

Habitation

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



4^e Forum vaudois du logement

Sur la piste d'un site 2000 watts

L'ouverture du capital social à des tiers

90^e année | n° 3 | septembre 2018

OHSAS 18001

ISO 14001

ISO 9001

BERTOLIT⁺

F

TS

TI

D

É

**ENTREPRISE GÉNÉRALE DE
RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE
DES ÉDIFICES**

WWW.BERTOLIT.CH

Chères lectrices, chers lecteurs,

Pour la quatrième fois déjà en trois ans, la revue *Habitation* collabore étroitement avec des autorités publiques cantonales et leurs services du logement pour promouvoir les efforts communs de communication sur l'évolution des politiques cantonales en matière de politique du logement. Ces partenariats média sont précieux et contribuent au rapprochement et à la compréhension réciproque entre collectivités publiques et maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Dans ce numéro, nous consacrons donc un dossier complet au 4^e Forum vaudois du logement (p. 38) qui met l'accent sur les effets de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, la LPPPL, visant à encourager la création de logements à loyers abordables.

Nous avons également voulu savoir où en étaient les coopératives d'habitation et d'habitants avec leurs efforts en matière d'économies d'énergies (p. 7) et en matière d'innovation dans le développement de projets visant le standard de la société à 2000 watts à l'échelle du quartier (p. 10)... car nul n'est plus censé ignorer l'accord universel de Paris, juridiquement contraignant, que la Confédération a signé comme tant d'autres le 12 décembre 2015. Y'a du pain sur la planche...

Dans ce numéro, nous avons également voulu porter votre attention sur la question, toujours délicate, du financement des projets de construction des MOUP. Une piqure de rappel sur les différentes aides au logement (p. 32), la question du capital social et de son ouverture à des tiers (p. 26), le nécessaire et fondamental travail de lobbying de la faïtière Coopératives d'habitation suisses dans les coulisses du Palais fédéral pour le renouvellement du Fonds de roulement (p. 34), l'option de l'intermédiation financière (p. 30) et des exemples concrets à La Chaux-de-Fonds (p.15) et à Clarens (p. 21).

Et pour terminer en beauté la lecture de ce numéro très dense, nous vous présentons en quelques lignes (p. 24) les résultats de quatre années de développement de projets dans le cadre du programme «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins».

Politique du logement, transition énergétique, financement de logements à loyer abordable, projets exemplaires de développement territorial... impossible de lire tout ça d'un trait! Mais comme le prochain numéro d'*Habitation* ne sort qu'en décembre, vous avez largement le temps de déguster pleinement chaque article et d'en tirer tranquillement toute la substantifique moelle. Vous appréciez le slow food¹? Vous adorerez le slow journalisme²! Une nouvelle tendance émergente de la subculture journalistique... que nous pratiquons depuis belle lurette.

Très bonne slow lecture, et si vous avez tout lu et relu avant décembre, vous pouvez toujours faire un saut sur *habitation.ch*: on y rédige de temps à autre une actualité...

Patrick Cléménçon

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-Torrey 29, CH-1700 Fribourg, tél. 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Graphisme, pré-presses et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Parutions:** mi-mars, mi-juin, mi-septembre, début décembre • **Tirage:** 6400 exemplaires, dont 3768 exemplaires vendus certifiés REMP

Couverture: Béatrice Métraux, conseillère d'Etat du canton de Vaud (à droite), accompagnée de Corinne Martin, cheffe du Service des communes et du logement (à gauche) et de Florian Failloubaz, chef de la Division logement (au centre) – devant la Résidence Sirius à Lausanne, complexe alliant logements protégés, subventionnés, à loyers libres et en PPE ©Jean-Bernard Sieber – 2018.

Publicité en Suisse romande

Jean-Louis Emmenegger
tél. 078 784 34 56, jl.emmenegger@gmail.com

Publicité en Suisse alémanique

Stumpp Medien AG
tél. 078 784 34 56, info@stumppmedien.ch

Données média

habitation.ch/publicite

Abonnements

habitation.ch/abonnement ou tél. 021 648 39 00

¹ https://fr.wikipedia.org/wiki/Slow_Food

² <https://www.inaglobal.fr/presse/article/slow-journalism-quand-les-medias-changent-de-rythme-9214>.

CONÇUE LIVRÉE POSÉE

EN 10 JOURS !

**VOTRE GARANTIE,
NOTRE ENGAGEMENT.**



SABAG Romandie, votre spécialiste de l'agencement de cuisines en Suisse romande.

Alliant savoir-faire et expertise, SABAG propose des solutions innovantes et respectueuses de l'environnement, en s'appuyant sur des fournisseurs suisses et européens de premier ordre. De plus, nos capacités de production et de stockage nous permettent de livrer certains modèles de cuisine en 10 jours seulement, tout en vous offrant un service personnalisé! La passion et l'enthousiasme sont au cœur de notre métier. Notre engagement vous donne la garantie de faire le bon choix!

SABAG Romandie SA
romandie@sabag.ch

SABAG

Nos succursales cuisines

1260 Nyon
Rte d'Oulteret 1
T +41 22 994 77 40

1203 Genève
Rue de Lyon 109-111
T +41 22 908 06 90

1006 Lausanne
Av. d'Ouchy 27
T +41 21 612 61 00

10



Sur la piste d'un site 2000 watts

Quatre membres de l'ARMOUP sont partenaires de l'Equipe Ensemble, qui doit bâtir 1500 logements sur le site Quai Vernets, à Genève.

21



Deux coopératives d'habitation ont décidé de construire ensemble

Un immeuble est actuellement en construction à Clarens, près de Montreux. En 2020, il proposera 62 beaux appartements. Mais un fait est à souligner spécialement: cette réalisation est le fruit d'une très étroite collaboration entre deux coopératives d'habitation.

26



L'ouverture du capital social à des tiers

Certains spécialistes estiment que les coopératives d'habitation devraient ouvrir leur capital social à des tiers. De quoi s'agit-il exactement ? Et est-ce vraiment une «bonne» solution?

38



4^e Forum vaudois du logement

La nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permettra de donner un peu d'air au marché du logement. Tout un forum pour en débattre à Lausanne.

- 05 Brèves
- 07 Les nouveaux défis des économies d'énergie
- 15 Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds: un financement exemplaire
- 18 ARMOUP
- 19 Les bienfaits du modèle coopératif
- 24 Les enseignements des projets modèles dans le domaine du logement
- 30 Intermédiation financière
- 32 Les aides financières au logement
- 34 Un nouvel élan pour les aides au démarrage
- 37 ARMOUP



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

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

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

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

Pour s'abonner

habitation.ch/abonnement

Les coopératives d'habitation qui souhaitent abonner tous leurs locataires ont droit à un rabais.
Tél +41 21 648 39 00 ou email: abonnement@habitation.ch.

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

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

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

Pour une culture du développement urbain
Droit de superficie: élément clé pour les communes
Dossier «Fribourg se loge»
68 pages | n°2 | jan 2017



Genève

Codha

A Chêne-Bougeries la coopérative a inauguré un lotissement de 49 logements. Selon le principe de l'autoconsommation, la construction Minergie P ECO consomme en priorité sa propre électricité. A notre connaissance, il s'agit de la deuxième réalisation de ce type dans un immeuble d'habitation à Genève. Le dispositif photovoltaïque est géré par une association d'habitants, L'Armoise.

Selon le DDP accordé par la commune, dix logements ont été accordés en priorité à des Chênoises et des Chênois. Les espaces verts et notamment le potager en permaculture ont été développés à partir d'un atelier participatif, puis repris et entretenus par l'association d'habitants. Les rez-de-chaussée accueillent notamment une salle commune, un crèche communale, un atelier de bricolage et un espace de coworking. Trois chambres d'amis sont également à la disposition des coopérateurs.

Ce projet Rigaud comprend également le premier *cluster* de Suisse romande. Cette structure se comprend comme un très grand appartement qui se décline entre parties privatives et parties communes. Dans ce cas-là, trois petits logements disposent d'une grande cuisine, d'une terrasse, d'un espace de vie et d'une chambre d'amis en commun. Cette offre est désormais prévue dans tous les projets de la Codha. Le principe est notamment développé à large échelle dans l'immeuble de l'écoquartier de la Jonction, où les emménagements ont commencé.



La réalisation apparaît comme des petits immeubles mitoyens légèrement décalés. © Johannes Marburg/DR



VAUD

Cité Derrière à Métamorphose: permis de construire en vue!

Le bureau d'architectes bunk, à Nyon, a remporté en mai le concours portant sur la pièce urbaine A de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Lauréate, la structure Romulus et Rémus en forme de peigne assurera la transition entre des infrastructures existantes – service des autos, aéroport – et l'écoquartier proprement dit. La pièce urbaine sera réalisée par trois maîtres d'ouvrage, Swiss Life, SILL et Cité Derrière, pour un total de 150 logements. Pour les activités, le programme est caractérisé par la présence d'un apart-hôtel, d'un centre d'accueil temporaire (CAT), de locaux pour le Centre médico-social et d'un centre d'urgences géré par la Polyclinique médicale universitaire (PMU). Selon les architectes, une demande de permis de construire pourrait être finalisée avant le printemps prochain. A l'échelle du quartier, selon l'état actuel des dynamiques, des demandes de permis de construire pour les pièces urbaines E et C pourraient être déposées dès cet automne, pour la pièce B, comme (pour la A), au printemps. Et enfin pour la D. Selon les autorités lausannoises, les emménagements pourraient s'étaler entre mi-2022 et 2023.

PrimaVesta

A Penthaz, la coopérative construit un ensemble de 17 logements protégés. Le terrain a été attribué en DDP par le propriétaire de l'EMS voisin, la Fondation de la Venoge. Le nouvel immeuble en R+2, Minergie, reprendra l'aspect des façades de l'EMS. Baptisé Les Reflets de la Venoge, le bâtiment sera notamment doté d'une salle communautaire. Les travaux débutent cet été, pour des emménagements, selon programme, fin 2019.



TRANSLOCAL ARCHITECTURE/DR



☎ 0848 62 58 32

maltech.ch
location · technique · formation

Nouvelle réalisation (oct 2017)

Cité Vieusseux 23-25-27

63 logements

820 m² d'activités

schg



Bientôt centenaire, notre dynamique coopérative met son énergie et son expérience dans la construction de nouveaux bâtiments de qualité, l'entretien régulier et une gestion sociale de ses immeubles (plus de 2'000 logements avec les chantiers en cours). L'un des objectifs principaux est le maintien de loyers abordables, concrétisé par une moyenne annuelle de CHF/pièce 2'905.- dans son parc immobilier, au 31 mai 2017.



JEAN-MARC SIEGRIST,
Président de la SCHG

JEAN-PIERRE CHAPPUIS,
Directeur de la promotion immobilière

Les nouveaux défis des économies d'énergie

Les bilans des immeubles à hautes performances énergétiques sont très bons. Plusieurs maîtres d'ouvrage mettent désormais en avant la nécessité de mieux suivre l'exploitation pour progresser encore. Ce qui demande la récolte et l'analyse de données, mais aussi des retours d'expérience des habitants.

Les immeubles à hautes performances énergétiques font l'actualité depuis une dizaine d'années. Mais est-ce que les surcoûts de construction sont à la hauteur des prévisions en matière d'économie d'énergie? Pour mémoire, lors des premières réalisations Minergie, chacun évoquait le paramètre du facteur humain: pour qu'un système de ventilation à double flux (exigé par Minergie) soit efficace, il est nécessaire que les habitants soient disciplinés, et n'oublient pas des fenêtres ouvertes en hiver.

Cinq, sept ou dix ans plus tard, quel est le bilan? Plusieurs coopératives se posent la question. La Société coopérative d'habitation Genève, par exemple, a commandité un rapport portant sur le bâtiment Minergie P, exploité avec la Coopérative du Rhône, qu'elle a inauguré en 2012 dans le quartier du Pommier, au Grand-Saconnex. Pour Eric Wasem, de Hirt ingénieurs et associés SA, qui a conçu l'installation de chauffage et de ventilation, les relevés de consommation démontrent aujourd'hui l'efficacité du dispositif. Genève connaît un indicateur IDC – Indice de dépense de chaleur –, qui rend compte des énergies entrantes. «Si l'on fait abstraction des premiers exercices, nous obtenons pour les années 2014-2016 un IDC moyen de 136 MJ par m² et par an. C'est pratiquement trois fois moins élevé que les valeurs d'un immeuble comparable qui aurait été conçu dix ans plus tôt, au début des années 2000.»

Conséquence de l'excellente isolation, et donc de la baisse très importante des dépenses d'énergie pour le chauffage des bâtiments, c'est le montant nécessaire au chauffage de l'eau sanitaire qui prédomine désormais. Le rapport des coûts s'est pratiquement inversé: de $\frac{2}{3}$ - $\frac{1}{3}$ à $\frac{1}{3}$ - $\frac{2}{3}$. Le premier bilan est là: les MO qui ont fait l'effort de construire des bâtiments bien isolés et, accessoirement, souvent alimentés par des sources d'éner-



L'immeuble SCHG-Rhône-Arve Minergie P du Grand-Saconnex inauguré en 2012: une consommation trois fois inférieure à celle d'un immeuble traditionnel. © Borcard

gie renouvelable, ont remporté leur pari. L'IDC d'un bâtiment Minergie P est d'environ 230 contre 500 pour la moyenne du parc immobilier genevois. Pour progresser encore, s'attaquer à la consommation d'eau chaude sanitaire figure parmi les priorités.

Le facteur humain

Mais revenons sur le bilan du bâtiment SCHG-Rhône-Arve. Eric Wasem: «La solution technique géothermie/pompes à chaleur a très bien fonctionné. Comme un tel dispositif n'était pas éprouvé, nous avons volontairement surdimensionné l'installation du solaire thermique pour la régénération des sondes géothermiques, ce qui avait demandé un investissement supérieur de la part des MO. Il est difficile de pouvoir évaluer quantitativement l'impact des façades actives Lucido. Mais nous savons qu'elles procurent un supplément de confort en été, sans rafraîchissement.» Techniquement l'ingénieur accorde, avec le

recul, une note de 9/10. Un bémol? «L'immeuble est pourvu d'impôtes. C'est sans doute bien pour l'architecture, moins pour le chauffage. Un impôte est plus sécurisant qu'une fenêtre, les habitants les laissent plus facilement ouverts. Le phénomène était surtout frappant lors des deux premiers hivers. Chaque fois que je venais, j'étais frappé par le nombre d'impôtes ouverts.»

Eric Wasem évoque un autre paramètre «humain». La plupart des locataires du Pommier venaient d'immeubles de la génération précédente, «naturellement» chauffés à 24-25 degrés. Or les nouvelles constructions et les nouvelles installations de chauffage sont prévues pour chauffer à 20 degrés pour la théorie, souvent 21 dans la pratique. La SCHG et d'autres MO ont réalisé que, subjectivement, la marche était haute. «Au Pommier, l'entreprise chargée du suivi a été souvent alertée par des locataires qui se plaignaient du froid. Sur place, elle constatait que tout était nor-



Les nouvelles réalisations (Rigaud, par la Codha, inauguré ce printemps) visent des consommations toujours moins importantes. ©Johannes Marburg/DR

mal, et finalement, finissait par augmenter la température, et donc la consommation.» De guerre lasse! Et chacun d'espérer un nécessaire temps d'adaptation de quelques années plutôt que d'une génération.

La SCHG se montre donc soucieuse du suivi de ces questions. Il en est de même de la Codha, qui a fait passer au crible son patrimoine bâti par l'Université de Genève, via un travail de master en sciences de l'environnement (Julien Luiset, 2006). Avec des résultats compatibles. La Codha a de plus la satisfaction de voir ses réalisations parmi les mieux notées dans les différentes catégories. L'étude propose aussi des comparaisons entre les projections théoriques et la réalité des consommations, et décomposition, dans les différences, entre ce qui peut être attribué à une cause technique et au comportement des habitants.

Adéquation des labels

Expérimentée par beaucoup, la ventilation à double flux (privilegiée par Minergie) divise. Si elle en a la possibilité, la FVGLS fait l'impasse sur le double flux, et opte pour des labels à haute ou très haute performance énergétique (HPE, HTPE). «Nous obtenons des consommations comparables. Et sans avoir la charge du label Minergie»,

affirme le codirecteur Miltos Thomaidis. «Minergie est efficace et pratique car très bien cadré, explique Guillaume Kaeser, de la Codha. Pour le travail et la collaboration avec les architectes et les ingénieurs, cela clarifie les projets. Mais ce n'est pas une fin en soi.» Un argument comparable amène la SCHG à renoncer à Minergie pour sa prochaine réalisation sur le site de Cité Vieusseux. «Pas pour un problème de double flux, précise Eric Wasem. Mais parce que Minergie, selon le label, exige désormais un apport photovoltaïque en auto-consommation et 100% d'énergie renouvelable. Et que les calculs ont démontré que l'exposition sur ce site était défavorable sur les immeubles existants. De plus sur ce site, un «Concept énergétique territorial» (CET) a défini le concept énergétique à appliquer – en l'occurrence chauffage à distance, géothermie et double flux.»

L'exploitation des bâtiments

Des lacunes demeurent. «Selon mon expérience, il y a un manque de compteurs. Et aussi un suivi régulier de la consommation, de la production sur place et du bon fonctionnement des installations», dit Ursula Lehmann, de la Ciguë. Si les données ne servent qu'à engraisser des classeurs fédéraux ou des fichiers... Elle cite un cas extrême: «Pour l'un de nos bâtiments, l'eau sanitaire est chauffée par l'énergie solaire, avec une chaudière à pellets en soutien en cas de besoin. Le dispositif solaire a eu un problème, et la chaudière a pallié pendant sans doute une année avant que nous le remarquions. Le chauffagiste n'avait rien décelé d'anormal! Depuis, la productivité de l'installation est bonne, et le solaire thermique contribue à environ la moitié du chauffage de l'eau.» Elle poursuit: «En faisant des analyses des données, on voit par exemple la répartition entre chauffage et eau chaude, le rendement des panneaux solaires, le fonctionnement des installations en différentes conditions, par exemple la consommation pour le chauffage après la fin de l'hiver.»

A la recherche de solutions adaptées aux besoins, Ursula Lehman, titulaire d'un master en sciences de l'environnement, spécialisation énergie, a créé une entreprise et un outil, Baticolux – baticolux.ch –, qui équipe déjà quatre bâtiments de la Ciguë. Ce logiciel détecte rapidement pannes et dérives, à partir de relevés simples mais obligatoires. Le but est de permettre à des non-professionnels – gérances mais aussi habitants motivés – de comprendre le bâtiment et d'agir sur les consommations.

Les chiffres ne disent pas tout. «Nous commençons à solliciter des réactions des concierges et des copérateurs. Plus de retours permettraient peut-être de mieux comprendre la situation et de faire opérer des réglages», ajoute Ursula Lehmann. La Codha s'est aussi emparée du problème en invitant les copérateurs à participer à des séances «Energie». Le 14 juin dernier, un trentaine de personnes ont fait le déplacement. Une vidéo didactique portant sur la ventilation double flux a suscité de nombreux témoignages. Des volontaires, locataires de différents immeubles de la coopérative, se sont engagés dans une commission dont le but est d'accélérer de faciliter les retours d'information.

Les ingénieurs peaufinent eux, des systèmes encore plus efficaces, qu'ils soient high-tech ou pas et les indices IDC pour le chauffage de bâtiments neufs va continuer à baisser. Mais tout le monde s'accorde pour voir d'importantes sources d'économie dans le patrimoine «ancien». Guillaume Kaeser: «Nous aurions sans doute pu mieux isoler les immeubles anciens que nous avons rénovés avant de les occuper. Je pense que, il y a quelques années, il nous semblait plus important de faire des efforts pour les bâtiments neufs.» Le même Guillaume Kaeser, alors à la Ciguë, avait pourtant porté cette démarche dans un immeuble dont la façade était classée, faisant réaliser des isolations thermiques à l'intérieur, ce que la dimension généreuse des pièces rendait possible. La Ciguë accorde toute son attention à ces «vieux» bâtis. Elle a fait baisser un IDC d'environ 100 MJ/an grâce au remplacement des fenêtres et à des interventions ciblant des économies d'eau. Petites et grandes mesures sont au programme pour améliorer les performances des anciens immeubles, et optimiser l'exploitation des neufs.



Le financement immobilier par la banque qui vous propose les fondations les plus solides.

En matière de coopératives d'habitation, notre maîtrise n'a d'égal que notre expertise bancaire. Qu'il s'agisse du financement d'une construction ou d'un prêt hypothécaire, grâce aux spécialistes de la Banque Migros, le financement de votre projet d'habitation est entre les meilleures mains. Pour en savoir plus, consultez banquemigros.ch/cooperatives-habitation.

BANQUEMIGROS

Elle fait toute la différence.

Sur la piste d'un site 2000 watts

Quatre membres de l'ARMOUP sont partenaires de l'Equipe Ensemble, qui doit bâtir 1500 logements sur le site Quai Vernets, à Genève. Selon le programme de ce projet labellisé site 2000 watts, une demande de permis de construire doit être déposée en septembre*, pour un premier coup de pioche fin 2019 et des emménagements entre 2022 et 2024.

Unis pour la réalisation d'un des premiers sites 2000 watts de Suisse romande: pour ce projet, la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS), la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), la Codha et la Ciguë sont partenaires de deux caisses de prévoyance (CIEPP et CPEG) et de deux institutionnels Swiss Life et La Mobilière. Cet Ensemble qui regroupe une large palette de savoir-faire et de sensibilités en matière de construction avait été initié et assorti par le développeur immobilier Losinger Marazzi, pour participer au concours d'investisseurs lancé par le canton, il y a cinq ans, pour l'urbanisation du terrain de la caserne des Vernets. Leur projet lauréat – Ensemble – avait la particularité de porter l'exigence d'un label Site 2000 watts. «Cibler un tel label est naturel pour nous, affirme Sophie Heu Reignier, cheffw de projet développement immobilier pour Losinger Marazzi. Nous visons l'obtention de standards de référence en matière de développement durable. Cela répond également à la volonté manifestée par le canton de Genève dans les grands projets, et en particulier dans ceux du PAV.» (ndlr: le secteur Praille-Acacias-Vernets)

La patte de l'OFEN

Selon le principe, 2000 watts correspond à la puissance moyenne allouée à chaque individu – assorti à un dégagement d'une tonne de CO₂ – afin de maintenir les ressources naturelles, et une répartition équitable, à l'horizon 2100. En Suisse, les politiques mises en place ont permis de faire baisser les chiffres de 6045 à 4857 watts par individu entre 2010 et 2016 – et de 7,8 à 6,6 tonnes de CO₂. Dans ce contexte, un site 2000 watts représente un ensemble de réalisations et de mesures qui rendent l'objectif possible sur un territoire donné. Le label Site 2000 watts est propriété de l'Office fédéral de l'environnement (OFEN).

Losinger Marazzi peut avancer son expérience en la matière. L'entreprise réalise le premier site 2000 watts de Suisse – Greencity, labellisé en 2010 à Zurich – et travaille sur trois autres projets. La Suisse romande connaît sept projets certifiés, à Delémont, à Fribourg, trois à Malley (Lausanne-Renens-Prilly) et deux à Genève (celui de Quai Vernets compris). La plupart ne sont encore qu'en voie de planification. Un projet peut donc être labellisé lorsque le quartier remplit les exigences, avec un contrôle de suivi et confirmation tous les deux ans, puis tous les quatre ans dès que le site est en exploitation.

Francine Wegmueller, responsable site 2000 watts pour la Suisse romande: «Le label Site 2000 watts est constitué d'un volet quantitatif qui évalue les besoins en énergie du site pour la construction, l'exploitation – chauffage, eau chaude et électricité – ainsi que pour la mobilité quotidienne. On peut citer le cas de l'énergie grise en fonction

d'éléments constructifs, le raccordement à un chauffage à distance pour l'énergie d'exploitation, ou la desserte des transports publics. Souvent, des grandes lignes, comme le nombre de places de parking, sont déjà fixées par le plan localisé de quartier. Le second volet correspond à une évaluation qualitative des aspects énergétiques, en 6 domaines: gestion du site, communication, urbanisme et utilisation du site, approvisionnement, bâtiments et mobilité. Le processus de certification permet, lui, une amélioration continue du projet.»

Théoriquement, la labellisation d'un quartier déjà construit est possible. Mais même si une marge de manœuvre existe, il est préférable que les conditions inhérentes au label soient mentionnées dès le début, ou que l'ambition d'un quartier exemplaire soit mise en avant. C'était le cas aux Vernets, où le concours d'urbanisme a été jugé en 2014. Il se décline en deux grandes pièces urbaines, une tour de 86 mètres (dévolue à Swiss Life) et un bâtiment d'activités dont l'affectation définitive – hôtels, bureaux,... – est en cours de finalisation.

Six domaines interconnectés

La certification d'un site 2000 watts implique une conformité dans chacun des 6 domaines susmentionnés, avec obligation d'être noté en dessus de la moitié du maximum dans chacun d'entre eux. La réussite passe donc par l'obtention de mesures fortes partagées par l'ensemble des partenaires.

Quelques exemples. Dans le domaine de la construction, le projet Quai Vernets mentionne des bâtiments Minergie ECO. Si la plupart des coopératives impliquées ont l'expérience des standards élevés, ce n'est pas forcément le cas de tous les membres d'Ensemble. «C'est une évidence, confirme Sophie Heu Reignier. C'est aussi notre travail de convaincre. Déjà avec des plans financiers qui démontrent que ces choix sont compatibles avec la rentabilité attendue.» Eric Rossiaud, président de la Codha, coopérative connue à Genève pour son expérience en matière de construction écologique, est forcément ravi. Mais tout de même: un grand constructeur qui lui parle de matériaux sains et recyclables? «Au début, j'avoue avoir été un peu dubitatif. Mais pratiquement, j'ai rarement vu des constructeurs qui mettaient autant cela en avant. Ils démontrent qu'ils ont l'exigence de la haute qualité qui permet d'avancer, à grande échelle, dans cette direction.» Donc, Minergie ECO, go!

Dans le domaine de la mobilité, le projet avance que 10% des 930 places de parkings seront équipées pour les voitures électriques, et que 100% seront équipables. «Comme il n'est pas du tout illusoire d'affirmer que d'ici 10 à 15 ans, une fraction significative du parc automobile



En haut, le site du projet certifié 2000 watts, aujourd'hui. Losinger Marazzi (DR). Et en bas, le quartier, demain, avec une tour, les deux pièces urbaines où doivent emménager la SCHG, la FVGLS, la Codha et la Cigué, et un bâtiment d'activités. CMYK/DR

genevois sera composé de voitures électriques, nous décidons de l'anticiper», explique Sophie Heu Reignier. La mobilité est par ailleurs naturellement de très bonne qualité aux Vernets. Le site est bordé d'un côté par une ligne de tram, de l'autre par une ligne de bus. Et la «voie verte d'agglomération» planifiée par la ville de Genève longe le périmètre – cette infrastructure vouée à la mobilité douce traversera de part en part l'agglomération genevoise. Ensemble n'a en revanche aucune prise sur le nombre de places de parc, fixé par le canton en application d'un règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, selon des ratio tenant compte du nombre, du type

de logement et d'activités et de la position du périmètre par rapport au centre et à la desserte de transports publics.

Dans le domaine de l'énergie, l'hypothèse consistant à produire de l'énergie hydraulique grâce à l'Arve n'est pas concluante. Les ingénieurs ont en revanche découvert une importante source de chaleur à proximité immédiate du site: le grand groupe horloger voisin, qui refroidit ses locaux, «relâche suffisamment de chaleur pour chauffer tout le quartier – et même davantage», affirme Sophie Heu Reignier. Un dispositif incluant le stockage de cette chaleur en profondeur via un champ de sondes géothermiques, et sa valorisation en hiver a été développé – ima-



Les MO participent aux ateliers. En fonction des thématiques, de futurs habitants et des associations de quartier sont conviés. Losinger Marazzi/DR

ginez un terrain de football chauffé à deux cents mètres de profondeur! Mais cette belle solution d'écologie industrielle ne sera pas totalement appliquée. Le quartier bénéficiera du chauffage à distance, et si les importants rejets de chaleur du groupe horloger profiteront bien aux habitants du Quai Vernets, le surplus ne devrait pas être stocké! Le domaine énergie dans son ensemble doit franchir un pas important avec la signature, à l'automne, du contrat avec le prestataire de service.

Démarche sur le long terme

Selon Francine Wegmueller, les MO sont parfois prudents face aux exigences d'un site 2000 watts. «Cependant, à l'exception de ce qui concerne la gestion du site, les MO ont souvent de l'expérience et de la pratique en matière de construction de quartiers exemplaires d'un point de vue énergétique. Mais cela demeure différent d'un projet classique, où beaucoup se joue entre le plan de quartier et la mise à l'enquête. La démarche site 2000 watts s'inscrit davantage dans le long terme: la thématique de l'énergie au sens large s'étend sur l'ensemble des processus, depuis la planification du quartier jusqu'à et y compris l'exploitation. J'aime bien l'exemple de la place de parking pour véhicules électriques: elle n'apparaît d'abord que dans un procès-verbal sous forme d'intention. Mais ensuite, plus on avance, plus les documents sont concrets.»

Pour les membres de l'Equipe Ensemble, le projet avance au fil de séances thématiques organisées une à deux fois par mois. «C'est très formateur de collaborer avec des professionnels aussi aguerris, témoigne Eric Rossiaud. Tant du côté du pilote (ndlr: Losinger Marazzi) que des représentants des autres MO, chacun amène une vision propre, une approche différente des questions. Et souvent une expérience des grands projets en entreprise totale, que pour notre part nous découvrons.»

Comme les autres membres d'Ensemble, la Codha a pu participer aux choix des architectes et des projets des deux pièces urbaines (via un mandat d'étude parallèle), mais pas au projet urbanistique. «Nous étions alors en train de rédiger notre offre, nous n'avons pu que formuler des remarques et des critiques, mais nous ne faisons pas partie de ce jury», regrette-t-il.

Le rapport avec une entreprise totale l'interpelle. «Nous avons été très écoutés pendant la période de candidature,

nous le sommes encore beaucoup. Après, au moment de la réalisation, nous aurons moins prise sur les événements. Mais pour l'instant, ce n'est pas encore le cas.» Au fil des mois et des ans, les MO ont pu faire des propositions et discuter celles du pilote. La Codha présente la rare particularité de pouvoir mobiliser une partie de ses futurs habitants. Jusqu'à 80 personnes ont participé à certains ateliers. «Nous avons aussi conservé notre liberté dans nos murs. A partir d'une enveloppe fixée, nous nous donnons les moyens de créer une salle commune et des chambres d'amis, à partir d'arbitrages et d'économies sur les murs, les sols, les cuisines, etc. Comme nous le faisons dans toutes nos constructions.»

Curieusement, l'un des premiers projets que le pilote a posé sur la table a été celui de la mutualisation des rez-de-chaussée. Une initiative hautement participative, qui n'a pas pu s'imposer jusqu'au bout dans les écoquartiers de la Jonction ou des Vergers. «Les études menées à Genève ont montré l'importance de la vie sociale dans la réussite d'un tel quartier. Il fallait donc trouver des solutions pour attirer sur place des commerces et des activités que des loyers trop hauts retiendraient à l'extérieur», explique Sophie Heu Reignier. D'où la nécessité d'aménager les plans financiers de chacun, et de créer un pot commun grâce auquel, pour faire court, le loyer de la pharmacie palliera celui du réparateur de bicyclettes. «Cette initiative a été bien accueillie par tous. Tous les MO ont fait l'expérience des surfaces commerciales vides et souhaitent s'en prémunir.» Sur ce terrain du mieux-vivre, Ensemble peut déjà dialoguer avec de futurs locataires et associations locales – la Maison de quartier des Acacias, une crèche, les associations Genève Roule et pour la Reconversion vivante des espaces (ARVe) sont déjà rentrées dans la boucle.

(Trop) rare exigence

Dans son ensemble, une telle initiative est soutenue et accompagnée par le canton. Le plan directeur des énergies mentionne la cible «Société 2000 watts sans nucléaire». Et via ses Services Industriels, Genève développe des réseaux de chaleur qui peuvent les favoriser. Mais il lui est difficile de les déclencher. L'autre site genevois labellisé, dans le secteur de l'Etang, résulte de la seule volonté du porteur de projet. Et les responsables cantonaux admettent répondre à peu de demandes pour de tels projets.

Le constat du verre à moitié plein est aussi celui de Francine Wegmueller: «Les réflexions sur l'impact énergétique de la construction et de la mobilité ne sont pas encore acquis au niveau des calculs généraux. Le monitoring et l'optimisation de l'exploitation des bâtiments, qui font partie de la vision de l'OFEN pour les trente prochaines années, et sont intégrés dans le label Site 2000 W sont également peu pratiqués.» Restent que les principes de 2000 watts s'additionnent (avant de se multiplier) dans les écoquartiers, avec une vingtaine de projets labellisés. Et qu'une phase pilote est réalisée pour labelliser des sites 2000 watts «en transformation», à laquelle participe par exemple le site de l'Université de Lausanne. Les résultats de ces études, capitaux pour la politique énergétique suisse, sont attendus pour avril prochain.

Vincent Borcard



Miele



Dans la vie, certaines choses sont faites pour durer.

Les meilleurs amis pour toujours ! Accordez votre confiance aux appareils Miele, à leur excellente qualité et longue durée de vie. Ainsi, vous ménagez à la fois les ressources, l'environnement et votre porte-monnaie. Longue vie à l'amitié !

Miele. Immer Besser.



IMPLIO : POUR DES RACCORDS DE PORTE ET FENÊTRE SANS PROBLÈME



Waldshut-Tiengen, août 2018. Réaliser des raccords impeccables pour façades compactes et façades ventilées est un défi. Ceci est d'autant plus valable pour les fenêtres où interviennent plusieurs corps de métier : le poseur de fenêtres, le storiste, le menuisier, le crépisseur ainsi que le ferblantier. Implio, la solution système intelligente pour des raccords de portes et fenêtres sûrs et durables, facilite grandement le travail : Disponible dans différentes exécutions pour tous les détails de raccordement importants, le système GUTEX permet de prévenir de manière efficace les dommages de construction et de gagner du temps.

Pour les raccords de portes et fenêtres étanches au vent et à la pluie battante, GUTEX propose avec Implio F et Implio P deux solutions système à base de fibres de bois contrôlées à Rosenheim selon la directive ift. Le système de raccordement comprend comme composants des panneaux isolants GUTEX en bois provenant de la Forêt Noire et de Suisse revêtu d'un plaquage.

Implio P est la solution système intégrant les caissons de volets roulants et de stores à lamelles ainsi que les panneaux d'embrasure et en biseau pour le deuxième niveau d'étanchéité. Implio P constitue toujours le premier choix pour tous ceux qui cherchent pour la construction en bois ou maçonnerie un système complet sûr pour façades en crépi. Pour l'habillage flexible de volets roulants et stores à lamelles, le système Implio P est complété par le panneau d'habillage Rivestio pour les bandeaux des caissons de stores qui peut être recouvert de crépi. Les surfaces plaquées des panneaux d'embrasure et en biseau forment un système d'étanchéité composé d'une colle d'étanchéité et d'une bande d'étanchéité pour appui de fenêtre, une cuvette protégeant de l'humidité. Ceci fonctionne indépendamment de l'appui de fenêtre et des profils de bord qui ne représentent en tant que niveau extérieur plus qu'une protection supplémentaire mécanique et contre les intempéries. Ainsi, dès que l'isolation est installée, le raccord de fenêtre critique est lui aussi suffisamment étanche. Ainsi, aucun risque n'est présent au changement de corps de métier.

Implio F est la solution système pour l'isolation de tous types de façades ventilées. Le système se compose d'une isolation en biseau à base de fibres de bois avec une inclinaison normalisée de 5 degrés avec film contrecollé étanche et perméable à la diffusion de vapeur, un ruban adhésif Implio F, un profil de ventilation, ainsi que pour les angles de fenêtre et de façade un profilé autocollant qui facilite grandement le travail. Implio F convient particulièrement pour les profondeurs d'embrasure faibles.

GUTEX est le pionnier de l'isolation écologique en Europe. L'entreprise familiale basée en Allemagne à la frontière avec la Suisse et la France produit depuis plus de 85 ans des panneaux isolants en bois en provenance de la Forêt Noire ou de Suisse. Alors que rien n'a changé en ce qui concerne l'origine de la matière première, ces produits ont été optimisés sur le plan physique et de la mise en œuvre. Aujourd'hui, GUTEX offre des solutions d'isolation éprouvées pour tous les types de bâtiments qui séduisent par leur qualité durable, une ambiance saine et une efficacité énergétique. Ceci est confirmé par naturplus, un sigle qui distingue les produits d'habitation sains, la certification EMAS pour une gestion écologique exemplaire, la marque de qualité produit européenne KEYMARK ainsi que les certificats de durabilité FSC® et PEFC.



Le système Implio de raccord de fenêtre étanche au vent et à la pluie battante offre l'avantage de réaliser le raccord de fenêtre avec bandeau (panneau de linteau), caisson de volet roulant et/ou de store à lamelles et panneau d'habillage Rivestio ainsi que panneau d'embrasure et en biseau comme deuxième niveau d'étanchéité directement lors de la pose de l'isolation.



Bien exécuter Implio

Vous trouverez tous les films de formation pour une installation professionnelle à l'adresse suivante : bit.ly/GUTEX-YouTube

gutex.ch

Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds: un quartier durable¹ et un financement exemplaire

A La Chaux-de-Fonds, les habitants sont fiers de leur quartier Le Corbusier. Non seulement en raison de la valorisation réussie d'une ancienne friche des CFF, mais aussi de l'architecture moderne des immeubles et, *last but not least*, du montage financier que certains qualifient d'exemplaire, voire même de vraie «success story».

Plantons d'abord le décor de ce fameux quartier de la ville horlogère du haut du canton de Neuchâtel! Dans le cadre de la réhabilitation de la friche des CFF, sur le secteur B de la grande parcelle (il fut racheté par la commune en 2006), un tiers du plan spécial (octroyé en 2011) a été réservé à des logements d'utilité publique (LUP), sur la base d'une décision politique. Le terrain dédié aux LUP a été mis à la disposition de la Coopérative d'habitation Le Corbusier sur la base d'un droit de superficie (DDP) accordé par la commune de La Chaux-de-Fonds, pour une durée de 70 ans et sur 75% de la valeur du terrain, avec une gratuité pendant les 15 premières années et des taux progressant tous les 5 ans. A noter qu'une ancienne coopérative d'habitation de la ville a décidé d'acquérir une part sociale de la nouvelle Coopérative d'habitation Le Corbusier selon «le principe de solidarité».

Quartier-modèle reconnu par l'ARE

Le plan spécial du quartier Le Corbusier a été reconnu par l'ARE (Office fédéral du développement territorial) en tant que «projet modèle de quartier durable» grâce à sa triple mixité: sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle. En effet, ce quartier est notamment caractérisé par la mixité des logements proposés. On y compte 19 appartements protégés (labellisés «avec encadrement» mais ce ne sont pas des «LUP» dédiés aux personnes âgées, 12 appartements en PPE, et 36 logements «LUP» de la Coopérative. Sur ce même site a été construit un immeuble pour l'Office cantonal d'assurance-invalidité (AI) du canton ainsi que pour l'ORIF (une institution cantonale spécialisée dans l'intégration et la formation des assurés bénéficiant de l'AI). C'est en mars 2014 que les travaux ont débuté. Et les premiers locataires ont pu emménager dès le



L'ARMOUP visite l'écoquartier Le Corbusier après son AG. © PC2018

mois d'octobre 2016. Le standard Minergie-P ayant été obtenu – un objectif qui est conforme à l'esprit du quartier Durable –, le projet a été considéré comme «modèle» par l'ARE depuis la genèse du projet!

Un quartier pensé «globalement»

L'ensemble correspond à un grand lotissement d'un seul tenant et pensé «globalement»: ainsi, on y trouve un parking souterrain commun, des espaces verts ouverts à tous (mais pas de jardin privatisé entouré d'une haie de lauriers!), une salle commune attenante à un petit restaurant (ouvert à tous à midi) près de l'entrée des appartements disposant d'un encadrement destinés aux seniors et aux personnes émergeant à l'AI. De plus, le nouveau quartier se trouve à deux pas de la gare principale CFF de La Chaux-de-Fonds, ainsi que du «hub» des bus municipaux et à proximité immédiate de l'artère principale de la cité horlogère qu'est l'avenue Léopold- Robert

(surnommée le Pod) avec sa multitude de commerces et magasins.

Un montage financier très complet

Une coopérative d'habitation a été créée de toutes pièces grâce à la bonne volonté (provenant, soulignons-le, de plusieurs partis politiques actifs dans la région) de tous dans le but de transférer ensuite la gestion de la coopérative aux coopérateurs-locataires eux-mêmes (ce qui est maintenant le cas depuis l'assemblée générale de l'année passée). Imposée par la ville, l'entreprise générale a acquis la première part sociale (elle ne sera remboursée que dans 20 ans). L'Office du logement du canton de Neuchâtel a été intégré à ce projet très en amont, en 2011 déjà, et en 2012 le canton a soutenu les démarches telles que le concours d'architecture (sur invitation) pour un montant équivalent à un tiers (Fr. 50 000.-).

En 2013, le canton a acquis des parts sociales pour un montant de Fr. 150 000.-, montant qui a été consi-

Pourquoi un écoquartier?

Un écoquartier s'inscrit dans une perspective de développement durable pour réduire au maximum l'impact (négatif) sur l'environnement. Ainsi, tous les immeubles du quartier Le Corbusier sont (et les futurs immeubles de la grande parcelle le seront aussi) labellisés Minergie-P. Mais, surtout, un écoquartier doit favoriser le développement micro-économique (petits magasins, restaurants, cafés, coiffeurs, kiosques), la qualité de vie en général (le moins de nuisances possibles et pas de voitures au bas des immeubles, ni de trafic), la cohabitation des générations et des familles, sans oublier l'intégration sociale (qui peut ainsi être favorisée). Il s'agit aussi de prévoir des accès et chemins piétonniers, des abris couverts pour les vélos, des places de détente (bancs), des places de jeux pour les enfants, le tout placé dans un cadre de verdure avec des petits arbres. Le but est d'offrir des lieux verts ouverts à tous afin de favoriser le lien social! **JLE**

déré comme des fonds propres, pour construire 36 logements d'utilité publique (LUP). Le canton a également octroyé un prêt de 1 million de francs pour une durée de 25 ans à un taux d'intérêt privilégié de 1%. Enfin, la Coopérative Le Corbusier a obtenu, au niveau de la Confédération, un prêt du Fonds de roulement de Fr. 1 080 000.– et un crédit hypothécaire de la CCL de Fr. 5 000 000.– sur un coût de revient en valeur au bilan de Fr. 11 300 000.–.

Il est à souligner qu'une coopérative dite «historique» de la ville de La Chaux-de-Fonds (La Coopérative de

l'Est) a décidé d'acquérir une part sociale de la nouvelle coopérative selon le principe de la solidarité, et en entrant au sein du comité afin d'aider les «nouveaux»! Le montage de tout le projet sur le plan notarial a été fait par M^e Terrier, avec un seul document (acte juridique) pour les quatre immeubles.

Multiples sources de financement

Les différentes sources de financement peuvent être indiquées ci-contre, avec les pourcentages de chaque source en fonction du total (arrondis à l'unité):

- 6% parts sociales*
- 8% prêt du canton
- 9% prêt du Fonds de roulement
- 41% prêt de la CCL
- 36% prêt d'un institut bancaire de la place

*dont Fr. 100 000.– d'une autre coopérative historique de La Chaux-de-Fonds + Fr. 150 000.– du canton de Neuchâtel. Le solde provient donc des coopérateurs-locataires et de l'entreprise générale (dont les parts sont bloquées pendant 20 ans), ce à quoi s'ajoutent environ 5% de «fonds propres théoriques» (des fonds appelés «libéralités du DDP» qui sont en fait engendrés par la progressivité des taux et la gratuité des 15 premières années).

Le coût total de l'opération immobilière pour la construction des 36 logements a été budgétisé à Fr. 11 510 000.–. Le tableau complet et détaillé du financement peut être demandé à M^{me} Nicole Decker, cheffe de l'Office cantonal du logement (nicole.decker@ne.ch).

Pour Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP, «cette réalisation est une réussite, avec tous les financements qui ont été acceptés, et un quartier super qui s'est ainsi développé, grâce à une équipe de choc qui a planché efficacement sur ce projet». Selon lui, «avec l'aide financière du canton et de la Confédération, et le terrain mis à disposition par la ville, c'est un modèle du genre, et aux yeux de l'Office fédéral du logement également». Dans le cadre de ses fonctions, Pascal Magnin se tient à la disposition de toutes les directions de coopératives pour évaluer leurs sources de financement et pour les conseiller.

Félicitations donc à toutes celles et à tous ceux qui ont permis la concrétisation de cette belle réalisation, qui est un exemple parfait de l'habitat de demain tel que les coopératives d'habitation peuvent le proposer de manière très professionnelle!

Jean-Louis Emmenegger



Nicole Decker et Maria Teresa Rodriguez Mejias affichent le sourire digne d'un projet rondement mené. ©PC2018

¹ Selon l'ARE (Office fédéral du développement territorial)

SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.



Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 170 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: schulthess.ch/qualite-suisse

Swissmade

 **SCHULTHESS**

Cours Armoup

2018

Module d'un jour
Horaire de 9 h à 16 h 30
Restauration sur place

Lieu : Lausanne, salle St-Exupéry
Chemin de Messidor 5-7

Programme détaillé et inscription sur notre site :

www.armoup.ch

Chauffage
Rénovations
Financement
Gestion du parc
Analyses
Mesures énergétiques
Constitution d'une coopérative
Vie de la coopérative
Appartements protégés
Aspects fiscaux
Règlement de coopérative
Outils financiers
Etat locatif
Constructions
Aides fédérales
Droit du bail
Assurances
Aides cantonales

Dates :

Jeudi 4 octobre 2018

Financement - Etat locatif - Aspects fiscaux

Jeudi 22 novembre 2018

Outils financiers : Ratios de gestion - Analyses

Conditions financières

Tarif membre :
Par module d'un jour Fr. 320.-
Tarif non-membre :
Par module d'un jour Fr. 450.-

Réduction :
10% pour 3 à 4 participants inscrits
15% dès 5 participants inscrits

Frais de repas et boissons non compris

Manifestations Armoup

2018

Vendredi 21 septembre 2018 à Bâle

Forum régional des coopératives

Mardi 2 octobre 2018, de 17 h à 19 h à Fribourg

Colloque traitant un sujet d'actualité

Vendredi 2 novembre 2018

Sortie et visite en cours d'organisation

Jeudi 8 novembre 2018 à Granges

OFL Journée du logement



association **romande**

des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

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

Les bienfaits du modèle coopératif et la nécessité d'une politique foncière active: la part et la responsabilité des collectivités publiques

Depuis longtemps, la ville de La Chaux-de-Fonds soutient le modèle immobilier des coopératives. Ainsi, elle a la chance – mais il ne s'agit pas à proprement parler d'un heureux hasard – de compter sur une part non négligeable de coopératives dans la composition de son habitat, soit plus de 4% de son parc immobilier. Si le phénomène est ancien, il se poursuit aujourd'hui. Ces trois dernières années par exemple, nous avons eu le bonheur d'inaugurer trois nouvelles coopératives; de fait, en trois ans, près de 100 logements en coopérative se seront ajoutés à l'offre immobilière.



Plus que jamais, les collectivités publiques ont intérêt à soutenir le modèle des coopératives parce qu'il s'inscrit parfaitement dans les principes de l'urbanisme durable et moderne:

- Souvent, les coopératives sont créées au centre du tissu bâti sur des friches urbaines, participant ainsi à la densification et à la requalification d'espaces gaspillés.
- Dans la même perspective, les coopératives assurent la qualité environnementale de l'habitat par deux aspects au moins. D'une part, les normes limitant la taille des logements auxquelles sont soumises les coopératives induisent un respect du sol indispensable à l'heure de la nécessaire préservation des espaces non bâtis et de la lutte contre le mitage du territoire. D'autre part, force est de constater que les nouvelles coopératives répondent souvent aux normes Minergie. A ce propos, il serait judicieux de se poser la question de savoir si le respect de telles normes ne devrait pas systématiquement être un critère indispensable à l'obtention de subventions, comme c'est le cas dans le canton de Neuchâtel.
- Les coopératives permettent et favorisent la mixité sociale. En effet, alors que les prix des loyers ne cessent de grimper, le modèle coopératif demeure la meilleure réponse pour mettre sur le marché des logements à loyers raisonnables. On estime que, en Suisse, en moyenne, les logements en coopératives sont 20% moins chers que les prix du marché.

Les coopératives ont toutefois, selon l'expression consacrée, le défaut de leurs qualités. C'est-à-dire que leurs logements sont si prisés (parce que bon marché et bien entretenus) qu'ils tendent à sortir du marché immobilier, tant leurs locataires y restent longtemps. En d'autres termes, le danger est que les logements en coopératives forment une sorte de bulle qui n'entre pas en concurrence avec les logements en location et que, de fait, ils ne participent pas suffisamment à peser sur le prix moyen des loyers. Une seule solution est à même de permettre d'éviter cet écueil: poursuivre de manière forte la constitution de coopératives afin que leur part devienne un jour dominante sur le marché, infléchissant naturellement la qualité de l'offre des appartements en location.

A cette fin, à côté de la Confédération et des cantons, les collectivités locales doivent également prendre leurs responsabilités. Pour ce faire, elles disposent d'outils – ceux-là même qui sont utilisés depuis plus de soixante ans en ville de La Chaux-de-Fonds afin de favoriser le développement de coopératives:

- Prendre des parts lors de création de coopératives, tout en sachant que celles-ci, si elles permettent d'être un partenaire dans la gestion, sont acquises à fonds perdu.
- Céder gratuitement ou à très bas prix du terrain en pleine propriété.
- Céder les terrains en droit de superficie, soit à rentes superficielles à taux préférentiels, soit gratuitement. C'est l'outil privilégié aujourd'hui par la ville de La Chaux-de-Fonds qui l'applique en tenant compte de l'évolution naturelle des coopératives, soit des difficultés financières des premières années à la prospérité relative future. Ainsi, la ville de La Chaux-de-Fonds accorde la gratuité de la rente superficielle durant les quinze premières années de la coopérative, puis la rente évolue de manière linéaire, année après année, jusqu'à une rente annuelle correspondant à 4% de la valeur du terrain dès la 41^e année. De fait, la ville bénéficie d'un siège au conseil d'administration durant les quarante premières années.

Toutefois, la mise en œuvre d'une telle politique favorable aux coopératives dépend d'un préalable indispensable sur lequel on n'insistera jamais assez et qui suscite trop de réticences de la part de nombreuses collectivités locales: la maîtrise foncière. Dès qu'elles le peuvent, les collectivités publiques ont le devoir d'acquérir des terrains au cœur du périmètre urbain. Se contenter de promouvoir le modèle coopératif et ses bienfaits est un vain acte de conviction, il s'agit d'inciter partout en Suisse les communes à se doter d'une politique foncière active. La Confédération et les cantons ont quant à eux un rôle à jouer en développant une stratégie d'incitation et de soutien aux politiques foncières communales. Si cette perspective est encore taboue, elle est au cœur des enjeux urbanistiques et immobiliers de demain... et d'aujourd'hui.

Théo Huguenin-Elie, conseiller communal en charge de l'Urbanisme, des Bâtiments et des Relations extérieures de la ville de La Chaux-de-Fonds



Avec le Combi-Steam, la cuisine devient un plaisir.

V-ZUG vous facilite la cuisine en proposant des solutions simples et individuelles. Le nouveau Combi-Steam MSLQ est le premier appareil au monde à réunir les types de chauffe conventionnels, la vapeur et le micro-ondes. Cuisiner sainement et rapidement est un vrai plaisir: vzug.com



La perfection suisse à la maison

Clarens: deux coopératives d'habitation ont décidé de construire ensemble

Un immeuble est actuellement en construction à Clarens, près de Montreux. En 2020, il proposera 62 beaux appartements. Mais un fait est à souligner spécialement: cette réalisation est le fruit d'une très étroite collaboration entre deux coopératives d'habitation sises sur la commune de Montreux: la SOCIM et la SCHaM.

Un peu dans les hauts de Clarens se trouve la charmante petite localité de Tavel, bien située, et rattachée au territoire de la commune de Montreux. C'est en contre-bas de ce village que se trouve actuellement un immeuble en pleine construction et qui est la réalisation commune de deux coopératives d'habitation, la SOCIM (Société coopérative immobilière Montreux) et la SCHaM (Société coopérative d'habitation Montreux). Cette fructueuse et exemplaire collaboration est un fait digne d'être relevé et c'est elle qui a incité la rédaction d'*Habitation* à la présenter à ses lecteurs.

Situé à l'angle de l'avenue des Brayères et de la route de Chailly, le nouvel immeuble de 62 logements contribuera à atténuer la pénurie d'appartements de 2 pièces qui affecte la commune de Montreux. M^{me} Jacqueline Pellet, municipale et membre déléguée aux conseils d'administration des deux coopératives mentionnées ci-dessus, précise que cette nouvelle offre de logements permettra de libérer des grands appartements (devenus trop grands après le départ des enfants par exemple) dans d'autres immeubles des coopératives pour les offrir à des jeunes familles.

Ce sont MM. Wolfgang Martz, président du conseil d'administration de la SOCIM, et Jean-Philippe Bex, admi-

nistrateur et président du comité d'immeubles de la SOCIM, qui ont reçu le soussigné dans cette charmante localité de Tavel. Et c'est avec un grand enthousiasme qu'ils nous ont décrit ce qui n'est aujourd'hui plus un «projet», mais une «belle réalisation en cours de construction».

Genèse du projet

Les deux coopératives d'habitation possèdent à elles seules près de 450 logements, dont font partie les immeubles des Ormes et des Frênes, situés sur la même parcelle à Clarens, à l'avenue du Châtelard. Devant ces deux immeubles se trouvait une zone de verdure arborisée ouverte au public. «Nous connaissions ce terrain et nous en cherchions justement un pour construire un nouvel immeuble à vocation sociale. Ce terrain appartenait à la commune de Montreux. Et la fameuse «densification urbaine» est passée par là!» expliquent MM. Martz et Bex.

Appui de la commune de Montreux

D'un commun accord, la SOCIM et la SCHaM ont donc décidé de réfléchir à un projet qui serait «pleinement partagé». Approchée, la commune de Montreux s'est montrée très intéressée à ce que son terrain soit valorisé, et de

Le nouvel immeuble est actuellement en pleine phase de construction (sous-sol et caves). ©Archi-DT SA, Montreux





Image de synthèse du futur immeuble Les Charmes à Clarens. ©Archi-DT SA, Montreux

ce fait, elle a été très proactive en soutenant le projet. L'idée d'un DDP avec un immeuble proposant des logements à loyers raisonnables fit son chemin. Le Conseil communal entra en matière, et après deux ans de discussions avec les différents services communaux concernés, les contours du projet final se précisèrent. Un concours d'architecture fut lancé auprès de cinq bureaux de la région. Le jury fut composé d'administrateurs faisant partie des deux coopératives. Tous les projets furent jugés intéressants mais, finalement, c'est celui du bureau Archi-

DT à Montreux qui fut choisi à l'unanimité. Proposé à la commune de Montreux, celle-ci n'y apporta que quelques modifications mineures, si bien que le projet définitif fut bientôt sous toit. La mise à l'enquête – qui soulève parfois des conflits sévères en certains lieux – ne suscita, dans ce cas précis, aucune opposition!

Loyers modérés et abordables

Cet immeuble proposera 62 appartements, dont la moitié sera à loyer modéré (LLM, logements à loyers modérés) et l'autre moitié à loyer abordable (LLA, logements à loyers abordables). Il y aura 38 logements de 2½ pièces, 18 de 3 pièces et 6 de 4 pièces (mais pas de 5 pièces). La répartition des 62 logements entre les deux coopératives se fera de cette façon: 22 logements ($\frac{1}{3}$) pour la SCHaM et 40 logements pour la SOCIM ($\frac{2}{3}$). Le projet prévoit aussi: une garderie, un parking souterrain de 53 places avec la possibilité d'y installer des bornes de recharge pour voitures électriques, 5 places de parc extérieures pour visiteurs, un emplacement pour les vélos, une place publique comprenant une nouvelle zone de jeux (remplaçant l'ancienne!). L'ensemble a donc été très bien réfléchi et conçu. Un passage aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment permettra d'accéder à la zone de verdure et aux entrées des immeubles.

«Nous tenons à souligner ici le fait que la collaboration entre les deux coopératives a été en tout point excellente, dès les premiers contacts!» ont précisé MM. Martz et Bex. La raison tient peut-être au fait que les deux coopératives sont de taille (par le nombre de logements en location) à peu près semblable, même si leur fonctionnement est différent: pour la SCHaM, la gestion du patrimoine se fait par des personnes engagées en interne et en partie béné-



A g. M. Wolfgang Martz, président du conseil d'administration de la SOCIM, et à d. M. Jean-Philippe Bex, administrateur et président du comité d'immeubles de la SOCIM. ©JLE

voles, alors que pour la SOCIM, un mandat de gérance a été confié à une régie de la place. Le budget total pour ce projet est de l'ordre d'un peu plus de 18 millions, répartis à raison de $\frac{1}{3}$ pour la SCHaM et $\frac{2}{3}$ pour la SOCIM.

Mandats aux «régionaux»

La quasi-totalité des mandats a été confiée à des entreprises de la région: «Nous tenions à ce principe, car nous voulions d'une part les soutenir économiquement, et d'autre part établir des relations de confiance avec elles, notamment dans le cas où notre coopérative devait s'engager dans un autre projet» ont indiqué nos deux interlocuteurs.

En fin de compte, le nouvel immeuble Les Charmes sera non seulement une belle réalisation architecturale respectant tous les critères d'économie d'énergie, mais aussi bel un exemple de collaboration entre deux coopératives locales: un exemple peut-être à suivre dans d'autres régions de Romandie?

D'autres projets en cours

La SOCIM travaille actuellement sur un autre projet, celui des Grands-Prés. Il s'agit aussi d'un terrain communal (commune de Montreux) et qui sera également attribué avec un DDP. Le terrain est situé sur l'ancien emplacement prévu pour l'Hôpital Riviera-Chablais, actuellement en construction à Rennaz. L'objectif est d'y construire un «quartier modèle» tenant compte de Minergie Plus et des nombreux critères écologiques et sociaux (notamment la mixité générationnelle

L'immeuble Les Charmes en bref

Maîtres d'œuvre:

Société coopérative immobilière Montreux (SOCIM) et Société coopérative d'habitation Montreux (SCHaM)

Architecte et direction des travaux:

Archi-DT SA, Montreux

Services immobiliers: Julien Volet SA, Montreux

Durée des travaux:

de février 2018 (terrassment) à mars 2020

Budget total: Fr. 18 millions

62 appartements en location à loyers modérés et abordables

Logements disponibles dès le 1^{er} trimestre 2020

Infos et contacts (dès cet automne):

www.lescharmes.ch

et professionnelle). Les 11 im-meubles prévus ont été attribués à Retraites Populaires (9 immeubles) et à la SOCIM (2 immeubles, avec 40 à 50 logements). «Ce projet est prévu à l'horizon 2022 et représente une importante implication et collaboration des partenaires concernés!» précise M. Jean-Philippe Bex.

Jean-Louis Emmenegger



FORSTER
CUISINES SUISSES
EN ACIER

forster

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

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

reddot design award
reddot winner 2012

Les enseignements des projets modèles dans le domaine du logement

L'Office fédéral du logement a soutenu cinq projets modèles de 2014 à 2017. Le temps du bilan est arrivé: la diversité des actions menées pour développer l'offre de logement présente un bon recueil d'expériences reproductibles dans d'autres territoires.

Encourager l'innovation

Certaines régions de Suisse connaissent des défis accrus en matière de logement. Afin de permettre le développement de solutions adéquates, la Confédération a fait du thème «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins» l'un des volets de la phase 2014-2018 du programme «Projets modèles pour un développement territorial durable». Ce dernier offre un soutien aux acteurs locaux testant de nouvelles approches. Les projets étant arrivés à leur terme, leurs enseignements font l'objet d'un rapport de synthèse¹ et sont au cœur des Journées du logement de Granges 2018.

Cinq projets réalisés

Les cinq projets soutenus présentent des situations variées. Localisés dans des zones urbaines ou rurales, centrés sur l'échelle du quartier ou de la région, portés par des acteurs publics ou privés, ils cherchent à répondre à des problématiques spécifiques, comme la conciliation du renouvellement du milieu bâti avec l'urbanisation vers l'intérieur et la protection du patrimoine, l'adaptation d'immeubles d'habitation au vieillissement de la population ou encore l'accès à des logements abordables pour les habitants de régions touristiques.

Cette diversité a conduit les projets à adapter à leurs besoins des outils existants ou à développer de nouveaux instruments, aux marges des pratiques usuelles. Il en résulte une vaste palette d'expériences. Le projet modèle du Mattertal supérieur, porté par les communes de Zermatt, Täsch et Randa, est un bon exemple de la richesse des mesures élaborées, tant réglementaires qu'incitatives: révision du règlement sur les résidences secondaires afin de limiter la pression sur le marché des résidences principales, campagne de mar-

keting territorial destinée à orienter la demande, et travaux préparatoires pour la création d'un organisme régional à même d'augmenter l'offre de logements abordables.

Vision globale et mobilisation des politiques sectorielles

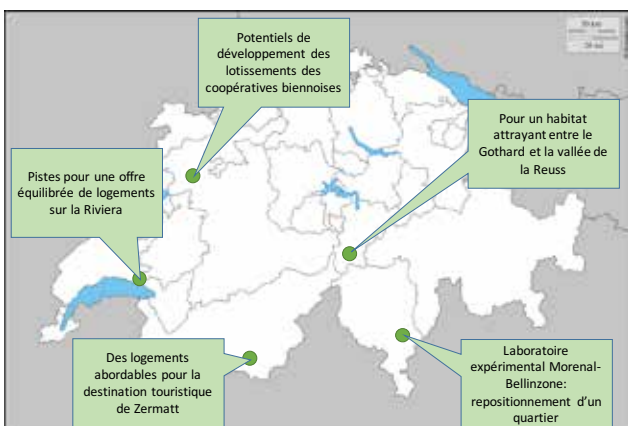
Aussi variés soient-ils, les projets modèles ont tous mis en évidence l'importance de la politique du logement pour le développement communal et régional dans son ensemble. L'évolution de la population, tant au niveau de sa quantité que de ses caractéristiques socioéconomiques, est un enjeu central pour les communes, et l'offre de logements en est un des facteurs essentiels. Les projets ont de plus veillé à s'inscrire dans la perspective du développement global du territoire concerné. Ils ont ainsi agi de manière intersectorielle, avec une visée à long terme et dans une optique le plus souvent régionale.

Les projets modèles ont montré que d'autres politiques sectorielles, associées aux mesures du domaine du logement, pouvaient être utilisées comme leviers pour atteindre les objectifs visés. Ainsi, dans la Riviera vaudoise et ses dix communes, ce sont les services de l'urbanisme qui ont été mobilisés afin d'identifier les potentiels d'urbanisation en vue d'un développement équilibré de l'offre de logement à l'échelle régionale. Dans le but de revaloriser le lotissement de Morenal, à Bellinzzone, son propriétaire a non seulement veillé à la qualité des logements et des espaces extérieurs, mais il a surtout montré comment des prestations sociales, sanitaires ou d'accueil d'enfants rendent les lieux attractifs pour les personnes âgées, les familles et les habitants du voisinage.

Portage politique et alliance autour du projet

L'analyse des projets modèles confirme le besoin d'établir un modèle de gouvernance adéquat, avec une claire répartition des compétences et des tâches, permettant d'impliquer directement les acteurs concernés. En plus d'un fort portage politique, forger une large alliance autour du projet a constitué un facteur de succès. L'intégration des acteurs du marché du logement a été l'objet d'intenses préoccupations. Comme le marché du logement est dominé par les acteurs privés, les projets ont également tenu compte de leurs logiques, notamment en développant des mesures incitatives et de communication à leur intention.

Le processus mené à Bienne est un excellent exemple de la collaboration au sein de l'administration ainsi qu'entre acteurs publics et privés. Le projet, qui visait à déterminer le potentiel de développement des terrains communaux occupés par des coopératives, a été réalisé en commun par le Département de l'urbanisme et le service des monuments



Les cinq projets modèles du volet thématique «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins».

historiques rattaché au Département des constructions. Des entretiens ont été réalisés avec toutes les coopératives concernées, puis le rapport leur a été présenté au cours de trois rencontres, avant sa finalisation et sa communication à la Municipalité et au grand public.

Réflexions à l'échelle régionale

Le marché du logement ne s'arrête pas aux frontières politiques. La coordination des projets à l'échelle supra-communale s'est donc bien souvent avéré nécessaire. Dans le Mattertal supérieur, les communes avaient compris qu'elles devaient agir ensemble pour élargir leur marge de manœuvre et améliorer la mixité sociale au niveau régional. Elles se sont notamment accordées sur les mesures à réaliser en commun et sur celles à mettre en œuvre individuellement. Le rôle des cantons est aussi à souligner: ils ont pu faciliter des processus coordonnés au niveau régional grâce à leurs compétences techniques et à leurs contributions financières. A Uri, des projets que les communes n'auraient pu porter seules ont ainsi pu être lancés.

Des expérimentations à poursuivre...

Les résultats des projets modèles sont précieux. De nombreuses réalisations peuvent être reproduites dans d'autres régions moyennant des adaptations à la réalité

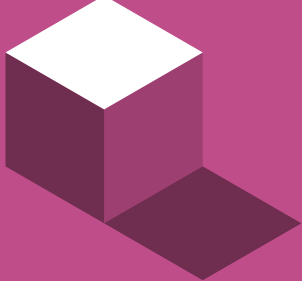
locale. Au niveau national également, cette expérience porte ses fruits, en fournissant aux services fédéraux des informations pour développer leurs outils et en renforçant la collaboration intersectorielle. Au vu de ces résultats, attestés par une évaluation externe, le soutien aux acteurs de terrain soucieux de tester de nouvelles solutions est appelé à se poursuivre.

Jude Schindelholz, Office fédéral du logement OFL

¹ Le rapport «Projets modèles pour un développement territorial durable 2014-2018: Créer une offre de logement suffisante et adaptée aux besoins» est disponible sur le site Internet de l'OFL: www.ofl.admin.ch > Politique du logement > Programmes et projets > Projets modèles 2014-2018.

Journées du logement de Granges 2018

**LES JOURNÉES
GRENNER
DU LOGEMENT
WOHNTAGE
DE GRANGES**



07-11/11	08/11	12/11	17/11
Mercredi 7 novembre 2018, 18h15 Remise des prix et vernissage Priisnagel Fotografie 2018 EXPOSITION 8 au 11 novembre 2018, je-sa: de 14 à 17h, di: de 11 à 17h Kunsthaus	Jeudi 8 novembre 2018, 10h Projets-modèles dans le domaine du logement: un Tour de Suisse JOURNÉE DE SÉMINAIRE Parktheater Traduction simultanée Frais d'inscription: Fr. 200.— Délai d'inscription: 1 ^{er} novembre 2018	Lundi 12 novembre 2018, 18h30 Die Gentrifizierung bin ich: Beichte eines Finsterlings de Thomas Haemmerli FILM Film introduit par Helmuth Zipperlen , critique de cinéma Cinéma Rex	Samedi 17 novembre 2018, 10h Le développement des lotissements des coopératives biennoises, une visite VISITE DE TERRAIN Lotissement coopératif Annonce obligatoire jusqu'au: 1 ^{er} novembre 2018 Lotissement chemin Mettlen/ chemin de la Marnière, coopéra- tive d'habitation wobe, Bienne

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

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

Quid d'une éventuelle hausse du taux hypothécaire?

La question d'une future hausse des taux hypothécaires est une préoccupation récurrente pour les milieux immobiliers et les propriétaires privés. Et pour les coopératives d'habitation? M. Bernard Virchaux, président de l'ARMOUP, nous livre son appréciation: «Etant donné la très bonne situation économique, et en raison du niveau très bas des taux d'intérêt hypothécaires actuels, les possibilités d'emprunts sont aujourd'hui bonnes. D'une manière générale, la santé financière des coopératives d'habitation est bonne. Les loyers actuels sont calculés sur la base des conditions d'emprunt très favorables. Mais si les taux pour les prêts devaient monter, cette situation favorable évoluerait rapidement. Si les taux hypothécaires augmentent, certaines coopératives pourraient être contraintes de procéder à une augmentation des loyers. Tous les responsables des coopératives d'habitation scrutent donc l'avenir non sans une légère inquiétude. Les coopératives d'habitation sont à l'aise financièrement, mais cette situation positive pourrait changer à moyen terme.» JLE

par un geste philanthropique («je veux aider»). D'autre part, une seconde raison est l'intérêt financier d'un tel placement: l'achat de parts sociales de certaines coopératives permet de toucher un intérêt de 0,5 à 1% supérieur au taux hypothécaire de référence (donc environ 2,5%). Il peut donc s'agir d'un placement intéressant, surtout si la coopérative offre toutes les garanties, autrement dit si elle a assez de liquidités pour un éventuel remboursement. Ceci dit, acheter des parts sociales comme placement comporte un risque comme tout autre placement (obligations, actions, fonds de placement) car chacun sait qu'il n'y a aucun placement sûr à 100%!

Selon vous, les coopératives devraient-elles plus souvent proposer des parts sociales à des tiers?

Tout dépend de la taille de la coopérative! Car ces parts sociales font partie du capital fluctuant et un remboursement d'un certain montant peut faire surgir un problème de liquidités. On touche donc là le problème de la gestion des liquidités, autrement dit comment prévoir le montant qu'il faut avoir en réserve pour effectuer les remboursements, mais aussi pour les dépenses d'entretien urgente (dépannage de l'ascenseur ou des installations électriques). Donc si ma réponse est «oui», je la complèterais en disant qu'une coopérative ne doit pas devenir une banque: la coopérative doit donc mettre une limite au capital des parts sociales provenant de tiers. Bien sûr, il faut que cette limite soit raisonnable. Et il faut bien faire

LE SPÉCIALISTE POUR LA PROTECTION ET LA COSMÉTIQUE DU BÉTON

Maison de la Paix, Genf

www.desax.ch

Protection anti-graffiti
Protection du béton
Cosmétique du béton
Décoration du béton
Nettoyage du béton


DESAX
Belles surfaces en béton

DESAX AG
Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenastr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX AG
Ch. Mont-de-Faux 2
1023 Crissier
T 021 635 95 55

Parts sociales à des tiers: la position de l'ARMOUP

«L'ARMOUP n'impose pas une gestion financière à ses membres, elle ne va donc pas analyser la problématique des parts sociales proposées à des tiers. Chaque coopérative peut faire ce qu'elle désire à ce sujet. Mais nous donnons bien sûr nos conseils à toute coopérative qui nous contacte à ce sujet! Notre approche est de dire «attention à ne pas faire courir des risques à des investisseurs privés modestes». Nous regardons chaque cas en fonction de ses caractéristiques propres», Bernard Virchaux dixit. **JLE**

ses calculs: si le taux du prêt obtenu est de 1,5% et que la coopérative verse un taux de 2,5% sur les parts sociales, il y a un différentiel d'intérêt de 1%, donc la coopérative paie cher ce type de capital de tiers, d'où la raison, justement, de le limiter de manière logique.

Et par rapport aux banques?

Un avantage est que la coopérative d'habitation peut, avec sa partie de parts sociales provenant de tiers, démontrer une sécurité financière aux banques créditrices. Les

banques sont ainsi davantage «sécurisées» en regardant les composantes du capital social et les montants des loyers encaissés chaque mois, et elles sont de ce fait plus enclines à prêter un autre montant pour un nouveau projet (une construction ou une rénovation par exemple).

Les caisses d'épargne créées par des coopératives existent-elles encore?

Certaines coopératives ont en effet créé des caisses d'épargne qui proposent des taux d'intérêt intéressants pour les investisseurs privés. C'est un moyen de récolter des fonds. Mais elles oublient souvent que ces fonds représentent un crédit cher! Certaines coopératives ont confondu le capital social (interne à la coopérative, et constitué par les parts sociales, comme on l'a vu) et ce capital externe d'une caisse d'épargne sur lequel aucune garantie n'est donnée. En réalité, il ne s'agit pas de fonds propres mais d'un crédit qui doit être considéré comme un endettement.

Dans quel délai se fait le remboursement des parts sociales?

Il varie de cas en cas. Selon la loi, la coopérative peut attendre jusqu'à trois ans avant de rembourser les parts sociales. Le montant remboursé dépend de la situation financière de la coopérative qui le limite souvent à la valeur nette du bilan. Les grandes coopératives, comme la SCHL, remboursent le montant des parts sociales immédiatement. On peut dire que plus grande est la coopérative, plus la possibilité d'un remboursement rapide est bonne.



Maillefer 117, rue piétonne. © Jean-Nicolas Brändlin 2018



Le quartier de Maillefer. © Jean-Nicolas Brändlin 2013

Ainsi, pour prendre l'exemple de la SCHL dont j'ai été le directeur pendant 22 années, elle remboursait immédiatement les parts sociales aux locataires partants. Le délai de remboursement doit être fixé dans les statuts de la coopérative, afin d'éviter tout problème. Le remboursement peut être problématique si les parts sociales liées à un logement représentent un montant élevé.

Quels sont ces problèmes de remboursement?

Essentiellement financiers, par manque de liquidités notamment, même s'ils peuvent être passagers. Dans un tel cas, la première mesure que prendra la coopérative est de ne pas verser l'intérêt qui est dû, et elle a le droit de le faire s'il s'agit d'une décision de l'assemblée générale. Une autre mesure est de ne pas rembourser les parts sociales à leur valeur nominale mais pour une somme diminuée correspondant à la valeur de la coopérative.

S'agissant de la SCHL, comment cela fonctionnait-il?

Pour le capital social, des règles ont été fixées pour les différentes catégories d'investisseurs: les parts sociales des membres, celles des entreprises et celles des institutionnels (caisses de pension, cantons, communes). Pour chaque catégorie, des montants de limite de souscription ont été définis. Mon expérience concrète est celle des immeubles du quartier de Maillefer à Lausanne (projet à 85 millions de francs): la SCHL avait décidé d'étoffer le capital par un appel de fonds auprès de tiers. En trois mois, elle a récolté 9 millions de francs au total (aussi de la part d'institutionnels). Ce succès est dû à la sûreté que représente un tel placement.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger





Schweiz. Suisse. Svizzera.

Fixit 222 Aerogel Enduit thermo-isolant à haute performance

- › Conductivité thermique λ_D 0,028 W/mK
- › Pour des assainissements énergétiques
- › Minéral, ouvert à la diffusion, ultra-léger

Vidéo


Un pour tout.



Une entreprise du groupe FIXIT GROUPE

FIXIT.CH

«Nos prestations d'intermédiaire financier répondent aux attentes des coopératives»

Le groupe Tradition établi à Lausanne fait aujourd'hui partie des trois plus grandes sociétés d'intermédiation financière dans le monde. Et c'est la plus grande en Europe.

Tradition est un intermédiaire dans le domaine des dépôts à court terme, des prêts à moyen et long terme, des placements privés, des hypothèques et des dérivés sur taux d'intérêts. Ce service correspond aux attentes des coopératives d'habitation, qui évoluent dans un contexte financier toujours plus complexe et réglementé. Interview de Daniel Blanchet, responsable du Département institutionnel de Tradition SA.

Quel est l'historique du groupe Tradition?

La Compagnie financière Tradition, dont fait partie Tradition SA, a été fondée à Lausanne en 1959. Elle s'est régulièrement développée et elle fait aujourd'hui partie des trois plus grandes sociétés dans le monde actives dans le domaine de l'intermédiation, et c'est la plus importante en Europe. Nous avons des bureaux à Küsnacht, mais aussi dans de nombreux autres pays dans le monde. Notre siège social se trouve à Lausanne. J'ai eu l'opportunité de lancer le Département institutionnel chez Tradition SA en 1995.

Vous parlez de domaines d'activités: quels sont-ils au fait?

Nous sommes un intermédiaire financier, ce qui veut dire que nous nous plaçons par exemple entre un demandeur de fonds (qui sera le débiteur) et le prêteur de fonds (qui sera le créancier). Nous ne sommes donc pas une banque, car nous ne prêtons pas en tant que société. L'activité traditionnelle du groupe Tradition est le marché interbancaire dans toutes les principales devises mais depuis plus de vingt ans, la société s'est quelque peu diversifiée. Grâce aux relations que nous avons développées avec nos nombreux partenaires, nous sommes à même de trouver les meilleures conditions sur le marché et de les proposer à notre client-demandeur. Lui seul décide si il veut conclure l'opération ou non.

Les banques sont-elles vos seuls clients pour lesquels Tradition SA est un intermédiaire financier?

Non, effectivement, nous avons élargi nos prestations au secteur non bancaire, donc à des acteurs du marché financier qui ne sont pas des banques, comme par exemples les «institutionnels» (dont font partie les caisses de pensions ou les sociétés d'assurances). Par ailleurs du côté emprunteur, nous travaillons avec des clients de différents horizons qui ont pour la plupart la particularité d'avoir des liens forts avec l'Etat (canton, ville, etc.) Parmi ces clients se trouvent des hôpitaux, des EMS (fondations ou coopératives), des entreprises du secteur public et parapublic, des entreprises d'énergie, etc.

En quoi vos prestations intéressent-elles aussi les coopératives d'habitation?

Jusqu'ici, nous avons travaillé sur mandat pour une vingtaine de coopératives d'habitation en Romandie et en Suisse alémanique. Les premières étaient situées à Lausanne et à Zurich. En général, nous avons plus de succès avec de grandes coopératives: celles-ci sont plus ouvertes à la discussion et à vouloir connaître nos prestations! Elles ont été très satisfaites de notre travail, car Tradition leur a permis de trouver des solutions de financement innovatrices à des conditions très intéressantes.

Pour les coopératives, comment s'articulent votre prestation d'intermédiaire?

Pour nous, les coopératives d'habitation sont des acteurs importants du marché financier et nous les avons intégrées dans notre volonté de diversifier notre clientèle, à la demande des investisseurs. Nous sommes à leur disposition pour définir une stratégie de financement adéquate et pour les accompagner dans leur recherche de financement effective, ceci en ne demandant aucune exclusivité. La coopérative garde la possibilité de demander des offres à ses partenaires habituels. Tradition SA propose des offres concurrentielles en jouant la carte de la transparence tout en étant à disposition pour les formalités administratives (conditions, contrats, etc).

En quoi exactement?

Sur mandat de la coopérative, et sur la base d'un besoin de financement pour un immeuble donné, nous allons contacter nos partenaires (banques, institutionnels, etc.) et recueillir les meilleures offres. Notre parfaite connaissance du secteur financier en Suisse nous permet de contacter les «prêteurs» les plus à même, à un moment donné, de faire des propositions de crédit «agressives». Il est important de mentionner que lorsque Tradition SA contacte une banque ou un institutionnel, nous ne donnons pas le nom de la coopérative, tout est fait pour garantir la discrétion. De même, lorsque nous présentons les offres, la coopérative ne reçoit pas les noms des «prêteurs potentiels»: ceci se fait dans un 2^e temps lorsque la coopérative a choisi l'offre qui l'intéresse le plus après en avoir discuté avec nous. La coopérative est totalement libre de son choix. L'opération ne se finalise qu'à ce moment-là, et le contrat se signe directement entre la coopérative et le prêteur.

Vos prestations vont-elles au-delà de ce rôle d'intermédiaire?

Comme je l'ai dit, Tradition SA n'est pas le «prêteur», mais nous cherchons le meilleur financement pour un projet donné. Notre avantage est que nous connaissons parfaitement les conditions concurrentielles du marché, et que nous agissons avec une certaine flexibilité sans conflit d'intérêt.

Nos prestations englobent, en plus de la recherche de prêts pour une nouvelle construction, entre autres: le renouvellement d'un prêt arrivant à échéance avec une date valeur spot ou différée (pour bloquer un taux) pour une date future – jusqu'à deux ans, voir plus), la consolidation du fonds de roulement ou les opérations de couverture (swap), etc.

Dans ce dernier cas, avez-vous un exemple?

Bien sûr: imaginons qu'une commune a validé un projet d'immeuble d'une coopérative d'habitation et a prévu d'octroyer le DDP (droit de superficie) dans environ deux ans (compte tenu de la mise à l'enquête, etc.) La coopérative devra disposer d'un crédit de construction, puis obtenir un prêt. Or, les taux hypothécaires étant actuellement tellement bas que la coopérative a tout intérêt à fixer le taux pour son futur emprunt maintenant déjà: elle évitera ainsi une éventuelle hausse du taux hypothécaire qui pourrait intervenir dans les 2 ans à venir. Dans un tel cas, nous pouvons faire tout le montage financier, y compris le budget complet sur 10 ou 15 ans. Et si cette coopérative a d'autres prêts ou projets en cours pour d'autres immeubles, nous pouvons l'aider à établir une «gestion de la dette» la plus efficiente possible.

Tradition SA fait-elle aussi des analyses de risques et d'opportunités?

Oui, nous pouvons analyser la structure de la dette hypothécaire et apporter des suggestions. Nous pouvons également proposer des solutions ou des options concernant l'utilisation des cédules hypothécaires, ou l'avantage de créer une nouvelle cédula, etc. Il faut bien voir que les règles en vigueur aujourd'hui dans le secteur immobilier (et donc financier) sont devenues très nombreuses et contraignantes, et que de plus en plus, il faut faire appel à des spécialistes, toute erreur pouvant entraîner des coûts supplémentaires. De plus, j'ajouterais que nous connaissons parfaitement toutes les particularités des cantons dans ce domaine.

Qu'en est-il des placements et de la gestion de la trésorerie et des dettes?

Nous pouvons faire des propositions de placement si une coopérative a un excédent de liquidités pour une durée spécifique. Mais souvent, les fonds sont utilisés pour financer d'autres projets ou des rénovations. Une gestion efficiente de la trésorerie et des dettes est primordiale pour les



De g. à d. MM. Serguei Derban, Daniel Blanchet et Marc Blanchet. ©Tradition SA

coopératives. Et justement, nous avons développé un outil de gestion dont une version est actuellement à l'essai auprès de l'une des coopératives. Il est très prometteur, car il permet non seulement de faire de la gestion de trésorerie et des dettes existantes, mais aussi de faire des prévisions, par exemple de simuler et calculer les conséquences d'une éventuelle hausse du taux hypothécaire, ce qui intéressera les coopératives qui veulent s'assurer d'une bonne gestion à long terme et éviter toute «mauvaise surprise».

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger

Trois conseils de Tradition SA aux coopératives d'habitation

Augmenter la durée des prêts: certaines coopératives sont exposées d'une façon trop importante au risque de taux d'intérêt, du fait

- 1) d'une durée moyenne des emprunts contractés trop faible et
- 2) d'une importante croissance des projets à venir. Pour ce faire des solutions existent;

Constituer de l'épargne: soit augmenter ou créer «une provision (réserve) pour risque de taux», dans le cas où le taux hypothécaire venait à augmenter;

Eviter le «splitting» d'un crédit en plusieurs durées: disposer d'une seule échéance en premier et second rang pour chaque immeuble. Eviter la concentration de plusieurs prêts hypothécaires auprès du même prêteur.



Fissures? Tassements?

URETEK offre une solution durable

Injections simples et rapides:

Surélévation de bâtiments / Relèvement de bâtiments / Stabilisation des fondations / Consolidation du sous-sol

Offre gratuite:

URETEK Schweiz AG

6052 Hergiswil

Tél. 041 676 00 80

www.uretek.ch - uretek@uretek.ch





Fonds de roulement

Des prêts remboursables à faible taux d'intérêt sont accordés par le Fonds de roulement à des promoteurs immobiliers sans but lucratif. Les prêts servent de financement résiduel ou de financement relais pour la construction ou le renouvellement de propriétés existantes, ainsi que pour l'acquisition de propriétés ou de terrains convenant à la construction résidentielle à bas prix. Les prêts prennent effet après le financement bancaire et avant les fonds propres et couvrent environ 5-10% du financement.

Les logements subventionnés doivent répondre à des normes élevées en matière d'écologie, d'efficacité énergétique et d'accessibilité. Plus la norme énergétique prévue et les exigences en matière d'absence d'obstacles est élevée, plus les montants de prêt possibles par appartement sont élevés. Une attention particulière est accordée aux règlements d'occupation ou à des conditions de location similaires.

Les ressources financières pour l'octroi de ces prêts proviennent du Gouvernement fédéral sous la forme d'un crédit-cadre. La dernière ligne de crédit de 300 millions de francs suisses a été utilisée fin 2017. Cela signifie qu'il n'y aura plus de nouveaux fonds fédéraux dans le Fonds de roulement. Les remboursements des prêts existants continueront toutefois d'être affectés à de nouveaux projets de construction résidentielle. Cependant, ces fonds ne sont pas suffisants pour répondre à la demande de prêts. Par conséquent, les conditions de prêt ont été resserrées à compter du 1^{er} janvier 2017, et des limites par projet et par promoteur immobilier ont été réintroduites. L'objectif est de faire en sorte qu'à l'avenir, non seulement les grands projets individuels puissent être soutenus, mais aussi que les jeunes et les petites coopératives puissent continuer à bénéficier davantage du fonds.

Lors de la session d'automne 2018, le Conseil national et le Conseil des Etats décideront d'un nouveau prêt-cadre de 250 millions de francs pour le Fonds de roulement. Le Conseil fédéral propose le crédit-cadre pour le Fonds de roulement en lien avec l'initiative populaire «Plus de logements à loyers abordables». Il a demandé au Conseil d'approuver le crédit-cadre pour le Fonds de roulement. Le Conseil fédéral recommande en revanche de rejeter l'initiative populaire, créant ainsi en définitive des conditions difficiles pour le Fonds de roulement.

Kathrin Schriber, directrice du Fonds

Tél. 044 360 28 40, fondsderoulement@wbg-schweiz.ch



Le Fonds de solidarité

Le Fonds de Solidarité a été créé en 1966 par Coopératives d'habitation suisse (CHS ou wbg, qui s'appelaient alors l'Association suisse pour l'habitat ASH). Cette année-là, CHS a sollicité de ses membres un don de Fr. 5.– par logement pour aider les coopératives qui en avaient besoin, et c'est plus de Fr. 211 000.– qui ont été récoltés et qui ont immédiatement permis l'octroi de 2 prêts, l'un à une coopérative de Schaffhouse, l'autre à une coopérative genevoise.

Dès le début donc, une répartition des prêts équitable entre les régions s'est mise en place naturellement, et c'est un bon tiers des prêts sont aujourd'hui en Romandie. Le Fonds de solidarité soutient donc efficacement et depuis 52 ans maintenant les coopératives et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

Cette généreuse solidarité des membres de CHS se maintient et à aujourd'hui bien progressé: en 2017, les dons annuels ont, pour la première fois, dépassé Fr. 900 000.–, MERCI aux généreux donateurs! En matière de contributions volontaires, on constate aussi une assez bonne proportionnalité entre les régions.

Avec ses moyens, le Fonds de solidarité permet de soutenir de belles réalisations. De plus une petite partie des moyens du Fonds, provenant du revenu net des intérêts des prêts (pas directement des contributions volontaires), est utilisée pour des contributions à fonds perdu pour soutenir diverses bonnes causes, par exemple la revue *Habitation* que vous tenez dans les mains.

Je profite de la parole qui m'est donnée ici pour relever que la contribution volontaire des membres souhaitée de Fr. 10.– par logement et par année est quand même plutôt modeste et encourager tous les membres à poursuivre et concrétiser leur solidarité puisqu'avec plus de 150 000 logement recensés chez les membres de CHS c'est Fr. 1 500 000 qui pourraient entrer chaque année. Les ressources du Fonds de solidarité offrent donc un joli potentiel de croissance possible, ce pourrait être un objectif pour ces toutes prochaines années: soyons rêveurs, quand passerons-nous le cap du million de contributions volontaires?

Georges Baehler, président du Fonds de solidarité
solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch



Le Fonds de roulement en terres fribourgeoises

L'utilisation des outils de la loi sur le logement (LOG) n'est pas très développée dans le canton de Fribourg, en comparaison avec d'autres cantons. Pour les uns, les expériences vécues au travers de certaines coopératives ont terni l'image de ce mode d'habitation, pour d'autres les aides au travers des logements subventionnés étaient trop massives et, *in fine*, le marché devrait solutionner tout déséquilibre.

Mais le Fonds de roulement contribue au développement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) dans le canton. Son utilisation est répartie entre quelques acteurs et il est réjouissant de voir que de nouvelles entités s'y intéressent. Le Fonds de roulement est d'autant plus important que le canton ne dispose pas d'une loi permettant de prendre le relais des aides actuelles et dont la plupart prendront fin d'ici 2024.

Le canton dénombre un certain nombre de MOUP, dont certains pourraient développer leur parc immobilier, en conformité avec leurs statuts. Alors pourquoi ne pas offrir davantage de logements? Est-ce par frilosité ou alors est-ce que le spectre du taux de logement vacants a déjà, avec un taux de 1,34%, tétanisé les troupes? La réponse n'est pas forcément dans l'affirmation ci-dessus, mais le contexte peut aussi être expliqué par le taux de propriétaires dans le canton qui est de l'ordre de 45%, et qui, conjugué à des terrains moins onéreux, fait que ce mode de propriété n'a pas rencontré le même succès que dans des cantons urbains.

Ceci étant, les communes prennent acte du vieillissement de la population, d'une certaine paupérisation de la classe moyenne, de la nécessité d'intégrer les diverses composantes de leur population et des enjeux de la loi sur l'aménagement du territoire. Si toutes ne disposent pas de terrains permettant la construction de logement dont les loyers sont basés sur les coûts, elles conjuguent désormais également leurs réflexions avec des propriétaires privés.

Construire moins cher? Pour qui? Où? Les questions méritent réponses, et le Fonds de roulement contribue à améliorer l'offre de logements, notamment abordables.

Pascal Krattinger,

Service du logement (DEE) du canton de Fribourg

www.slogofr.ch



La CCL soutient les MOUP avec des crédits avantageux

La CCL a pour mandat de soutenir dans toute la Suisse des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, pour le financement de la construction de logements. A cet effet, elle se procure les fonds nécessaires en lançant périodiquement des emprunts obligataires sur les marchés financiers. Ces émissions sont cautionnées par la Confédération et bénéficient par conséquent du meilleur rating, soit AAA. Les conditions d'un financement CCL tout comme les priorités observées pour accorder celui-ci ressortent des critères d'octroi de la CCL et figurent sur le site internet de la CCL www.egw-ccl.ch. Il convient de mentionner ici un point créant souvent des malentendus en pratique:

La direction reçoit régulièrement des demandes de financement de projets de construction qui en sont encore au stade de la planification ou dont la réalisation prendra encore un certain temps. Mais en principe, la CCL ne peut pas octroyer de crédits de construction, ni donc émettre des engagements de consolidation. L'octroi de «financements de démarrage» est l'affaire du Fonds de roulement des organisations faîtières. En pareil cas, il reste à examiner la possibilité de souscrire des parts CCL sur d'autres immeubles, et de se procurer ainsi des fonds à conditions avantageuses pour une nouvelle construction ou un projet de rénovation.

A l'heure actuelle, nombreux sont encore les immeubles financés par des hypothèques à court terme. Depuis quelque temps déjà, il y a de plus en plus de signes indiquant que les taux d'intérêt augmenteront également chez nous. Précisément dans l'optique d'une telle évolution, il est important pour de petits et moyens maîtres d'ouvrage de s'assurer maintenant, sur le long terme, de bas niveaux des taux d'intérêt. On s'attend à ce que le taux d'intérêt de référence de la Confédération reste bas longtemps encore – en conséquence, les hausses d'intérêt ne se répercuteront pas forcément sur les locataires. A cela s'ajoute que le parc de logements vacants a sensiblement augmenté récemment, ce qui grève aussi les loyers. En l'occurrence, la CCL veille – grâce à ses financements – à garantir à longue échéance une stabilisation des loyers à bas niveau et donc une sécurité de planification.

Guido Gervasoni, lic. en droit, directeur CCL

www.egw-ccl.ch

Un nouvel élan pour les aides au démarrage

Le Fonds de roulement accorde des prêts à faible taux d'intérêt aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour leurs projets de construction de logements. Lors d'une prochaine session, le Conseil national décidera d'un nouveau crédit-cadre de 250 millions de francs. De nombreuses raisons justifient le maintien de cet instrument de financement éprouvé.

7600 appartements ont pu être construits, rénovés ou achetés au cours des cinq dernières années avec l'aide de prêts remboursables à faible taux d'intérêt. Les prêts du Fonds de roulement sont particulièrement importants pour les nouvelles coopératives d'habitation. Leur nombre a d'ailleurs joliment augmenté ces dernières années, non seulement dans les agglomérations, mais aussi dans les régions rurales ou de montagne. On observe même un véritable boom dans le secteur du logement pour seniors. Ce dynamique développement est particulièrement marqué en Suisse romande: depuis 2000, 70 nouvelles coopératives ont été créées dans les cantons de Genève et 40 dans le canton de Vaud – sur un total de 400 nouvelles coopératives dans toute la Suisse. Il n'est donc pas surprenant qu'un bon tiers de l'ensemble des prêts du Fonds de roulement aille à des projets de construction en Suisse romande.

Fonds de roulement au ralenti

Le Fonds de roulement est actuellement doté de 510 millions de francs. Le précédent crédit-cadre de 300 millions de francs suisses a été épuisé fin 2017. Cela signifie qu'il n'y aura plus de nouveaux fonds fédéraux dans le Fonds de roulement. Des remboursements des prêts existants continueront toutefois d'être affectés à de nouveaux projets de construction résidentielle, mais ces fonds sont loin d'être suffisants pour répondre à la demande. Sans un nouveau crédit-cadre, environ la moitié de toutes les demandes éligibles devraient être rejetées. C'est la raison pour laquelle la faîtière Coopératives d'habitation Suisse s'est engagée très tôt en faveur de nouveaux fonds pour le Fonds de roulement. Pour obtenir un nouveau crédit-cadre, l'approbation du Parlement fédéral est toutefois nécessaire.

Lobbying en faveur du Fonds de roulement

Une rencontre avec des parlementaires a eu lieu le 5 juin dernier à Berne afin de défendre les intérêts du logement d'utilité publique. Une cinquantaine de personnes, dont près de vingt parlementaires, ainsi que des représentants des cantons et des villes, ont participé à cet événement organisé de concert par le groupe parlementaire Politique communale et les deux associations faîtières Coopératives d'habitation Suisse et Wohnen Schweiz. Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL) a rappelé le rôle fondamental de la Confédération en matière de politique du logement. Michael Hermann, de l'organisme de recherche Sotomo, a



© MARTIN BICHSEL

présenté quelques résultats tirés de l'étude «Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété» pour éclairer la question de savoir qui habite en fait dans des coopératives d'habitation. Et dans la discussion qui a suivi, les conseillers nationaux Thomas Hardegger et Martin Candinas, ainsi que Corinne Martin, cheffe du service des communes et du logement du canton de Vaud, ont débattu du sujet du point de vue des cantons et des communes.

Pour faire votre propre lobbying auprès des parlementaires, vous pouvez télécharger les 3 documents ci-après sur le site internet armoup.ch (voir actualité du 5 juin 2018), qui vous aideront à préparer votre argumentation:

- Promotion du logement: nouveau crédit-cadre pour le Fonds de roulement: argumentaire
- Promotion du logement: nouveau crédit-cadre pour le Fonds de roulement: questions/réponses
- Fonds de roulement: une aide initiale importante pour de pertinents projets de logements d'utilité publique

De bons arguments en faveur de nouveaux fonds

De nombreux arguments parlent en faveur de la promotion de la construction de logements d'utilité publique: les logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) offrent notamment un habitat aux ménages à faibles revenus, en particulier dans les centres urbains et les régions touristiques, où les loyers ont fortement augmenté ces dernières années. Les coopératives s'opposent ainsi à la ségrégation sociale. De plus, les résidents des coopératives utilisent en moyenne moins d'espace habitable que les autres locataires ou propriétaires. Au lieu d'une surface habitable moyenne de 45 m², ils n'occupent que 35 m² par habitant.

Les MOUP contribuent ainsi à l'utilisation économe du territoire, réduisent la pression sur les terres cultivées restantes et aident à maintenir les coûts de l'infrastructure publique à un bas niveau, en réduisant les besoins en infrastructure. En outre, les MOUP investissent un montant supérieur à la moyenne dans des bâtiments à haut rendement énergétique.

Pas de frais pour la Confédération

Le Fonds de roulement résiste également aux considérations de politique financière. Le fonds n'est pas géré à fonds perdu – les fonds continuent d'appartenir à la Confédération. Le taux d'intérêt du prêt est actuellement de 1%. La Confédération fait donc même des bénéfices dans le contexte actuel des taux d'intérêt, avec des recettes nettes de 2,4 millions de francs en 2017.

Couplage avec l'initiative populaire «Plus de logements à loyers abordables»

Lors d'une prochaine session, le Conseil national sera le premier à débattre d'un nouveau crédit-cadre de 250 millions de francs pour le Fonds de roulement et passera ensuite la main au Conseil des Etats. Le Conseil fédéral a couplé le crédit-cadre pour le Fonds de roulement à l'initiative populaire «Plus de logements à loyers abordables». Il a demandé aux deux Chambres d'approuver le crédit-cadre pour le Fonds de roulement, mais de rejeter l'initiative populaire. Le Conseil fédéral demande également que le nouveau crédit-cadre pour le Fonds de roulement ne prenne effet qu'après le retrait ou le rejet de l'initiative populaire.

La faîtière Coopératives d'habitation Suisse regrette ce couplage inapproprié. L'initiative «Plus de logements à loyers abordables» contient toute une série de mesures pour plus de logements abordables, en particulier au niveau de l'aménagement du territoire. La faîtière est convaincue que les deux instruments, les prêts à faible taux d'intérêt du Fonds de roulement et l'initiative populaire «Plus de logements à loyers abordables», sont nécessaires pour augmenter la part de marché des coopératives dans l'ensemble du parc de logements.

Lea Gerber

Patrimogest

Administration | Comptabilité | Finance



Nous gérons pour vous

Patrimogest SA

assure la gestion administrative et financière
des immeubles de plusieurs coopératives
en Suisse romande.

Nous vous offrons notre expérience.

Vous nous donnez votre confiance.

Nous sommes vos partenaires uniques,

Vos spécialistes exclusifs.

Nous sommes une référence, la vôtre.

Libre à vous de garder votre gérance locale
tout en confiant la gestion comptable et financière
de vos immeubles à Patrimogest SA.

Nous sommes à votre disposition. Parlons-en.

Contactez-nous :

Avenue de la Gare 29 | 1003 Lausanne
T 021 313 24 34 | info@patrimogest.ch



Tradition SA

UN PARTENAIRE POUR VOS PROJETS



Le groupe TRADITION, fondé en 1959 à Lausanne, est avec ses plus de 2000 employés le plus grand intermédiaire financier de Suisse et d'Europe continentale actif entre autre dans les domaines des dépôts à court terme, des placements privés, des obligations, des hypothèques et des dérivés sur taux d'intérêts.

Ce qui réjouit nos mandants est que nous travaillons sans exclusivité permettant ainsi d'optimiser les conditions. Vous êtes donc libre de faire appel en tout temps à d'autres partenaires. Notre solution informatique de gestion des risques aide par ailleurs les entreprises à piloter leur stratégie financière et à sécuriser leur activité.

Nos clients sont des professionnels comme des coopératives d'habitation, à l'image de Cité Derrière Lausanne, qui compte sur nos prestations pour ses 1500 appartements.



« TRADITION convient parfaitement à notre coopérative d'habitation. »

Philippe Diesbach, président de la Coopérative Cité Derrière à Lausanne

Souhaitez-vous vous aussi en savoir plus sur TRADITION SA ? Contactez-nous au +41 21 319 99 03 pour une offre de financement comparative sans engagement et ou pour une analyse de la situation actuelle et surtout future.



Tradition SA

Tradition SA
Rue Langallerie 11, 1003 Lausanne
institutional@tradition.ch, tradition.ch

Quelles prestations attendez-vous de nous ?

En nous conformant aux statuts de notre association, nous pensons répondre à vos besoins et sollicitations à plusieurs titres et sur beaucoup de points.

Notre promotion de l'habitat d'utilité publique ainsi que la défense de vos intérêts dans les milieux politiques, économiques et le public en général sont efficaces au travers de l'organisation de séminaires et de colloques et par la voie de la revue habitation. D'ici la fin de l'année nous arriverons aux buts que nous nous étions fixés en 2018, soit un nouveau site internet interactif et la diffusion d'une newsletter à une large échelle auprès du monde politique également.

Par contre, nous nous posons des questions sur le soutien que nos membres attendent de nous afin de les aider dans leurs causes et pour la fourniture de prestations de service.

Nous avons régulièrement des demandes d'aide de coopératives pour des points particuliers mais nous cherchons à savoir quels sont les sujets dans les domaines de la formation et de l'information que nous devrions aborder.

Quelles sont vos attentes ?

- Promotion de l'habitat d'utilité publique
- Défense de vos intérêts dans les milieux politiques, économiques et tout public
- Séminaires, colloques, visites
- Formation continue, cours
- Information, revue HABITATION

OUI mais encore ? Quelles sont les attentes de nos membres envers leur Association et quel soutien attendez-vous en matière de prestations de service ? Une meilleure information, un sujet, une idée... ?

Faites nous connaître vos besoins !

Et nous essayerons d'y répondre !

> pascal.magnin@armoup.ch

Les plateformes du logement d'utilité publique

1

→ Fonder et gérer
une coopérative d'habitation
fonder-construire-habiter.ch

2

→ Se faire coacher
par des professionnels
armoup.ch

3

→ Tout savoir sur
les coopératives d'habitation
habitation.ch

4

→ Pour remonter dans
le temps
e-periodica.ch → Habitation



association **romande**
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

«La nouvelle loi sur le parc locatif est une loi ciblée, proportionnée et peu contraignante»

Selon Béatrice Métraux, conseillère d'Etat et cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS) du canton de Vaud, la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permettra de donner un peu d'air au marché du logement.



*Béatrice Métraux, conseillère d'Etat du canton de Vaud et cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS),
© Jean-Bernard Sieber – 2018*

Madame Métraux, vous êtes en charge de la politique du logement dans le canton de Vaud, pourquoi avoir souhaité cette nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, la LPPPL?

Le canton de Vaud, et en particulier l'Arc lémanique, souffre d'une importante pénurie de logements depuis plus de 15 ans. Cette pénurie pousse les prix des logements à la hausse. Plus de 42% de la population vaudoise consacre 25% et plus de son revenu au logement. Dans certaines parties du canton, on constate que les prix ont même plus que doublé depuis les années 2000. Le politique devait intervenir pour contenir les effets néfastes de cette pénurie. L'ASLOCA avait déposé une initiative, nous lui avons préféré un contre-projet, la LPPPL, ou L3PL comme on l'appelle plus familièrement. Ce contre-projet a été le fruit d'un compromis politique et de presque deux ans de travaux au Grand Conseil. Il a néanmoins été contesté dans les urnes par les milieux immobiliers. Les Vaudois l'ont finalement accepté en février 2017.

La L3PL est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018, il faut s'attendre à quels changements?

Il faut rappeler que la loi a deux chapitres distincts: la préservation et la promotion du parc locatif. Pour la préservation, il s'agit en réalité de la fusion de deux anciennes lois, la LDTR et la LAAL. Pour faire simple, lorsqu'un appartement ou en immeuble doit être rénové, transformé, voire détruit et reconstruit, la loi s'assure que les propriétaires n'en profitent pas pour augmenter les loyers de

manière disproportionnée. En somme, c'est une protection pour garantir que des logements financièrement accessibles restent sur le marché. La L3PL propose des aménagements par rapport à la situation antérieure en matière de rénovation énergétique, de transformation de bureaux en logements ou d'appartements isolés. Elle a introduit aussi un devoir d'annonce aux locataires.

Et en matière de promotion du parc locatif?

C'est dans ce domaine que les innovations sont les plus marquées. Avant la L3PL, il existait trois types de logements d'utilité publique, les fameux LUP: les logements pour étudiants, les logements protégés pour les seniors et les logements à loyers modérés, aussi appelés logements subventionnés. Il manquait dans le dispositif des logements pour la classe moyenne et les familles, nous avons donc créé une nouvelle catégorie de LUP, les logements à loyers abordables ou LLA. Ces LLA représentent un avantage pour les communes, car sans subventions, elles peuvent assurer des logements moins chers.

Mais ce sont les communes qui savent de quel type de logement elles ont besoin et pas l'Etat. Pourquoi avoir voulu imposer ces nouvelles pratiques?

La L3PL, en matière de promotion du parc locatif, n'impose rien aux communes! Il s'agit d'une boîte à outils pour les communes et les maîtres d'œuvre afin qu'ils construisent des logements adaptés aux besoins de leur population. Elles peuvent ainsi le faire en priorité par le biais de bonus à la construction ou en fixant des quotas de LUP sur leur territoire. C'est de leur responsabilité.

On a beaucoup parlé du droit de préemption pendant la campagne. L'Etat veut-il se substituer au marché et devenir un promoteur immobilier?

Le droit de préemption permet à une commune, voire à l'Etat, d'acquérir un terrain au prix du marché afin de s'assurer qu'y soient construits en priorité des LUP. Il ne s'agit pas d'une expropriation, car cet instrument pourra être utilisé seulement en cas de vente volontaire, et cela ne concerne pas les ventes au sein d'une même famille. C'est donc un levier supplémentaire dont disposeront les communes, dès le 1^{er} janvier 2020, afin de conserver une certaine maîtrise sur le développement du parc locatif.

La L3PL amène d'autres modifications?

La plupart des dispositions de la L3PL ne sont activées qu'en cas de pénurie. En d'autres termes, c'est une «loi de mauvais temps». Pour qu'elle soit la plus efficace possible,

la définition statistique de la pénurie a été ramenée au niveau des districts. Ainsi, si un district connaît un taux de logements vacants inférieur à 1,5% sur une moyenne de trois années consécutives, on va le considérer comme étant en pénurie. Au final, la L3PL est une loi ciblée, proportionnée, peu contraignante, qui devrait permettre de donner un peu d'air au marché du logement.

Le 27 septembre prochain, votre département organise la 4^e édition du Forum vaudois du logement. A quoi cela sert concrètement?

Les 2 Assises et 4 Forums consacrés au logement ces 10 dernières années auront eu le mérite de mettre les différents acteurs du logement autour de la même table qu'ils soient privés, publics, institutionnels ou décideurs politiques. Je suis convaincue que le dialogue et la recherche de compromis pour faire converger les intérêts sont indispensables dans tous les domaines, et en particulier pour le domaine sensible du logement. De telles rencontres y

contribuent assurément et nous veillons aussi à proposer du contenu exclusif, que ce soit par le biais d'un sondage ou d'un guide dévoilé pour l'occasion. Au-delà d'un espace de discussion ou de dialogue, le Forum vaudois du logement constitue donc également une occasion de parfaire ses connaissances et élargir les horizons, ainsi que de rencontrer la Division logement du canton dont l'expertise et l'efficacité ne sont plus à démontrer.

Vous avez donc une approche proactive en la matière?

Je pense en effet que le politique doit pouvoir donner des impulsions nécessaires et des conditions cadres favorables. Le Conseil d'Etat l'a d'ailleurs clairement énoncé dans son programme de législature en se donnant la mission suivante: «Encourager la création de logements adaptés aux besoins financièrement accessibles et en suffisance». La situation actuelle demande une action des autorités.

Propos recueillis par Yvan Rytz

Forum vaudois du logement 2018: Les nouveaux outils de la politique cantonale du logement

Le Département des institutions et de la sécurité du canton de Vaud organise cette année pour la 4^e fois son Forum vaudois du logement (FVL) et profite de cette occasion pour présenter de plus près les outils introduits par la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Tout en restant riche en interventions, le concept du forum 2018 se veut plus succinct que les éditions précédentes et se tiendra sur une demi-journée, le 27 septembre 2018 au Centre de conférences Aquatis à Lausanne.

Avec comme thématique «Les nouveaux outils de la politique cantonale du logement», cette 4^e édition du forum s'adresse tout particulièrement aux communes et maîtres d'ouvrage qui sont des acteurs indispensables à la mise en œuvre du nouveau dispositif cantonal en matière de logement d'utilité publique. Le FVL sera par ailleurs l'occasion pour le canton de publier un *Guide pour les logements d'utilité publique* et de présenter un sondage réalisé auprès des communes vaudoises sur leurs besoins en matière de logements d'utilité publique.

Le FVL est un événement sur invitation, mais les personnes ayant un intérêt particulier à y participer peuvent s'adresser à l'adresse suivante (dans la mesure des places disponibles): info.logement@vd.ch.

Le 4^e Forum vaudois du logement sera à suivre toute la journée sur Twitter via le hashtag #FVL18 ou sur www.vd.ch/forum-du-logement.

Les communes: promoteurs de la LPPPL

Les communes ont un rôle prééminent pour que la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) déploient ses effets. Comment comptent-elles en faire usage?

La LPPPL introduit la possibilité pour les communes qui le souhaitent de fixer des quotas de logements d'utilité publique (LUP) dans leurs règlements et plans d'affectation, d'octroyer des bonus de surface de plancher ou encore d'utiliser leur droit de préemption pour satisfaire aux besoins de leurs habitants en matière de logement. A l'aube de la mise en œuvre de ce nouveau dispositif, il semblait utile de dresser un état des lieux de l'ampleur des besoins des communes en matière de LUP, les moyens techniques, fonciers et financiers dont elles disposent, les perspectives de développement qu'elles envisagent et, *in fine*, leur aspiration à développer leur propre politique du logement.

Afin d'avoir une meilleure vision de ces éléments, le Service des communes et du logement (SCL) a mené un sondage auprès de l'ensemble des communes vaudoises. Nous voulions ainsi connaître leur intérêt à utiliser les divers outils mis en place par la LPPPL. Accessoirement, le sondage a aussi permis de rappeler les outils d'ores et déjà existants comme le droit de superficie ou l'objectif logement (document fixant des objectifs

précis de production de logements dans un délai fixé, pour lequel une aide financière de l'Etat peut être accordée).

Le taux de participation à cette enquête, menée en juillet, est réjouissant: 205 communes, soit 66% de l'ensemble des communes vaudoises, ont pris le temps de répondre à une douzaine de questions portant sur des éléments tant techniques que politiques. Ces données fourniront un éclairage intéressant pour consolider la mise en œuvre de la LPPPL et harmoniser le dispositif cantonal d'aides au logement existant dans un esprit de simplification administrative.

Les résultats du sondage seront présentés le 27 septembre 2018 dans le cadre du Forum vaudois sur le logement. Ils s'annoncent intéressants, montrant un intérêt particulier pour les logements à loyer abordable (LLA), nouvelle catégorie de LUP ne bénéficiant d'aucune aide financière des collectivités publiques.

Corinne Martin,
Cheffe du Service des communes et du logement

Publication d'un guide sur les logements d'utilité publique

A l'occasion de son 4^e Forum vaudois du logement, le Département des institutions et de la sécurité (DIS) publiera un guide sur les logements d'utilité publique destiné aux maîtres d'ouvrage et aux communes vaudoises.



Avec l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018 de la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), le soutien aux logements d'utilité publique (LUP) a pris un nouvel élan et vu émerger des mesures supplémentaires pour favoriser leur construction. L'élaboration d'un guide permettant d'appréhender les nouveautés introduites par la LPPPL, mais aussi

les diverses aides techniques et financières d'ores et déjà existantes, semblait plus que bienvenue.

Le *Guide LUP* s'adresse à tous les maîtres d'ouvrage souhaitant construire des LUP, qu'il s'agisse de promoteurs, de coopératives, de particuliers, novices ou expérimentés. Il est également destiné aux communes vaudoises qui sont appelées à jouer un rôle phare dans le développement de la politique cantonale du logement.

L'ambition de ce document est d'accompagner les communes et porteurs de projet dans la réalisation de LUP

et de fournir une vue d'ensemble sur les caractéristiques des quatre catégories reconnues par l'Etat de Vaud, de recenser les étapes de leur réalisation et de fournir des outils et recommandations pour être en mesure d'assurer la viabilité et durabilité de tels projets de construction.

Qu'est-ce qu'un LUP et qui les construit? Quel intérêt pour les communes et maîtres d'ouvrage à ériger les différentes catégories de LUP? En quoi l'aménagement du territoire peut-il favoriser l'établissement de LUP? Comment accéder aux terrains adéquats, planifier et financer la construction de LUP? En quoi la gestion courante d'un LUP diffère-t-elle de la gestion de logements ordinaires? Structuré en modules, le *Guide LUP* aborde chacune de ces questions tout en fournissant un carnet d'adresses pour guider le lecteur vers les instances pouvant offrir des pistes et informations plus approfondies.

Le *Guide sur les logements d'utilité publique* sera publié le 27 septembre 2018 et pourra par la suite être téléchargé gratuitement sur le site internet de la Division logement (www.vd.ch/logement).

**Vanessa Marmy, chargée de coordination et d'appui
à la politique du logement, Division logement**

Qu'apporte la LPPPL aux constructeurs de LUP?

Le canton ne construit pas de logements. Il laisse la production et la gestion de logements aux maîtres d'ouvrages privés.

En collaboration avec les communes, grâce aux dispositions de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL), le canton offre déjà un cadre légal permettant de faciliter les opérations notamment par l'octroi d'aides à fonds perdus, de prêts et de cautionnement. Désormais, en plus, avec la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, il introduit la catégorie des logements à loyer abordable (LLA) et reconnaît aussi juridiquement la qualité des logements d'utilité publique (LUP) dont il surveille le

statut et l'exploitation à long terme. Le canton renforce ainsi le partenariat public-privé avec les maîtres d'ouvrages.

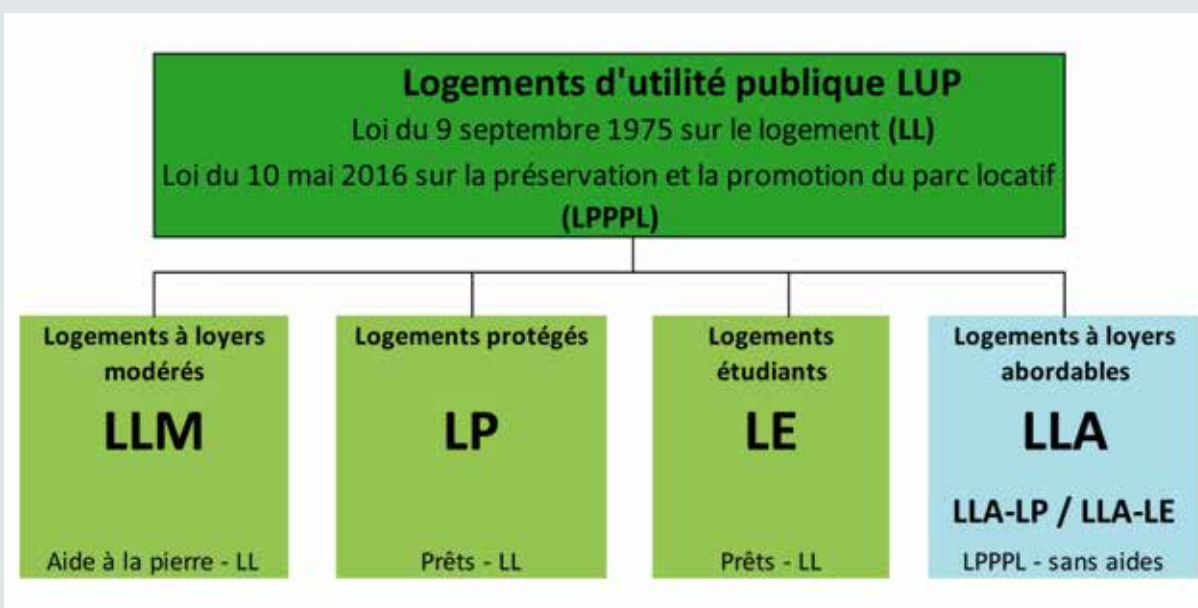
Maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) et logement d'utilité publique (LUP)

Pour la Confédération, un LUP est reconnu comme tel lorsqu'il est détenu par un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), généralement une fondation ou une coopérative dont les statuts doivent être approuvés par

La famille LUP

Les différents logements d'utilité publique (LUP) au sens de la LPPPL sont:

- 1. Les logements à loyers modérés LLM (dit «logements subventionnés»):** ils sont au bénéfice d'une subvention annuelle fixe permettant de diminuer la charge locative de 10% à 15%. En règle générale, le canton et la commune participent à parts égales à cette subvention.
- 2. Les logements à loyers abordables LLA:** ils s'adressent à la classe moyenne. Ils sont soumis à un revenu locatif plafonné et contrôlé par l'Etat. Les LLA ne nécessitent pas d'aides des pouvoirs publics et peuvent être couplés avec des logements protégés (LLA-LP) et des logements étudiants (LLA-LE).
- 3. Les logements protégés LP:** ils sont destinés à l'accueil de personnes âgées ou fragilisées et offrent diverses prestations: architecture adaptée, encadrement sécurisant (référént/e maison), espace communautaire, etc. Ces logements font l'objet d'une convention avec le service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) et peuvent bénéficier de prêts sans intérêts du canton (pour des travaux de construction ou de rénovation).
- 4. Les logements pour étudiants LE:** ils sont destinés aux étudiants affiliés à un établissement vaudois et peuvent bénéficier de prêts très avantageux.



Les diverses catégories de logements d'utilité publique (LUP) reconnus et surveillés par l'Etat de Vaud. © Division logement, Service des communes et du logement – 2018.

l'Office fédéral du logement (OFL). Avec la LPPPL, le canton reconnaît l'objet, soit le logement d'utilité publique (LUP), moyennant le respect de conditions techniques, financières et sociales. Ainsi, tous les acteurs, qu'ils soient une société immobilière (SA, Sàrl), une personne physique, une caisse de pension, un fonds de placement, une fondation et bien entendu une coopérative, peuvent réaliser des LUP, volontairement, ou pour satisfaire une mesure de quota instaurée par la commune dans sa planification.

Lutte contre la surenchère foncière

C'est bien connu, la rareté fait la cherté. Face à l'accroissement démographique, le déséquilibre entre l'offre et la demande de terrains constructibles disponibles est flagrant. Alors que les coûts de la construction sont relativement stables, le prix du terrain, en proie à une forte spéculation, n'a cessé d'augmenter. Jusqu'ici, lorsque qu'un maître d'ouvrage faisait une offre d'achat pour un terrain en vue de réaliser des logements à loyers abordables, il était confronté à une rude concurrence. Cette dernière ne poursuivait pas nécessairement les mêmes objectifs de loyers abordables, mais plutôt le marché libre ou la PPE. Dans ce contexte, même l'acceptation d'un rendement à la limite de la viabilité, ne suffisait pas à compenser la surenchère foncière, ce qui compromettait la réalisation de LUP.

Avec la LPPPL, au lieu de subir le prix déséquilibré du marché, le promoteur observera désormais, par région, la grille des loyers abordables (par exemple, sur l'Arc lémannique, Fr. 240.– m²/an pour un logement de 3 pièces de 75 m² soit Fr. 1500.– par mois) établie dans le règlement d'application de la LPPPL puisque les communes auront la possibilité d'imposer au propriétaire du sol des quotas de LUP. Tous les

concurrents à l'acquisition du terrain poursuivront le même objectif de loyers, plafonnés à un niveau non spéculatif.

Stabilité économique et sociale

L'évitement de la surenchère foncière permettra davantage de consacrer les capitaux d'investissement à la qualité des ouvrages, par exemple pour l'usage de matériaux durables ou la capacité d'atteindre des performances élevées d'économie d'énergie.

Mais pas seulement. Les enjeux sociaux seront également servis par la possibilité de créer des espaces ou des locaux à usages communs. En dehors des grands centres, c'est parfois la seule chance de rendre viable des rez-de-chaussée d'activités ou de commerces publics que pourraient imposer les règles d'aménagement du territoire.

Plus généralement, les loyers non spéculatifs offrent au promoteur une meilleure garantie d'attractivité sur le long terme. Ils permettent de mieux faire face aux phénomènes cycliques de la détente du marché et de l'augmentation des taux hypothécaires, qui souvent vont de pair.

Florian Failloubaz, chef de la Division logement du Service des communes et du logement

Société vaudoise pour le logement (SVL)

La SVL offre appui et conseils aux communes et maîtres d'ouvrages pour le développement de projets et le portage de terrain.

Pour plus d'informations: www.svl-vd.ch

L'aménagement du territoire au service des LUP

Le bonus LUP

Dans les zones à bâtir déjà légalisées avant l'entrée en vigueur de la LPPPL, les bâtiments bénéficient d'un bonus de 10% de la surface brute de plancher habitable si au moins 15% de la surface totale brute de plancher habitable est destinées à des LUP.

Par exemple, un terrain de 5000 m² frappé d'un coefficient d'utilisation du sol de 0,8, offre un potentiel initial de 4000 m² de surface brute de plancher (SBP). Si on admet que 100 m² SBP correspond à un logement de 3 pièces, le projet peut compter 40 logements. Avec le bonus LUP de 10%, la perméabilité augmente à 4400 m² SBP, soit 44 logements. Ainsi, au moins 4 logements supplémentaires sont possibles avec une incidence foncière nulle (terrain gratuit).

Le quota LUP

Avec la LPPPL, les communes disposent d'un cadre légal leur permettant d'introduire dans leurs nouveaux plans et

règlements d'affectation des quotas de LUP situés entre 0% et 100% des surfaces brutes de plancher. Elles peuvent émettre des quotas de LUP pour des immeubles entiers ou au sein même d'immeubles individuels. Les maîtres d'ouvrage souhaitant construire dans ces zones devront obtenir le statut d'utilité publique dans le cadre de la procédure ordinaire de demande de permis de construire.

Le droit de préemption

Le droit de préemption permet aux communes d'acheter de manière prioritaire un terrain ou un immeuble mis en vente et affecté en zone à bâtir, dans le but d'y créer des LUP. Lorsque l'opportunité d'exercer son droit de préemption sur un terrain ou un immeuble s'offre à elle, la commune est libre de faire valoir ce droit, d'y renoncer ou de le céder au canton. Ne s'appliquant qu'en cas de pénurie de logement, le droit de préemption entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Un nouveau terrain à investir: les réserves en zone à bâtir

Le canton de Vaud dispose d'importantes réserves en zone à bâtir, propices à la construction de logements. C'est vers ces terrains que les investisseurs devraient désormais s'orienter.

Le canton de Vaud comptait un peu moins de 780 000 habitants à fin 2016. On dénombrait à cette même date 14 837 hectares de zone à bâtir dédiée uniquement ou essentiellement à l'habitation. Chaque habitant disposait donc d'une surface théorique de sol de 191 m² pour se loger, à laquelle s'ajoutent 109 m² pour les autres types de zone à bâtir. En d'autres termes, en comptant environ 50 m² de surface de plancher par habitant, l'indice moyen d'utilisation du sol pour le seul logement était de 0,26. Cela signifie qu'en moyenne cantonale, sur une parcelle de 1000 m², on disposait de 260 m² de surface de plancher. C'est comme si toute la zone à bâtir du canton était classée en zone villa.

Ces chiffres incluent l'ensemble des réserves en zone d'habitation, qui représentent plus de 2300 hectares, soit 15% du total de cette zone. Globalement ces surfaces suffisent à accueillir les nouveaux habitants attendus dans les 15 prochaines années. Certaines sont cependant inadaptees ou mal situées, ce qui nécessite de procéder à des changements d'affectation. Dans les agglomérations, où la demande en logements est la plus forte, les réserves existantes sont également importantes. En les additionnant aux projets ayant passé à l'enquête publique avant 2016 et à ceux prévoyant des reconversions ou des adaptations de zones à bâtir existantes, elles suffisent généralement à accueillir les nouveaux habitants attendus jusqu'en 2030. Cela signifie que même dans ces territoires, la création de nouvelles zones à bâtir restera l'exception.

Avant le renforcement de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur en 2014, nous avions l'habitude de ne pas prendre en considération ces réserves au moment de créer de la nouvelle zone à bâtir: celle qui était thésaurisée ou mal placée était considérée comme indisponible et chaque commune planifiait largement ses besoins pour l'accueil de nouveaux habitants. Cette attitude n'est plus possible pour trois raisons. Il y a en premier lieu le principe renforcé du «développement vers l'intérieur» qui impose de mieux utiliser la zone constructible à l'intérieur du milieu bâti avant de l'étendre; il y a ensuite les conditions posées à la création de nouvelles zones à bâtir par l'article 15 LAT et par le plan directeur cantonal, qui imposent de se limiter aux besoins prévisibles à 15 ans, planifiés au niveau cantonal en prenant en compte les réserves et les possibilités de densification; il y a enfin la meilleure protection des surfaces d'assolement, qui limite également les extensions de la zone à bâtir.

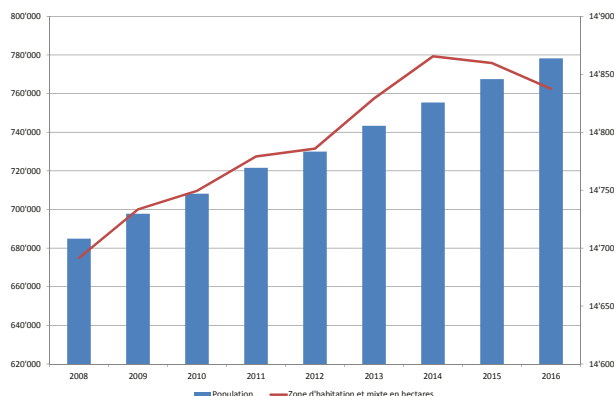
Entre 2014 et 2017, la population vaudoise a crû de 30 000 habitants alors que le canton était dans l'interdiction de créer de la nouvelle zone à bâtir en raison du moratoire imposé par la LAT. Nos réserves étaient suffisantes pour loger ces nouveaux habitants. Si le moratoire est désormais levé, grâce à l'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral en janvier de cette année, les contraintes de la LAT, transcrites dans le plan directeur cantonal, restent actives. C'est la raison pour laquelle

Des habitants à prendre en compte

Si le taux de logements vacants est remonté dans certains districts, il reste faible dans les agglomérations où la demande est forte. Il y a donc là de véritables enjeux, avec cependant des exigences importantes: plusieurs plans d'affectations ou projets dans ces secteurs font l'objet de réticences, voire de rejet, de la part de la population qui voit d'un mauvais œil l'arrivée de nouveaux habitants et le changement de son cadre de vie. Cette méfiance nécessite d'être prise en compte et pose à la fois une exigence de grande qualité des projets, de participation de la population et d'avantages apportés à celle-ci en contrepartie de la densification à laquelle elle est appelée à consentir.

nous devons intégrer ce changement de paradigme et apprendre à travailler avec les réserves en zone à bâtir. La loi prescrit désormais que celles qui sont excédentaires et mal situées doivent changer d'affectation. Les autres doivent être rendues disponibles et construites dans les 15 ans qui suivent leur affectation ou leur confirmation. Il y a là manifestement un champ d'action important pour la construction de logements, dont le canton continue d'avoir besoin malgré une certaine détente observée depuis maintenant une année. Car c'est essentiellement dans ces réserves, plutôt que sur de nouvelles zones à bâtir, que les habitants que nous attendons dans les 15 prochaines années devront être accueillis.

Pierre Imhof,
chef du Service du développement territorial



Evolution de la population et de la zone à bâtir principalement destinée à l'habitation. Ce type de zone a crû plus rapidement que le nombre d'habitants jusqu'en 2014, date d'entrée en vigueur du moratoire imposé par la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Politique des LUP à l'échelle de la ville de Lausanne

Les logements d'utilité publique (LUP) et Lausanne: une vieille histoire d'amour! Cette idylle a commencé avec les LUP traditionnels que sont les logements à loyers modérés (LLM) pour faire place à l'innovation en ouvrant les LUP à différents publics-cible, aux différents modes d'habiter, aux différentes envies des habitants pour en faire des logements qui répondent aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

Un ancrage historique

Depuis le début du XX^e siècle, la municipalité de Lausanne mène une politique de logement proactive et volontariste, dans un contexte de pénurie chronique de logements à loyers abordables. C'est ainsi que depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, la commune de Lausanne a subventionné la construction et la rénovation d'immeubles afin de disposer d'un parc d'appartements sociaux destiné à loger une partie de sa population de condition modeste.

Stratégie actuelle

La stratégie actuelle de la municipalité a été scellée dans le préavis «3000 nouveaux logements durables», voté en 2005. Avec le lancement du projet Métamorphose en 2007, comprenant l'écoquartier des Plaines-du-Loup, le nombre total de nouveaux logements à réaliser d'ici à 2020-2025 est d'environ 7000. La municipalité souhaite répondre aux besoins de toutes les catégories de la population et créer une véritable mixité sociale au sein des nouveaux immeubles et quartiers. D'une manière générale, la proportion visée est de 30% de logements à loyers modérés (LLM) destinés aux ménages à faibles revenus, de 40% de logements destinés à la classe moyenne, du type de logements d'utilité publique avec des loyers abordables et contrôlés sur toute la durée du droit de superficie (DDP) et basés sur des coûts de construction maîtrisés; et de 30% de logements issus du marché libre. Ainsi la ville de Lausanne n'a pas attendu la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) pour agir. Toutefois les nouveaux outils de la LPPPL vont permettre d'asseoir sa politique en la matière en pouvant s'appuyer sur un cadre législatif fort.

Stratégie de demain

En effet, dans le cadre du développement de la ville de nouveaux défis l'attendent. Préserver le parc des logements d'utilité publique, développer des nouvelles formes d'habiter, et faire évoluer le parc pour tous les publics-cible sont les points clés de la stratégie de Lausanne en matière de logements d'utilité publique (LUP).

Elle a non seulement un objectif de quantité mais elle souhaite développer des logements de qualité avec un environnement direct et agréable à vivre, des typologies diversifiées, flexibles et innovantes¹ afin de répondre aux différentes demandes d'habiter des lausannois/es. Elle va mettre l'accent sur des logements adaptés aux seniors qui ne vont plus se focaliser sur la seule construction sans obstacle, mais en intégrant également les notions d'environnement approprié, d'évolutivité de cet habitat, d'individualisation possible, de son accessibilité financière ou encore de prestations sur mesure. De plus, elle souhaite continuer à



Les habitantes et habitants de l'écoquartier lausannois des Fiches Nord créent leur jardin communautaire dans un esprit participatif. ©? ?

faciliter l'accès au logement indépendant pour des personnes en situation de vulnérabilité psychique avec l'aide de partenaires actifs dans le domaine sur le modèle *Housing First*². En 2020, la ville va également utiliser le droit de préemption chaque fois qu'elle aura la possibilité d'assurer la création de LUP. De plus, elle va imposer un quota LUP, comme le permet la LPPPL, sur le reste de la ville, via les plans et règlements d'affectation futurs. En effet, loger les gens ne suffit plus, c'est l'envie d'habitat qui resurgit. Les habitants veulent participer à la construction et à la conception de leur logement et de leur environnement proche. Les logements de demain devront être respectueux de l'environnement avec des matériaux écologiques comme le bois ou la terre crue par exemple ainsi qu'une architecture de plus en plus végétale, au cœur même de nos bâtiments, permettant ainsi d'améliorer le bilan visuel et sonore. Ils se doivent également d'être participatifs afin de répondre aux besoins des prochaines générations en les invitant à participer activement à l'élaboration de leur lieu de vie à l'image des pieds d'immeubles appelés à devenir des lieux d'échange entre voisins et des havres de nature en ville.

Ainsi j'invite chacun et chacune à réfléchir et participer à l'habitat futur de demain qui sera, j'en suis sûre, écologique, participatif et collaboratif.

Natacha Litzistorf,
conseillère municipale de la ville de Lausanne

¹ Les appartements de types *clusters*, avec un système de valence, des studios transformables (dépendances) par ex. font partie des typologies innovantes et diversifiées qui sont sous-représentées dans l'offre actuelle.

² Concept permettant aux utilisateurs de passer directement de la rue au logement sans suivre le schéma classique dit «en escalier» avec un engagement actif sans coercition.

Politique du logement: Gland privilégie la diversité de l'offre

La ville de Gland était, en 2015, citée 5^e ville suisse pour sa progression démographique ces 50 dernières années. Cela implique de facto un effort soutenu en faveur de la production de logements, mais aussi d'équipements publics. Si les diverses planifications territoriales – plan de zones, plans de quartiers, plans d'affectation, etc. – ont guidé ce développement, d'autres considérations liées à la qualité et à l'accessibilité des logements se sont invitées dès le début de notre siècle.

C'est en 2005 que le partenariat public-privé réunissant l'entreprise Losinger Marazzi et la ville de Gland permet de poser les premières bases de ce qui donnera plus tard naissance à l'écoquartier Eikenøtt. L'aventure d'Eikenøtt et de ses 1200 habitants apportera beaucoup à la ville, notamment en matière de diversification de la palette de logements mis à disposition. Il aura été un véritable laboratoire où l'offre est allée à la rencontre de la demande, ce quartier abritant désormais des appartements en PPE à loyers libres, ainsi que des appartements subventionnés, à loyers abordables et des appartements protégés.

Parallèlement à ce développement de l'offre, la ville a, en 2012 déjà, mis en place l'aide individuelle au logement (AIL), soutien personnalisé pour rendre abordable le loyer de familles glandoises financièrement indépendantes mais dont la charge locative s'avérerait trop importante.

Aujourd'hui, alors que la ville a encore grandi, les exigences tant environnementales que de planification territoriale sont devenues particulièrement élevées et complexes. Le plan de développement doit dès lors s'appuyer sur des outils performants. L'étude «Objectif-logement», cofinancée par le canton, permet désormais, à l'image de ce qui a été fait à Eikenøtt, l'application à toute la ville d'une politique active en matière de création de logements tout en mesurant les impacts des différentes options proposées au niveau de la ville.

Cette façon de faire est essentielle sachant qu'il faut en priorité tenir compte de la population existante. Celle-ci s'interroge légitimement sur les conséquences que pourrait avoir la croissance de sa ville en termes de centralité, de disponibilité commerciale, de fluidité du trafic, de qualité de vie en général. La Municipalité a été claire sur ces points dans son programme de législature en affirmant que le but est de renforcer l'attractivité urbaine et d'améliorer le cadre de vie de chacun en pratiquant une politique de proximité. Cela passe nécessairement par une maîtrise du développement.

Les partenariats public-privés s'imposent d'autant lorsque la commune ne maîtrise pas le foncier, comme c'est aujourd'hui par exemple le cas du quartier de la Combaz proche de la gare, lequel devrait accueillir 800 nouveaux habitants dans les dix ans à venir. Ces partenariats permettent à la Municipalité de prioriser la mixité sociale et plurigénérationnelle. Gland propose ainsi des logements accessibles aux jeunes, aux personnes âgées ou à mobilité réduite, aux jeunes couples avec enfants ou encore aux familles à budget restreint. La collaboration avec des coopératives d'utilité publique ou des fondations est et restera un élément fort pour maîtriser à long terme le coût des loyers.

La demande est grande et la gestion de cet important dossier a amené la Municipalité à créer un poste de délégué/e aux affaires sociales chargé/e notamment de la politique du logement, dès l'automne 2018.

Le potentiel d'accueil de la commune est estimé à quelque 150 nouveaux habitants par année jusqu'en 2021. La croissance devrait à nouveau s'intensifier les années suivantes. On assiste donc, pour l'heure, à un étalement dans le temps de l'augmentation de la population glandoise. Cette stabilisation de la croissance est bienvenue et va permettre, en parallèle, de développer sereinement les infrastructures, les potentialités de loisirs, l'offre culturelle et sportive afin que Gland enrichisse encore la qualité de vie qui est la sienne. Le slogan de cette vision de l'exécutif glandois pourrait se résumer par: bien mettre en place aujourd'hui pour bien réaliser demain.

Isabelle Monney, municipale des Affaires sociales, du Logement, de la Culture, des Cultes, de la Politique de la santé et des Personnes âgées



La nouvelle gare de Gland: une centralité retrouvée. C'est dans son environnement proche que seront développés les futurs logements de la ville. © sdsplus



**BANQUE
ALTERNATIVE
SUISSE**

Réellement différente.

« Avec la BAS nous avons trouvé un partenaire à notre image, pour concrétiser nos logements peu ordinaires où les habitants, la vie de quartier, l'environnement et l'esprit coopératif sont au centre des préoccupations. »

Daniela Liengme, Architecte du bureau Daniela Liengme Architectes Sàrl, Carouge
Uli Amos, Représentante du maître d'ouvrage de la coopérative d'habitation EQUILIBRE, Confignon
Laura Mechkat, Architecte du bureau Baillif-Loponte & Associés SA, Carouge

Construction de 3 immeubles dans l'écoquartier Les Vergers, premier de Suisse entièrement labellisé Minergie A®

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.



www.bas.ch