

# Les Breuleux ont créé leur société immobilière

Autor(en): **Brocard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **80 (2008)**

Heft 4

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130163>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Les Breuleux ont créé leur société immobilière

La crise horlogère des années 70 avait durement affecté la région de l'arc jurassien. Mais, au tournant du millénaire, les affaires sont reparties et les entreprises horlogères ont commencé à s'agrandir. Résultat: la demande de logements s'est faite pressante. Les autorités communales se sont retrouvées aux premières loges: «Les personnes à la recherche d'un appartement s'adressent en priorité à l'administration communale. Sur demande des propriétaires, nous plaçons aussi des annonces d'appartements disponibles sur notre site Internet», explique Agnès Bourquard, maire depuis 2004.

### Manque d'appartements modernes

Or l'offre des Breuleux n'est alors pas adaptée. Ni en nombre, ni en genre. Le parc locatif est globalement vétuste, «mal fagoté», selon le mot d'un édile. La commune manque cruellement d'appartements bien équipés, modernes, confortables, bref susceptibles de répondre aux attentes des actifs du troisième millénaire, et de leurs familles, qui souhaitent désormais venir s'y établir.

Les autorités ont approché des particuliers et des promoteurs, les invitant à construire de nouveaux immeubles. Sans résultat. La caisse de pension du canton du Jura, qui peinait à louer les appartements de standing qu'elle a fait construire quelques années auparavant, n'était pas disposée à tenter sa chance dans une autre catégorie! La situation était d'autant plus embarrassante qu'à quelques kilomètres de là, le Noirmont et Saignelégier, villages de situation et de taille comparables, ne rencontraient pas les mêmes problèmes.

En 2002, le maire de l'époque, Jean-Maurice Donzé, convoquait tous les partis politiques pour réfléchir aux moyens de contrer les risques de déclin. Ces «Etats généraux» ont

débouché sur un système d'aides à la rénovation du parc locatif. Utile, mais insuffisant. En 2003, le conseil communal (exécutif) a proposé de créer une société immobilière dotée d'un million et demi de francs. L'année suivante, l'assemblée communale acceptait sans conditions. «Nous hésitions entre la forme de la SA et celle de la coopérative, se rappelle Jean-Maurice Donzé. Pour conserver le rôle moteur que devait nous assurer notre apport financier, la SA s'est imposée. Quant au montant de 1 million et demi, il correspondait à une estimation des fonds propres nécessaires pour se lancer.»

### Important investissement communal

La facilité avec laquelle ce montant a alors été accepté peut surprendre. «Les calculs que nous avons entrepris

afin d'évaluer l'apport fiscal des locataires attendus étaient favorables. Nous avons certes une dette assez lourde, mais nos capacités contributives sont bonnes. On peut présenter ce projet de société immobilière comme un pari sur l'avenir», explique Agnès Bourquard. «Ici personne ne peut nous aider. Dans les Franches-Montagnes, nous avons appris à ne compter que sur nous-mêmes», conclut Jean-Michel Boillat!

Ouverture d'une petite parenthèse. Il faut comprendre le «pari» des Breuleux dans un cadre plus vaste. La commune s'est mobilisée ces dernières années pour entretenir et moderniser des écoles primaires et secondaires, pour construire une salle polyvalente, pour sauver un cinéma. Et, en collaboration avec les communes des Franches-Montagnes, pour



Agnès Bourquard, maire des Breuleux:  
«Cette société immobilière est un pari sur l'avenir.»

investir dans un Centre de Loisirs (hôtel, piscine, patinoire, etc.) à Saignelégier.

## Naissance de Ronde Planche S.A.

La société anonyme Ronde Planche a été créée le 4 septembre 2006. Outre Agnès Bourquard et Jean-Maurice Donzé, Jean-Michel Boillat, maire durant les années 80, et Rose-Marie Saucy, ancienne conseillère communale, constituent son conseil d'administration et siègent à sa commission de construction. L'appellation est celle du lieu-dit sur lequel est située la parcelle de 3590 m<sup>2</sup> que la société compte développer.

La commune, entité publique, est actionnaire majoritaire de la SA. Cela l'oblige, sinon à organiser un concours, du moins à ouvrir le mandat d'architecte. La commission de construction a siégé avec un expert pour établir le détail de son offre. Une priorité s'affirme dès cet instant. Jean-Michel Boillat, président du conseil d'administration: «Tout, dans l'architecture du projet, découle de l'établissement des loyers! Nous voulons proposer des appartements aux prix plancher du marché, tels qu'ils sont pratiqués dans la région. Nous avons pris nos renseignements... Dans le locatif voisin! Mais aussi jusqu'à Saignelégier.»

Le souci permanent de maintenir le prix au niveau inférieur ne doit rien à une manie de mécanicien jurassien. Il obéit à une logique implacable. Si le prix de la construction augmente, si le crédit de construction est dépassé, les loyers risquent de suivre et les appartements – trop onéreux pour les locataires ciblés – pourraient rester vacants. «Nous savons aussi qu'à partir d'un certain montant, les gens préfèrent habiter dans des villas individuelles», argumente Agnès Bourquard. Les loyers doivent demeurer à la portée de techniciens, d'ouvriers spécialisés du secteur horloger, ou de personnes occupant des emplois à rémunération comparable.



Jean-Michel Boillat, président du conseil d'administration de Ronde Planche SA, sur le chantier du futur immeuble: «Dans les Franches-Montagnes, nous avons appris à ne compter que sur nous-mêmes.»

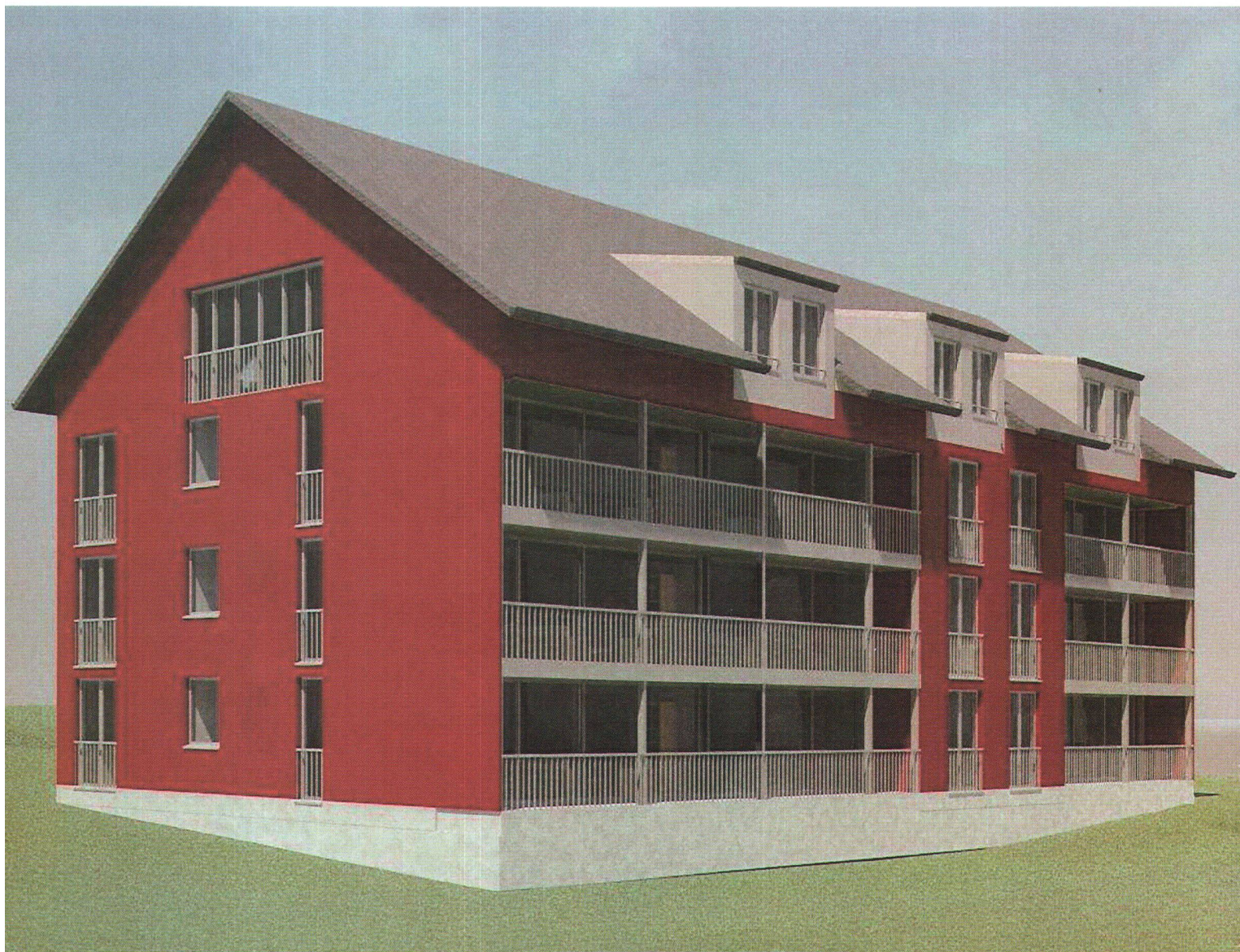
## Construction onéreuse

A chaque étape de la réalisation – gros œuvre, deuxième œuvre – la SA doit lancer son offre sur les marchés publics. Les démarches sont lourdes et surtout prennent du temps. Chef d'entreprise, Jean-Maurice Donzé pondère: «Le système est un peu contraignant, mais il ne s'agit en définitive que de suivre des procédures.»

En automne 2005, la réception des premiers projets architecturaux réserve une mauvaise surprise. Tous sont net-

tement plus onéreux que ce qui était prévu! Comme la loi l'y autorise, la commune peut néanmoins choisir une offre – celle du bureau d'architecte Sironi SA, à Porrentruy, a été retenue – puis modifier le projet. Elle fait ainsi l'économie d'un deuxième lancement d'offre!

Redimensionné par mesure d'économie, l'immeuble se passera d'un deuxième sous-sol, qui devait accueillir un parking sous-terrain. Pour y accéder, il aurait fallu creuser un accès,



*L'immeuble compte trois logements par étage, tous avec un accès au sud.*

sous des parcelles voisines, en terrain rocaillieux, ce qui aurait aussi pesé lourdement sur les comptes. En remplacement, 12 garages extérieurs seront mis à la disposition des locataires. D'autres aménagements sont revus à la baisse. Pour le chauffage, un système de pompes à chaleur air-eau est préféré à un dispositif par géothermie, qui aurait nécessité une série de forages à une centaine de mètres

de profondeur. Sur la façade nord, la verrière qui devait accompagner la cage d'escalier est abandonnée au profit d'un vitrage vertical marquant l'entrée.

Les résultats sont probants. Début octobre 2007, le projet était budgétisé à 4 200 000 francs, soit 5 à 600 000 francs de moins que celui de la première offre. «Pour s'en tenir au budget, on se bat jusque dans les moindres

détails,» assure Jean-Michel Boillat. Les Breuleux ne sont par ailleurs pas favorisés par leur situation géographique, le coût de la construction y est élevé.

#### **Un financement en deux temps**

Avec un apport de fonds propres de 1,5 million pour un projet de 4,2 millions, soit de plus du tiers, la SA

avait l'assurance d'être bien reçue par les banques. L'une d'elles était prête à s'engager sur la totalité du projet. «Les négociations étaient déjà bien avancées lorsque nous avons appris tardivement, par un banquier, l'existence de l'ASH,» se souvient Jean-Michel Boillat. L'association est sollicitée pour une partie du financement. Selon le secrétaire général de l'ASH, Roger Dubuis, l'utilité publique du projet ne posait pas de problème. «Mais pour pouvoir bénéficier de l'ensemble des outils de financement de la confédération, le maître d'ouvrage devait changer son statut juridique.» L'idéal eut sans doute été de créer une fondation non soumise à l'impôt. Mais à cette étape du projet, le passage d'une S.A. à une S.A. sans but lucratif a finalement été privilégié.

### Musique d'avenir

Douze logements, c'est beaucoup et c'est peu. L'excellente santé du secteur horloger conditionne une poussée de l'emploi. Même si chacun s'interroge sur l'impact de la crise financière actuelle, c'est le vent de la croissance qui souffle actuellement. La population de la commune est passée de 1328 à 1350 habitants de 2002 à 2008.

Si la demande se maintient, Ronde Planche SA pourrait construire un deuxième immeuble sur la parcelle. Un terrain voisin, propriété de la commune, pourrait en accueillir deux autres. «Nous avons encore quelques terrains. Pas beaucoup, mais on travaille pour y remédier!», assure la maire. Un nouveau plan directeur et des projets de dézonage figurent au programme des autorités des Breuleux. Pour rendre possible la construction d'autres locatifs, mais aussi de villas individuelles. «Un appartement convient à un premier logement. Mais si le locataire se plaît ici, il faudra aussi lui donner l'occasion de s'y installer en devenant propriétaire», conclut Jean-Maurice Donzé.

### «Des appartements modernes, bien éclairés»

C'est un immeuble de trois étages de 28 mètres sur 13,6 mètres, et 11,2 de haut qui s'élève déjà à quelques pas du centre du village des Breuleux. «Il était important que le toit soit posé avant l'hiver, explique la maire Agnès Bourquard, afin que les maîtres d'œuvre puissent travailler. Et chez nous, le froid arrive tôt.» La neige est tombée une première fois le 3 octobre! Début novembre, le bâtiment était hors eau. La charpente et la sous-toiture étaient achevées, les dernières fenêtres posées. Les travaux concernant les installations électriques, chauffage et sanitaire étaient en cours.

Une fois terminé, l'immeuble se déclinera en 5 appartements de 4 pièces (98,8 m<sup>2</sup>), 1 de 5 pièces (132,5 m<sup>2</sup>), 1 de 6 pièces (145,4 m<sup>2</sup>), 2 de 3 pièces (69,4 m<sup>2</sup>), 1 de 3,5 pièces (97,7 m<sup>2</sup>), 1 de 2 pièces (66,5 m<sup>2</sup>) et 1 de une pièce (35,5 m<sup>2</sup>). Dominique Letté, du bureau d'architectes Sironi: «Il y a trois appartements par étage, accessibles à partir de la cage d'escalier (et de l'ascenseur). Les grands sont sur les côtés (est et ouest). Les appartements de 4 pièces et plus sont équipés de deux salles d'eau avec toilettes, l'une avec baignoire, l'autre avec douche. Au troisième étage, sous les toits, les 5 et 6 pièces se combinent avec une mezzanine, et une baie vitrée en pignon, qui augmente encore la luminosité.»

Tous les appartements ont un accès au sud. La volonté de profiter au mieux de la lumière naturelle se vérifie dans le choix d'une baie vitrée sur toute la longueur des séjours. Et des portes-fenêtres dans certaines pièces. «Nous voulions des logements de conception moderne, bien éclairés», précise Agnès Bourquard. «Une attention particulière a été portée sur le choix des matériaux et de la finition. Il en est de même pour l'isolation thermique et phonique,» précise une notice de l'atelier d'architecture. Les pièces «enfants» et «parents» occupent des espaces d'environ 12,5 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup>, soit des surfaces supérieures aux normes. Les sols sont en parquet (mosaïque) dans les chambres, parquet (lamelles) dans le séjour, carrelage dans les salles d'eau.

Les murs des chambres à coucher sont en crépi de finition, il côtoie le béton visible dans les séjours, halls d'entrée et couloirs. Le coefficient thermique de l'immeuble et, d'une manière générale, les qualités de l'enveloppe correspondent largement aux normes Minergie. Manque pour y souscrire un système de ventilation douce. Chaque logement bénéficie d'une cave. Les communs comptent un local vélos et bricolage au sous-sol, ainsi qu'une buanderie avec machine à laver et sèche-linge, et deux locaux de séchage. Les premiers locataires devraient emménager en juin 2009. Aucune publicité n'a encore été faite, mais par le bouche à oreille, des demandes ont déjà été adressées au bureau communal. VB