

## TANT QU'IL Y AURA DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La quête d'un terrain constructible à prix raisonnable ou en droit de superficie est un enjeu essentiel des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Des solutions existent pour aider les MOUP à trouver leur bonheur.

PATRICK CLÉMENÇON

Certaines associations régionales membres de la faïtière coopératives d'habitation Suisse, comme à Zurich ou à Bâle, ont développé des services et des outils ad hoc pour traquer les potentiels terrains constructibles, voire des immeubles à racheter pour leurs membres. L'association régionale Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG-ZH) compte parmi ses membres des coopératives d'habitation de toutes tailles et orientations, comme toutes les associations régionales de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Elle compte environ 260 membres représentant un parc immobilier d'environ 66 000 logements.

Pour aider ceux qui souhaitent développer leur parc immobilier – et motiver ceux qui n'osent pas se lancer –, WBG-ZH a mis sur pied en 2011 un service spécial appelé «Immobilienentwicklung und Akquisition». Ce service est dédié d'une part à la recherche de terrains constructibles et d'immeubles à soustraire au marché libre; et d'autre part au conseil donné aux membres pour le développement de leur parc immobilier. «Nous ne nous contentons donc pas de chercher des terrains pour nos membres, nous les aidons également à faire le diagnostic de leur portefeuille immobilier et à établir une stratégie de gestion orientée sur la croissance et l'entretien

qualitatif de leur parc», souligne Andreas Gysi, responsable du service, qui occupe aujourd'hui trois personnes à temps partiel (équivalent 220%) et dispose d'un système d'autofinancement bien rôdé. Cerise sur le gâteau: comme la ville de Zurich a décidé d'augmenter la part de marché du logement d'utilité publique à 33%, elle soutient aussi financièrement les institutions qui le promeuvent.

### Partis de rien

Tout avait commencé quelques années plus tôt avec des bouts de ficelle et une bonne idée: aider les MOUP à trouver des terrains constructibles. Un petit groupe d'enthousiastes, pilotés par le concepteur du projet Andreas Wirz, membre du conseil d'administration de WBG-ZH, avait fondé en 2003 la «IG neues wohnen zürich», une communauté d'intérêt indépendante, initiée par l'association régionale en parallèle à ses services de base. C'était là le seul moyen de lancer un nouveau service, car WBG-ZH n'avait à l'époque ni les ressources humaines ni les moyens financiers pour offrir un tel service à ses membres au sein de son secrétariat.

Le système de cotisation d'IG neues wohnen zürich a permis assez rapidement de récolter suffisamment d'argent pour engager une personne pour développer le projet... qui débute par des balades à vélo à travers la ville pour en explorer divers quartiers et repérer les éventuelles friches et autres bâtiments qui pourraient intéresser des MOUP. Une quinzaine d'entre eux avaient rejoint le projet à ses débuts; ils sont aujourd'hui plus d'une quarantaine à cotiser et à bénéficier des services ad hoc. En 2011, IG neues wohnen zürich a passé le relais au secrétariat de WBG-ZH, qui a intégré le service dans son catalogue de prestations sous le label «Immobilienentwicklung und Akquisition».

### Mode de financement

Les MOUP qui souhaitent bénéficier de ce service signent une convention et paient une cotisation spéciale dont le montant varie, en gros, selon le nombre de logements en main des MOUP: sans logements, c'est Fr. 500.– hors TVA par année; avec plus de 4 000 logements, c'est Fr. 12 000.– hors TVA par année. Et lorsque ces MOUP bénéficient d'un terrain négocié par le service, ils paient en plus un montant de solidarité calculé sur un pourcentage du prix d'achat de la part de terrain qui leur revient, allant de 0,5% jusqu'à 0,125%. Cela se complique un peu si un courtier externe est mêlé à l'affaire, mais tout est soigneusement réglementé dans la convention.



Mehrfamilienhaus Altstetterstrasse 180, Zürich Altstetten. DR



Obere Allmend – Manegg, façades donnant sur la route. Image de synthèse HLS Architekten

### Mode de fonctionnement

Les 3 collaborateurs du service «Immobilienentwicklung und Akquisition» sont en quête permanente de terrains constructibles, la plupart du temps acquis en droit de superficie, d'immeubles à racheter, voire également de projets de construction d'entrepreneurs totaux avec lesquels on pourrait envisager une collaboration ou un partenariat. Le but clairement affiché, c'est de contribuer à l'augmentation de la part du logement d'utilité publique aux mains des MOUP. Ils sont aussi à l'affût des communes qui souhaitent construire des logements à loyer modéré ou abordable – mais qui ne savent parfois même pas que les coopératives d'habitation existent ou alors qui pensent que c'est un truc de gauchistes en mal d'utopies communautaires. Le travail de recherche de terrain se double alors d'un intense travail d'information et de promotion du logement d'utilité publique. «Le fait d'avoir une adresse centralisée pour les questions d'achat et de mise à disposition de terrains en droit de superficie est bien entendu un gros avantage pour toutes les communes du canton», explique Andreas Gysi. Ces dernières disposent ainsi d'un interlocuteur unique, facile à atteindre et de bon conseil, qui leur propose à chaque fois un panel de maîtres d'ouvrage certifiés d'utilité publique, avec la garantie de voir la réalisation d'un projet de qualité, intégrant au mieux les particularités souhaitées par la commune. Un terrain n'est ainsi pas juste vendu au plus offrant (ce qui fait exploser les prix des terrains et des loyers), mais le plus souvent donné en droit de superficie à taux avantageux à un maître d'ouvrage d'utilité publique, dont la réalisation apporte une forte valeur sociale ajoutée à l'objet réalisé. Lorsqu'une occasion se présente, Andreas Gysi et consorts en testent la valeur et le potentiel de développement, puis le cas échéant, négocient un contrat d'achat avec le propriétaire et lancent un appel d'offres aux MOUP affiliés. Si le propriétaire est une commune, c'est souvent sur concours d'idées que le meilleur projet sera choisi. WBG-ZH accompagne le processus de bout en bout et le propriétaire du terrain, privé ou commune, vend ensuite le terrain au MOUP ou groupe de MOUP qui aura présenté le projet qui lui convient le mieux. Cela suppose un bel esprit d'initiative et une part de prise de risque, car comme le raconte Andreas Wirz, il est déjà arrivé qu'un contrat ait été

négocié avec un propriétaire et que ce dernier souhaite rencontrer les coopératives bénéficiaires... qu'il a alors fallu trouver et rassembler tambour battant au plus vite!

### Pour le bonheur de la commune

Dans la région de Winterthur, la commune de Illnau-Effretikon souhaitait construire des logements à loyer abordable pour ses seniors. Mais si elle vendait son terrain à bon prix à un investisseur privé, les loyers seraient hors de portée des modestes rentes AVS des futurs locataires. La commune s'est donc tournée vers WBG-ZH pour proposer son terrain en droit de superficie à un taux avantageux à la coopérative qui proposerait le projet répondant le mieux à ses besoins. Le deal était le suivant: le MOUP intègre une vingtaine de logements à loyers abordables pour seniors dans son projet, et pour le reste, le MOUP fait ce que bon lui semble. Trois MOUP ont participé au concours d'idées et celui qui a eu les faveurs de la commune a lancé ensuite un concours d'architecture pour la conception et la réalisation du projet.

### Pour le bonheur d'une propriétaire privée

Une propriétaire âgée d'un petit immeuble d'habitation souhaitait vendre sa propriété, mais elle voulait que les locataires actuels puissent rester dans les appartements aux mêmes conditions de location. La femme contacte WBG-ZH en 2017, qui fait une estimation du prix d'achat laissant les futurs loyers inchangés. La propriété est mise en adjudication à un prix fixe parmi les membres intéressés de WBG-ZH. La propriétaire décide finalement de vendre la propriété à la coopérative de construction Rotach, qui garantit que les loyers resteront inchangés pendant au moins 15 ans et que les locataires actuels peuvent rester dans les appartements, sans être obligés de devenir coopérateurs.

### Pour le bonheur d'une entreprise totale

Un ancien site industriel situé à la périphérie de Zurich, dans la vallée de la Sihl, est en cours de réaménagement à des fins résidentielles et commerciales. Le plan de quartier prévoit en partie une proportion obligatoire de logements d'utilité publique. Sur le site E, le propriétaire Mobimo AG a décidé de développer volontairement la zone en collaboration avec un promoteur à but non lucratif et a contacté WBG-ZH pour trouver un MOUP approprié. Ce dernier prépare une étude de faisabilité indicative, négocie un prix de terrain approprié avec Mobimo et met le site en adjudication auprès de ses membres intéressés. Le contrat est finalement attribué à Logis Suisse SA, qui développe désormais le projet avec Mobimo: Logis Suisse construira 111 appartements et 600 m<sup>2</sup> d'espace commercial, tandis que Mobimo construira 135 appartements. L'entrée des locataires est prévue dans le courant de 2022.

### Pour le bonheur des MOUP

Le premier des projets qui a pu être réalisé par le biais de la «IG neues wohnen zürich» est le lotissement Klee à Zurich-Affoltern, dont les 340 logements ont été mis à disposition en 2011. L'opération avait attiré tellement de MOUP qu'il





Obere Allmend – Manegg, façades donnant sur la rivière. Image de synthèse HLS Architekten

#### POUR LES CURIEUX

Zurich: [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)

Bâle: [www.wbg-nordwestschweiz.ch](http://www.wbg-nordwestschweiz.ch)

avait fallu tirer les heureux bénéficiaires au dés – histoire de rester le plus impartial possible. Bien d'autres projets ont suivi. Depuis 2003, environ 300 logements par année ont ainsi pu être mis sur le marché par des MOUP avec l'aide du service «Immobilienentwicklung und Akquisition», ce qui correspond à 2-5 objets, terrains et/ou immeubles par an. Ce rythme a toutefois quelque peu fléchi ces 2-3 dernières années, notamment à cause de la concurrence féroce d'une meute de fonds financiers en quête de placements à bons rendements... où l'immobilier constitue une proie de premier choix. Une concurrence féroce qui n'est évidemment pas étrangère à l'explosion des coûts des terrains constructibles. Raison de plus pour renforcer le travail de prospection de WBG-ZH...

Il reste qu'après quelques années d'efforts à défricher le terrain et à compléter son carnet d'adresses, ce sont maintenant de plus en plus souvent les communes ou des propriétaires,

voire même des entreprises totales, qui frappent à la porte du service «Immobilienentwicklung und Akquisition» pour proposer des terrains, des immeubles ou des collaborations sur des projets mixtes privés-publics.

#### A Bâle

L'association régionale Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (WBG-NW) compte également parmi ses membres des coopératives d'habitation de toutes tailles et orientations, comme toutes les associations régionales de la fédération coopératives d'habitation Suisse. Elle regroupe environ 200 membres représentant un parc immobilier d'environ 15 000 logements. Pour aider ceux qui souhaitent développer leur parc immobilier – et motiver ceux qui n'osent pas se lancer –, l'association a développé un projet spécial pour trouver des biens fonciers pour ses membres: le projet de planification successorale sociale.

Le projet est né il y a trois ans, sous forme de campagne d'information destinée au grand public du nord-ouest de la Suisse, dans le but de sensibiliser les gens pour la bonne cause des MOUP qui produisent du logement d'utilité publique de qualité et à loyer abordable, et de les inciter à léguer ou à vendre leur bien foncier à des coopératives d'habitation. Cette campagne s'adresse autant à des propriétaires de terrains qu'à des propriétaires d'immeubles ou encore à des locataires qui souhaiteraient racheter la maison pour en faire une coopérative d'habitation. Pour sa campagne, WBG-NW a produit un petit film de promotion, une page dédiée sur son site internet, un flyer à distribuer à droite et à gauche, et a tout balancé lors d'une conférence de presse. Le résultat fut aussi immédiat que modeste: trois objets représentant quelques dizaines de logements ont ainsi pu passer en main des MOUP. D'autres sont encore en négociation.

#### Mode de fonctionnement

Le projet est financé par WBG-NW et c'est principalement son président, Jörg Vitelli, qui le porte à bout de bras, avec le soutien d'Ivo Balmer, membre du conseil d'administration. Tout bien foncier qui se présente est évalué et analysé avant d'être le cas échéant proposé aux membres de l'association dans des discussions qui ont lieu au sein du conseil d'administration. «Tout modeste qu'il soit, ce projet a eu le mérite de soutirer quelques logements au marché immobilier spéculatif et certains de nos membres se sentent désormais soutenus dans leur quête de biens fonciers», déclare J. Vitelli. ■



Terrasse idyllique à l'arrière du bâtiment de 24 logements acquis via le projet de planification successorale par la coopérative GEWONA Nord West à Bâle. DR / GEWONA