marché reste tendu dans le segment moyen (carte 1), et même extrêmement tendu dans le segment inférieur (carte 2). Les ménages cherchant à déménager, disposant de moins de revenus ou d'une fortune moins importante, ont toujours énormément de peine à trouver un logement adapté et supportable financièrement dans la région lémanique. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent contribuer à résoudre ce problème!

Les résultats de l'observation du marché, y compris les explications relatives à la méthodologie employée, sont présentés sous forme de rapports succincts portant sur la Suisse dans son ensemble et sur les sept grandes régions définies par l'OFS. Ils sont disponibles sur le site internet de l'OFL (www.ofl.admin.ch).

ChristophENZler, OFL

tement progressé ces dernières années. Corollaire, la situation du marché s'est légèrement détendue alors que, dans le même temps, les loyers ont cessé d'augmenter. Dans de nombreuses régions, dont la région lémanique et en particulier le territoire situé entre Yverdon-les-Bains et Lausanne, la pénurie continue à se faire sentir. Au niveau suisse, on observe une nette détente dans le segment de

Journées du logement de Granges 2016

LES JOURNÉES
GRENCHNER
WOHNTAGE
DU LOGEMENT
DE GRANGES



03/11	03-17/11	07/11	10/11
Jeudi 3 novembre 2016, 10h	Jeudi 3 novembre 2016, 18h Remise des prix et vernissage	Lundi 7 novembre 2016, 18h30	Jeudi 10 novembre 2016, 15h
Bourses, plateformes et réseaux sociaux: quelles conséquences pour le logement ?	Architecture d'exception dans le canton de Soleure, «Œuvres du patrimoine bâti 2013–2016»	«Mes chers voisins – La Comunidad», d'Álex de la Iglesia	La place de l'art chez soi
JOURNÉE DE SÉMINAIRE Parktheater Continuer >	EXPOSITION DU 4 AU 20 NOVEMBRE 2016 Kunsthaus Continuer >	FILM Cinéma Rex Continuer >	PODIUM Kunsthaus Continuer >

Programme complet et inscriptions : <http://www.bwo.admin.ch/wohntage>

Office fédéral du logement
Ville de Granges
Canton de Soleure
Forum de l'architecture,
Touringhaus Soleure

Renseignements:
058 480 91 11
Informations supplémentaires:
www.journesdulogement.ch

BERTOLIT⁺



**Entreprise Générale
de rénovation
de l'enveloppe des édifices**

ISO 9001 - ISO 14001 - OHSAS 18001

www.bertolit.ch



«Nous créons des logements à la fois bon marché et de qualité qui ne consomment que le strict nécessaire. Avec ses principes sociaux et écologiques, la BAS est pour nous la partenaire idéale.»

Pierre Daudin, Président de la Coopérative Les Ailes, Cointrin
Christian Müller, Directeur de la Coopérative Les Ailes, Cointrin

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 auto-gérées 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.

