Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 3

Artikel: Une fondation pour construire des logements subventionnés

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-391998

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Une fondation pour construire des logements subventionnés

La Fondation yverdonnoise pour le logement projette de construire un petit immeuble de onze logements subventionnés. Coup d'œil sur une initiative intéressante d'un nouveau membre de l'ARMOUP.

Marianne Savary

La Fondation yverdonnoise pour le logement (ci-après la Fondation) a été constituée en mars 2012, sur la base d'un préavis au Conseil communal qui a été voté en juin 2011. Selon les statuts de cette fondation privée, les buts (art. 2) de la Fondation sont de «mettre à la disposition de la population verdunoise des logements à loyer ou prix avantageux, bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics». La Fondation «peut effectuer toutes opérations immobilières, financières ou commerciales en rapport avec son but. En particulier, elle peut construire des immeubles, faire octroyer des droits de superficie ou en conférer elle-même, acquérir tous immeubles bâtis ou non, les mettre en valeur; elle les administre et les gère». Enfin, «elle veille à l'exemplarité de ses projets de construction et rénovation en matière d'architecture, de paysage et de développement durable. Elle ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative».

La Fondation yverdonnoise pour le logement est un nouveau membre de l'ARMOUP. Pourquoi y a-t-elle adhéré? Pour Mme Savary, municipale en charge du Service de l'urbanisme et des bâtiments, «c'est un nom qui circule dans les administrations et les milieux du logement. Nous avons désiré devenir membre de cette association pour bénéficier de son expérience, à laquelle nous pourrons apporter notre pierre, et disposer cas échéant d'un soutien juridique, particulièrement en matière fiscale».

Plusieurs projets se profilent

Un premier projet va se développer à la rue Roger-de-Guimps. Au terme de la procédure, cette parcelle permettra à la Fondation de construire un bâtiment de 11 logements subventionnés. La parcelle de terrain a été remise à la Fondation en droit de superficie par la commune d'Yverdon-les-Bains. «Le projet est encore en phase d'étude et les plans n'ont pas encore été mis à l'enquête» précise Mme Marianne Savary. La Fondation yverdonnoise pour le logement compte mener à terme encore d'autres projets ces prochaines années. L'un d'eux vise une parcelle située sur l'actuel parking du Midi, qui pourrait accueillir, à moyen terme, un projet d'une plus grande envergure, d'environ 35 logements. Un autre projet vise une parcelle située à la rue des Cygnes et qui permettrait, à court terme, la réalisation d'un projet de 12 logements sur sa partie libre de constructions.

La création de la Fondation yverdonnoise pour le logement est une initiative très intéressante et qui montre concrètement que les communes ont également un rôle important à jouer dans la mise à disposition de logements à des prix modérés construits sur les parcelles dont elles sont propriétaires.

Jean-Louis Emmenegger

i_mmob 8.5
Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE
avec module pour les coopératives d'habitation
Financial tools
Technical tools
Administrative tools
Zürich / Ostschweiz
B-ITS
Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3
Telefon 071/680.06.70
info@b-its.ch
www.b-its.ch
Suisse Romande
thurnherr sa
Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00
info@thurnherr.ch
www.thurnherr.ch
Bern / Mittelland
thurnherr sa
Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55
info@thurnherr.ch
www.tsab.ch

Genève: le deuxième souffle du Groupement

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) a longtemps tenu un rôle prépondérant dans l'attribution des terrains proposés par l'Etat. Cette pratique, bien qu'elle ait fait ses preuves, appartient maintenant au passé. L'occasion pour le GCHG de se repositionner.

Les coopératives genevoises se parlent et communiquent régulièrement entre elles via le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Association ou lobby, il permet de parler d'une seule voix aux partenaires et aux autorités. En 1998, sa création avait d'ailleurs été souhaitée par le Conseil d'Etat qui, pour renforcer la collaboration, voulait pouvoir dialoguer avec un interlocuteur unique.

Jusqu'à très récemment, le Groupement jouait un rôle important dans l'attribution des terrains cantonaux. «L'Etat présentait un ou des terrains. Nous transmettions l'offre à l'ensemble de nos membres. Les coopératives intéressées préparaient un dossier de candidature. Notre comité d'évaluation, composé de cinq membres – les candidats ne pouvaient être représentés dans ce comité – était chargé de l'analyse sur la base d'une liste de critères déterminés par le GCHG. Nous faisions suivre notre proposition à l'Etat, qui, via l'Office du logement, très généralement, confirmait notre choix,» détaille Mauro Riva, président du Groupement. «Ce système nous permettait aussi de nous assurer que des coopératives faisant des dossiers intéressants puissent construire, en opérant une sorte de tournus.»

L'Etat veut ouvrir le jeu

La donne a changé. L'Etat, qui a la responsabilité de l'usage du terrain (le bien-fonds), a décidé de reprendre la main. La proposition d'attribution échoit désormais à la

commission cantonale déjà chargée de l'attribution du fonds pour les Logements d'utilité publique (LUP). Pour Vinh Dao, chef de projet LUP à l'office cantonal du logement, le changement de procédure s'explique par plusieurs raisons. D'abord il découle de l'effort consenti par l'Etat. «Nous achetons beaucoup plus. De quelques petites parcelles par an, nous sommes passés à 72 802 m^2 pour la période 2008-2012. Avec le changement d'échelle, il devient pertinent, notamment pour des raisons de liberté d'association, de ne pas se limiter aux coopératives membres du GCHG.» Et donc d'en passer par des appels d'offres publics. Une anecdote circule: le conseiller d'Etat François Longchamp aurait déclaré que, étant obligé d'en passer par un appel d'offres pour un simple problème de plomberie dans les bureaux de son département, il lui semblait logique d'en faire autant pour des terrains valant des millions!

La GCHG a obtenu de participer aux séances, mais il ne dispose plus que d'une voix sur sept. Pour le Groupement, le coup est rude. «A l'interne, il y a eu des réactions très négatives. Certains vont jusqu'à penser que nous ne servons plus à rien. Je suis de ceux qui ne partagent pas cet avis,» pondère Mauro Riva.

Le président comprend les motifs de l'Etat. Il regrette néanmoins que la charte éthique du GCHG, qui offre de nombreuses garanties quant au bon usage qui sera fait du terrain, n'ait pas plus pesé dans la balance – cette charte, mise en ligne sur le site www.gchg.ch précise par exemple que «La transformation en PPE d'immeubles réalisés avec l'appui de l'Etat ou d'une Collectivité publique est interdite.» Vinh Dao fait remarquer que: «Pour une attribution dans le périmètre de la gare des Eaux-Vives, les conditions d'octroi précisaient que les statuts des candidats devaient refléter l'esprit de la chartre. La Fédération des Eaux-Vives, qui a remporté l'offre, peut, si elle le désire, intégrer le GCHG.»

Autre crainte de Mauro Riva: que le nouveau système ne laisse pas plus de place à la notion de tournus et de compétences en regard du contexte de l'opération. Mais comme le changement ne remonte qu'à l'hiver dernier, il est encore trop tôt pour en tirer des conclusions. Et puis les membres de la commission «LUP» ne sont-ils pas proches du monde de la construction? «Mais ont-ils tous une bonne connaissance de celui des coopératives d'habitation?», glisse le président.

Montée en puissance auprès des communes

Remis en cause dans les relations avec le canton, le comité d'évaluation du groupement continue cependant à être opérationnel pour les terrains proposés par d'autres entités. Les communes, les privés – le cas ne s'est pas encore présenté à Genève – ainsi que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). «Pour les communes, nous avons déjà expérimenté de nouveaux dispositifs: par exemple, avec un comité d'évaluation composé de deux membres du Groupement et de cinq représentants de la commune. Il est ainsi intéressant d'explorer diverses solutions en fonction des cas.»

Le Groupement n'est pas «un acteur incontournable» (voir article in *Habitation* 10-2009, sous http://www.habitation.ch/archives/journal-3-2009.pdf, page 32 en ligne). Deux des grands projets de l'agglomération genevoise – les Communaux d'Ambilly, Chapelle-Les-Sciers, lui échappent. «Nous ne pouvons rien faire si les communes ne veulent pas travailler avec nous!», réagit Mauro Riva. «L'Etat a longtemps été notre principal partenaire, mais nous nous adressons désormais aux communes suburbaines. Le message que nous faisons passer est clair: avec le système du droit de superficie, la collectivité conserve et maîtrise son bien-fonds. Elle en retire un rendement de 4 à 5% pendant cent ans. Ce qui est particulièrement intéressant. De plus, des logements «sociaux» pérennes sont réalisés sans autres investissements que l'acquisition du terrain. Et la coopérative peut construire sans charger son plan financier de la valeur du bien-fonds.»

Lobbying opiniâtre

Le GCHG est une entité active. Une assemblée des délégués se réunit une dizaine de fois par mois, et le comité – sept membres – a des séances de travail chaque mois – «Nous échangeons aussi beaucoup par voie électronique». Dans cet esprit, une «bourse aux logements vacants» sera prochainement organisée en diffusant en priorité les futures mises en location au sein des membres.

Représentant les intérêts de quelque soixante coopératives, il peut se prévaloir d'un poids certain et d'une expérience dans les négociations avec l'Etat. Mauro Riva: «Nous avons été presque jusqu'à la rupture des discussions lors du lancement du système des LUP. Cela nous a permis d'obtenir un rehaussement des barèmes d'entrée pour les locataires-coopérateurs.» En jeu, le rôle des coopératives: pour certains, elles devraient (aussi) construire pour les plus démunis, pour d'autres ce rôle échoit aux fondations HBM de droit public. Un travail de lobbying est aussi en cours pour offrir aux habitants des coopératives des avantages substantiels, par exemple, dans le domaine de la mobilité douce. Les tractations étant en cours, Mauro Riva préfère ne pas en dire davantage. Si ce n'est que: «Nous sommes une association à but non lucratif qui représente 5000 ménages. Cela nous donne un certain poids dans les pourparlers avec des entités étatiques ou semi-étatiques, voire avec des sociétés ou des entreprises. Dans ces conditions, il devient difficile de prétendre que le GCHG ne sert plus à rien.»

Vincent Borcard