

# Coopérative Cité Derrière : une stratégie dynamique et gagnante

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **87 (2015)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-587417>

## **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.

## Coopérative Cité Derrière: une stratégie dynamique et gagnante

**Les immeubles construits par la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière essaient non seulement dans tout le canton de Vaud, mais aussi dans deux autres cantons. Dans le modèle d'affaires de cette coopérative, le partenariat public-privé (PPP) tient une place importante.**

En quelques années, la Coopérative Cité Derrière est devenue un acteur incontournable du marché immobilier dans le canton de Vaud, avec, aujourd'hui, une implantation à Genève (Coopérative Cité Derrière – Carouge/Genève), des projets à Neuchâtel par le biais de la Coopérative Arc-en-Ciel (grâce à la volonté affirmée du canton de soutenir les coopératives d'habitation) et des contacts à Fribourg. Philippe Diesbach explique cette position enviée par le fait que la stratégie de la Coopérative n'a jamais changé et que ses bases sont restées les mêmes depuis sa fondation en 1995. Bien évidemment, le nombre et l'ampleur des projets ont varié d'année en année, au gré de la conjoncture et de l'évolution démographique, mais pour Philippe Diesbach, ce qui compte, c'est la volonté réelle des partenaires de concrétiser un partenariat public-privé (PPP).

### Une stratégie cohérente

«Nous poursuivons la même stratégie depuis 20 ans» indique Philippe Diesbach, qui ajoute «et on ne va pas la changer! Notre capital confiance est aujourd'hui très favorable». Cependant, par rapport aux premiers projets réalisés par la Coopérative, ceux développés aujourd'hui englobent aussi de nouveaux aspects, tels la garderie, l'école, des commerces (parfois), etc., ce qui rend les projets plus complexes à concevoir et à gérer. Pour Cité Derrière, les projets développés avec les communes sont les plus intéressants, car leurs objectifs correspondent le mieux à ses principes fondamentaux.

### Trop de perfectionnisme?

Homme d'une très grande expérience dans le secteur immobilier, Philippe Diesbach se demande si, aujourd'hui, nous n'avons pas atteint un stade de complication extrême dans les mesures édictées et rendues obligatoires par la Confédération ou les cantons. Ainsi, il se demande s'il faut réellement mettre des installations acoustiques performantes et du label Minergie partout? Selon lui, il faudrait pouvoir décider au cas par cas. Mais la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie impose que 20% de l'énergie consommée par une nouvelle construction doit provenir d'une énergie renouvelable. Et, de plus en plus souvent, les communes imposent le standard Minergie à leurs projets. Pour l'immeuble de Saint-Prex, Cité Derrière a décidé de le labelliser Minergie-P afin d'obtenir un meilleur taux d'intérêt pour son prêt hypothécaire auprès de la Banque Alternative Suisse. Cet immeuble produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Romande Energie rachète le surplus d'électricité. Pour Philippe Diesbach, «de toute façon,

avec le nombre de nouvelles réglementations, il est évident et logique que les loyers vont augmenter, même si tous les efforts sont faits pour les maintenir le plus bas possible».

### Le rôle des communes

«Nous allons bien sûr poursuivre notre ligne de conduite et notre collaboration avec les communes. Ceci d'autant plus que nos expériences avec les communes sont extrêmement positives. Et qu'un nouvel élément est venu accélérer le mouvement: la LAT (loi fédérale pour l'aménagement du territoire). Aujourd'hui, ce sont les communes qui nous appellent!» sourit Philippe Diesbach. Explication: le changement dû à la modification de la LAT (même si tous les principes d'application ne sont pas encore connus) est que celle-ci indique quelles communes ont des terrains constructibles, sur lesquels il faudrait en principe construire, et lesquelles ne peuvent plus construire. Les communes sont donc aujourd'hui en point de mire pour les futurs projets de construction d'immeubles locatifs. Cette tendance apparaît déjà dans le nombre de projets étudiés par Cité Derrière: 10 communes en 2014, et déjà 15 communes à mi-2015.

Si une commune a un terrain constructible à disposition et qu'elle ne construit pas, le terrain pourrait être déclassé au profit d'une autre commune. Donc elle va se dire «autant construire maintenant, comme cela je garde le terrain et je construis avec une coopérative d'habitation qui connaît bien la musique». Souvent, la grande difficulté est le financement, et il faudra s'assurer que la commune a les moyens d'offrir un cautionnement solidaire à la coopérative.

### La coopérative:

#### le partenaire idéal des communes

Pour Philippe Diesbach, il n'y a aucun doute, «la coopérative d'habitation est le partenaire idéal des communes». Son expérience de nombreuses années le confirme. Les communes ont souvent des terrains qui leur appartiennent, mais elles n'y construisent pas, même si parfois elles aimeraient le faire. Car elles n'ont tout simplement ni les compétences ni le temps pour gérer un projet immobilier, aussi modeste soit-il. Leurs priorités sont dans la gestion courante des affaires de la commune. Les communes sont donc très intéressées à trouver un partenaire compétent qui va se charger de tous les aspects d'un projet: aspects juridiques (droit de superficie, création d'une entité juridique), définition du projet, plan financier, consolidation financière, appels d'offres, attribution des mandats, contrôles pendant la construction (gros-œuvre et aménagements extérieurs et intérieurs) et lors de la fin des travaux, puis gestion des encaissements des loyers.



Les immeubles de la commune de Borex / DR

### Difficultés et conditions du succès

Philippe Diesbach relève que l'une des difficultés est parfois la petitesse du projet. S'il est trop petit, l'immeuble va être cher ou trop cher. Une autre difficulté peut être liée à l'emplacement: situé trop loin des transports publics, il posera des problèmes à terme, ou lors de la mise en location des appartements. Une petite coopérative aura aussi davantage de difficultés à mettre sous toit un PPP ou garantir une gestion à long terme qu'une grande.

Pour commenter les raisons du succès de Cité Derrière, Philippe Diesbach n'hésite pas: «Il faut aimer faire cela! Il faut la volonté de créer un PPP. Il faut être rapide... et nous sommes connus pour être rapides! Notre capital réussite est très favorable, au vu de nos nombreuses expériences réussies. Notre modèle d'affaires est éprouvé et il peut s'appliquer à tout projet en PPP. Enfin, nous avons une grande volonté de transparence: notre esprit est ouvert pour vraiment bien comprendre les intérêts réels de la commune. Pour nous, la réalisation à Borex est un excellent exemple d'une collaboration avec une petite commune (voir page 19). Il faut que la commune puisse déléguer son projet en toute confiance.»

### Les besoins des locataires seniors

Pour appréhender l'avenir, Cité Derrière va poursuivre sa réflexion et ses projets en matière de logements protégés: «Nous voulons nous mettre à la place des personnes qui vieilliront dans leur logement et nous voulons nous poser les bonnes questions» explique Philippe Diesbach. Parmi elles, il mentionne: un interphone n'est-il pas de

toute façon indispensable? Comment peut-on le régler lorsque l'ouïe du locataire faiblit? Quels revêtements choisir (le blanc des murs est défavorable pour les personnes dont la vue baisse)? Quel type de carrelages (qui évitent de glisser et de tomber) faut-il choisir? Comment favoriser les déplacements sécurisés à l'intérieur de l'appartement? Les problèmes à résoudre pour les logements des seniors sont innombrables, et il s'agit de les identifier maintenant déjà, car la demande pour les logements pour les seniors va grandissante. Pour Philippe Diesbach, il y a même urgence en la matière.

### Les coopératives d'habitants

Un autre domaine d'avenir, selon Philippe Diesbach, est celui des coopératives d'habitants. Ici, les coopérateurs ont un idéal de vie, ils sont prêts à s'impliquer personnellement, et, surtout, ils ont les moyens financiers pour investir dans leur appartement et pour «leur» coopérative. Ils veulent prendre part aux décisions et sont en fait davantage des «copropriétaires» que des «coopérateurs» au sens strict. «Il y a un marché pour ce type de coopératives, et nous avons décidé de nous y impliquer de manière concrète avec le principe d'une double structure: nous proposons une coopérative d'habitants (qui gère l'aspect financier et les loyers) et une association des locataires (qui gère l'organisation de la conciergerie, du jardin bio, etc.)» résume Philippe Diesbach. Dans de tels cas, Cité Derrière peut être impliquée de manière directe, ou confier le projet à une autre coopérative spécialisée qui se nomme Coopérative CopAthena.

### Les conseils de Philippe Diesbach

Chaque projet proposé par une commune doit être analysé dans tous les détails. Il faut bien connaître la commune, son fonctionnement et son projet. La coopérative contactée par une commune doit donc approfondir les questions suivantes:

- La commune veut-elle donner le terrain en droit de superficie (et pour combien d'années)?
- A-t-elle les moyens d'octroyer une caution?
- Comment sont les finances de la commune? Quelle est l'estimation des recettes/dépenses communales (projection du budget sur dix ans)?
- La commune a-t-elle besoin d'un appui en matière de gestion du projet (montage financier, contact avec les banques, etc.)
- La Municipalité et le Conseil communal sont-ils favorables au projet? Et le syndic?
- S'agit-il d'un terrain déjà équipé (eau, gaz, électricité, etc.)?
- Quelle est la situation du terrain par rapport aux transports publics (bus, trains RER ou CFF)?
- Y a-t-il une demande avérée pour de nouveaux logements dans le village ou la région proche?
- Le but est-il d'avoir un immeuble mixte avec des logements en location et des appartements en PPE?
- La commune veut-elle encaisser les loyers elle-même ou préfère-t-elle déléguer cela à des professionnels? **JLE**

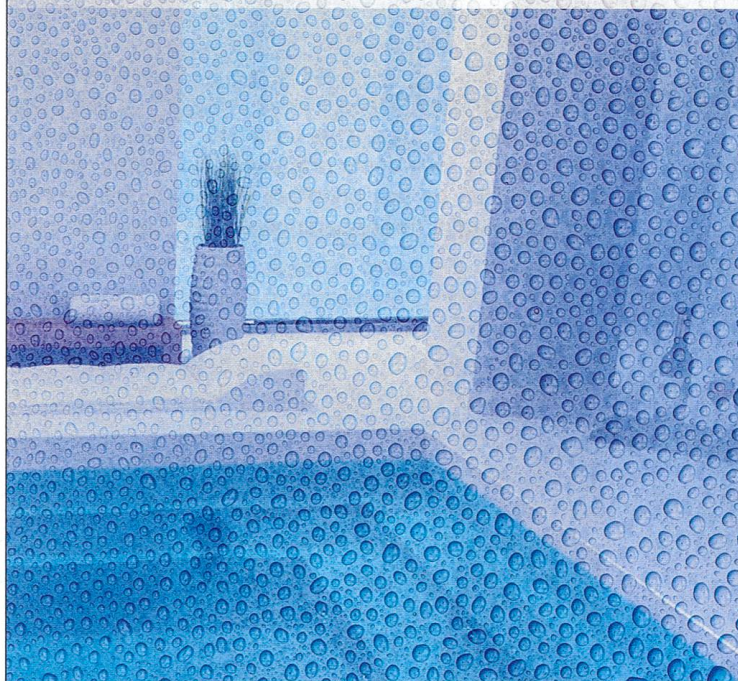
### Bientôt trop de logements?

Construire de nombreux immeubles est certes très positif pendant cette période de pénurie de logements. Mais Philippe Diesbach s'interroge: «Aujourd'hui, le potentiel de construction dans le canton de Vaud est énorme. Etant donné le nombre d'immeubles d'habitation dont la construction se terminera ces prochaines années, n'aurons-nous pas finalement trop construit? Les prévisions démographiques pour 2030 se basent sur des hypothèses de croissance démographique qui risquent bien de se révéler fausses suite au vote du 9 février 2014. Il est donc possible que nous passions d'ici deux ans déjà de la pénurie actuelle à une relative pléthore de logements.» En tous les cas, certains s'interrogent déjà si la dynamique actuelle doit être maintenue ou s'il ne faudrait pas plutôt appuyer un peu le pied sur le frein.

Jean-Louis Emmenegger  
CONTACT: [www.citederriere.ch](http://www.citederriere.ch)



**Cloisons en construction à sec parfaites pour climat ambiant humide: Knauf Drystar**



### À coup sûr, Knauf Drystar reste sec!

Les cloisons et les plafonds des locaux humides et des salles d'eau restent secs pour toujours. Le système éprouvé Knauf pour locaux humides y pourvoit, avec ses composants parfaitement harmonisés. La plaque Drystar, avec sa combinaison de voile high-tech et son noyau en plâtre spécial, est aussi simple à mettre en oeuvre que les plaques de plâtre ordinaires, tout en étant absolument hydrofuge et résistante à la moisissure.

**KNAUF**