

Une fondation pour construire des logements subventionnés

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **85 (2013)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-391998>

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.

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 M^{me} 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 pourrions 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 M^{me} 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



Financial tools
Technical tools
Administrative tools

Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE
avec module pour les coopératives d'habitation



B-ITS
Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3
Telefon 071/680.06.70
info@b-its.ch

Zürich / Ostschweiz

www.b-its.ch

thurnherr sa
Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 022/950.92.00
info@thurnherr.ch

Suisse Romande

www.thurnherr.ch

tsab
Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 031/990.55.55
info@thurnherr.ch

Bern / Mittelland

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 faisons 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



ULTRA EFFICACE

MULTIFONCTIONNEL

ÉCOLOGIQUE

L'avenir, c'est Aerogel

Conçu pour l'espace, éprouvé x fois dans le bâtiment.
 $\lambda = 0.014 \text{ W/mK}$

AGITEC Aerogel est idéal pour la construction et la rénovation, les embrasures de fenêtres et dans des espaces réduits – lorsque des constructions de faible épaisseur sont requises.

AGITEC offre en plus, avec MultiTherm Aero, un système composite d'isolation thermique à base d'Aerogel.

AGITEC Aerogel est disponible en non tissé, en dalles ou en granulés et est facile à utiliser.

Avec Aerogel, l'avenir peut commencer.

AGITEC
green efficiency

AGITEC AG
 Une entreprise du groupe AGI AG pour l'isolation
 Langwiesenstrasse 6, CH-8108 Dällikon
 Téléphone +41 (0)44 316 63 73, www.agitec.ch

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 m² 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 charte. 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 expé-

rimenté 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