

Marché

Les coopératives d'habitation jouent un rôle salutaire

Des loyers 10 à 15% moins élevés que sur le marché libre: un ballon d'oxygène bienvenu le long de l'arc lémanique

Etienne Oppliger

La pénurie de logements qui sévit sur l'arc lémanique et la pression qu'elle exerce sur les prix ont mis en évidence le rôle stabilisateur joué par les coopératives d'utilité publique qui mettent à la disposition de leurs membres des appartements dont les loyers se situent sensiblement au-dessous de ceux pratiqués sur le marché libre. Les coopératives Cité-Derrière et Prima Vesta (logements protégés), que préside Philippe Diesbach, sont devenues en moins de dix ans un des principaux acteurs dans ce domaine des logements subventionnés; à lui seul, avec tous les projets en cours de réalisation, le portefeuille de Cité-Derrière va s'élever à quelque 1600 logements, et la valeur de son parc immobilier était de l'ordre de 250 millions de francs à la fin de l'an dernier.

«Au bon moment»

«Nous nous sommes lancés au bon moment», reconnaît Philippe Diesbach, qui précise d'emblée que «nous ne sommes pas des promoteurs, mais des constructeurs». Une philosophie qui correspond d'ailleurs à l'esprit de la communauté des coopératives d'utilité publique. Ainsi, chaque locataire est également sociétaire de la coopérative. L'objectif de celle-là n'est pas la recherche du profit. Certaines coopératives versent un intérêt sur leurs parts sociales; à Cité-Derrière, ces parts remplacent la garantie usuelle demandée par les régies. Enfin, un des objectifs principaux de la société est de réduire les coûts de ses logements. «Et d'en assurer la qualité», affirme Philippe Diesbach. Elle est bien finie l'époque où on construisait des HLM qui n'auraient pas fait tache dans une casbah. De la création de logements subventionnés, nous avons évolué et passé à des loge-



Philippe Diesbach, président des coopératives Cité-Derrière et Prima Vesta. PATRICK MARTIN

«Nous ne sommes pas des promoteurs, mais des constructeurs»

Philippe Diesbach

ments à des prix abordables et à prix coûtants. Ce n'est pas sur les coûts de la construction que nous pouvons réaliser des économies et réduire le montant des loyers. Nous y parvenons en choisissant des terrains dont le prix n'est pas spéculatif, en étant une coopérative d'utilité publique qui ne fait pas de bénéfices et en obtenant des facilités fiscales, ainsi que des prêts sans intérêt de l'Etat de Vaud pour certains types de construction, les logements protégés, par exemple. Il nous est ainsi possible de diminuer nos loyers de 15 à 20% par rapport à ceux du marché libre.»

Au passage, Philippe Diesbach fait un appel du pied aux milieux politiques: augmenter le coefficient d'utili-

sation du sol pour les immeubles construits par les coopératives d'utilité publique permettrait de diminuer les coûts, donc de favoriser les loyers abordables. Cité-Derrière se présente comme une coopérative mixte: «La mixité doit être l'esprit de la coopérative», poursuit Philippe Diesbach. Mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle, «mais nous proposons également une alchimie entre les logements à prix coûtant, les logements subventionnés, les logements étudiants - 301 chambres, studios et appartements sur le campus de l'EPFL - les logements protégés, ou encore les logements de coopératives d'habitants». Le patron de Cité-Derrière cite, à titre d'exemple, le projet de l'avenue Victor-Ruffly, à Lausanne, qui comprend quatre immeubles et 64 appartements construits sur un terrain en droit de superficie, propriété de la Ville. Trois immeubles ont été vendus en propriété par étages (PPE) et le quatrième est resté en location à prix coûtant. «Les marges obtenues sur les immeubles en vente ont permis de réduire le coût de l'immeuble locatif, ce qui a permis à la coopérative d'offrir des loyers modérés.»

Autre exemple de mixité, le projet de Cité-Derrière à l'avenue de Morges, toujours à Lausanne, constitué de quatre bâtiments de 104 logements dont un immeuble de logements protégés, un immeuble de logements subventionnés, un immeuble de logements en location à prix coûtant, un immeuble de logements en PPE à prix coûtant, ainsi que des locaux commerciaux et une salle de quartier.

Les logements protégés et les logements adaptés, destinés aux personnes âgées et à celles dont la mobilité est réduite, présentent un potentiel de développement considérable pour les coopératives d'habitation comme Cité-Derrière. Ces immeubles sont très rapidement occupés, «et elles sont toujours plus nombreuses les communes, y compris à la campagne, qui souhaitent recourir à nos services et mettent des terrains à notre disposition».