

Le chaînon manquant du financement

Autor(en): **Clémentçon, Patrick**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **88 (2016)**

Heft 1

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-630675>

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.



Le chaînon manquant du financement

La société vaudoise pour le logement (SVL) est une société anonyme qui favorise la création et le développement de sociétés construisant du logement sans but lucratif. Elle collabore de plus en plus étroitement avec l'ARMOUP.

La SVL est une SA active dans le domaine de la création de logements à loyers abordables dans le canton de Vaud. Elle offre toute une palette de conseils et d'appuis aux communes désireuses de construire du logement, ainsi qu'aux coopératives d'habitation en particulier et aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) en général. Elle propose également des aides financières, que ce soit sous forme de terrains ou de financement des premières études de projet. Gabriel Winkler¹ en est le secrétaire général depuis avril 2014.

Une grande toile d'araignée relationnelle

Expert en matière de gestion immobilière institutionnelle et bardé de divers diplômes de formation continue dans le domaine, Gabriel Winkler déploie une intense activité au sein d'un vaste et complexe réseau d'acteurs du logement, architectes et urbanistes compris. Un long cordon hiérarchique et administratif le relie à la conseillère d'Etat Béatrice Métraux, qui définit le cadre politique de l'action de la SVL, dont l'Etat de Vaud est actionnaire à 55 % et la Banque cantonale vaudoise à 45 %. Voilà pour la tutelle administrative. De l'autre côté, Gabriel Winkler tisse des relations avec les communes vaudoises, surtout celles qui manquent de logements à loyers abordables et qui cherchent une aide pour définir une politique durable du logement. Il répond également aux demandes des MOUP, surtout ceux qui en sont à leurs débuts et ont grandement besoin de soutiens, tant logistiques que financiers.

Sur le terrain, Gabriel Winkler rencontre de tout. Depuis les communes qui ont des objectifs précis, mais qui ne savent pas comment les réaliser, aux communes qui n'ont aucune idée de ce que pourrait être une politique durable de logement, en passant par les communes qui découvrent ce

qu'est une coopérative d'habitation. «Mon rôle, avec les communes, est de les aider à définir leurs besoins et leur faire prendre conscience des aides dont elles peuvent disposer en matière de construction de logements. Notamment aussi de leur faire connaître les coopératives d'habitation et les MOUP en général, qui peuvent être de bons partenaires de projets pour elles.» Le soutien de la SVL est d'ailleurs très divers et va de l'information ponctuelle sur une question précise d'un employé communal, réglée en deux coups de cuillère à pot, au développement de vastes projets immobiliers courant sur plusieurs années.

SVL et ARMOUP

La SVL est aussi peu connue dans le canton de Vaud que l'ARMOUP en Suisse romande, mais les choses sont en train de changer. Les secrétaires des deux entités sillonnent désormais parfois ensemble les vertes campagnes pour se faire connaître aux quatre coins du canton. Il faut dire que leurs prestations se complètent bien. «En tant que propriétaire de terrains, la SVL reçoit des demandes de toutes sortes de coopératives d'habitation en quête de terrain et de réponses à leurs questions financières. L'ARMOUP oriente sur les questions de montages financiers, notamment avec les aides fédérales au logement, mais offre surtout un soutien au niveau de la mise en place de la structure juridique (comment fonder une coopérative et la gérer). Notre offre est donc complémentaire et il n'est pas rare de voir un «client» passer de l'un à l'autre.»

Acquisition de terrain

Même si elle a diversifié son offre, la SVL est toujours en quête de nouveaux terrains à acquérir. Le terrain, c'est le nerf de la guerre. Non seulement pour pouvoir construire, mais aussi par l'impact qu'aura son prix sur le projet de construction. «On sait que si l'on veut pouvoir monter un projet

de construction de logements à loyers abordables, il faut que l'indice foncier ne dépasse pas les 18-20 % du montant final de l'opération. Bref, pour faire du logement à loyer abordable, il faut trouver du terrain à prix abordable.» La SVL dispose d'une enveloppe budgétaire qui lui permet de passer rapidement à l'acte au cas où elle trouverait une belle opportunité.

Aides financières de la SVL

C'est la toute nouvelle prestation de la SVL. Une prestation d'autant plus importante que le nombre de personnes ou de MOUP ayant de bonnes idées mais pas d'argent pour les réaliser n'est pas en baisse, bien au contraire. La SVL peut alors intervenir, soit par des prêts sous forme de terrains (portage de terrain, où c'est la SVL qui achète le terrain et le revend au MOUP plus tard), soit en finançant les premières études de projet (ce qui correspond à peu près à la moitié des frais d'études jusqu'au permis de construire, appels d'offre compris).

Ces prêts, remboursables, sont accordés à la condition que la SVL supervise le projet et que le débiteur mette le terrain en gage auprès de la SVL. Dès que le MOUP aura obtenu les fonds pour financer son projet (en général dès l'obtention du permis de construire), il rembourse la SVL. «C'est un service novateur, parce que nous sommes le chaînon manquant dans la chaîne de financement, dont personne ne s'occupait jusqu'alors. Il ne s'agit ni d'une aide à la personne, ni d'une aide à la pierre. Il s'agit d'une aide au développement d'un projet.» Grâce à ce nouveau service, de bons projets manquant de fonds propres ont désormais plus de chances de se réaliser. Plus d'infos: svl-vd.ch/info@svl-vd.ch

Patrick Cléménçon

¹ Gabriel Winkler est également président de la société coopérative d'habitation Les Rocailles à Neuchâtel et membre du comité de l'ARMOUP.