

La PPE au programme de la coopérative

Cité Derrière réalise depuis quelques années des lots de constructions mixtes comprenant des appartements à loyers modérés, des logements protégés, mais aussi des appartements en PPE à prix coûtant. Cette pratique séduit tout particulièrement les communes et offre des perspectives de développement très intéressantes au monde coopératif.

La demande en matière d'immobilier évolue. Les coopératives sont bien placées pour répondre aux besoins en logements à loyers modérés. Et les collectivités publiques sont de plus en plus nombreuses à le comprendre. Une autre tendance, qui vise à favoriser la mixité sociale et générationnelle, est venue se superposer à la première. Conséquence: il est rare de découvrir un projet de réalisation d'immeubles dans lequel il ne soit pas question de «favoriser la mixité sociale».

Mais qui dit mixité sociale dit aussi logements individuels – villas ou appartements à la vente. Tout à fait apte à construire des logements d'utilité publique, les coopératives sont moins à l'aise avec la réalisation – et déjà avec la philosophie – de la PPE. C'est sur ce point que Cité Derrière fait preuve d'un réalisme exemplaire, en adaptant son «offre» à la «demande». A Lausanne, à Gollion, demain à Borex ou à Aigle, elle a réalisé des appartements en PPE à prix coûtants sans contrevenir à ses statuts ni à ceux des coopératives.

Garantir des loyers attractifs

«C'est une solution que nous mettons en place dans des projets de quartiers ou de groupes d'immeubles, expose Philippe Diesbach, fondateur de Cité Derrière, et président de son conseil d'administration. Ceci pour deux raisons. L'une répond à une demande des communes qui veulent satisfaire l'ensemble de leurs citoyens – locataires et propriétaires. L'autre est économique: la partie PPE permet de «lisser» les prix des appartements en location, et contribuer à ce que leurs loyers soient vraiment attractifs.»

Dans ce type d'opération, tout est question d'équilibre. Le maintien des loyers à montant bas ne doit pas non plus se faire aux dépens de l'attractivité des appartements à la vente. «A Borex, le prix de vente se situe en dessous de

6000 francs le m², contre 8000 à 10 000 sur le marché nyonnais. Nous bénéficions du terrain en droit de superficie, mais même autrement, nous demeurons en dessous des prix pratiqués.»

Pour la coopérative, la finalité de ces opérations demeure la réalisation de logements d'utilité publique, même si la logique du terrain n'est pas favorable: «Si à l'avenue Victor Ruffy, à Lausanne, trois des quatre immeubles sont en PPE, c'est parce que le coût de l'opération ne permettait pas de faire autrement.» En aucun cas construire des PPE devient la vocation de la coopérative. «Si nous pouvons tout faire en location, nous le faisons».

Des PPE accessibles

Les appartements à la vente ne sont en aucun cas des logements de prestige. Sur un site développé par Cité Derrière, il est difficile de discerner un immeuble voué aux logements d'utilité publique d'un autre en PPE. «Il peut y avoir quelques différences dans les agencements ou les revêtements de sol. Mais nous demeurons pas du luxe. En matière de surfaces, nous appliquons les mêmes règles à tous: entre 55 et 60 m² pour un 2 pièces, entre 70 et 80 m² pour un trois pièces, entre 90 et 100 m² pour un quatre pièces.»

Celui qui acquiert un appartement en PPE auprès de la coopérative doit accepter certaines règles: le prix de vente demeure sous contrôle pendant 10 ans. La coopérative qui met sur le marché un objet à prix coûtant ne veut pas qu'un autre puisse réaliser une marge à sa place! Dans l'idéal, elle souhaite aussi que l'acheteur habite l'appartement. «La Ville de Lausanne nous suit sur ce point. Mais la règle n'est pas stricte: si des aléas empêchent la personne d'habiter, elle peut louer l'appartement, à loyer contrôlé.»

Les résultats sont pour l'instant plus que positifs. Pour le projet de Borex en cours, début avril, une bonne moitié des 29 appartements étaient déjà achetés. Si la vente était ouverte à l'échelle de la région lémanique, les initiateurs estiment que la totalité aurait trouvé preneur très rapidement. Mais, selon un accord avec la commune, la priorité est accordée aux habitants du village, puis à ceux de la région.

Cette solution permet aux communes de donner une orientation à leurs projets sans avoir à engager des dépenses pour sa réalisation – hors infrastructures. La réussite correspond aussi à une évolution des mentalités, estime l'administrateur de la coopérative. «Il y a encore dix ans, l'immobilier était identifié au profit. Il fallait vendre et revendre. Aujourd'hui, l'idée de pouvoir conserver la propriété du terrain, et d'avoir un plus grand contrôle sur ce qui y est construit plaît davantage aux collectivités.»

L'écho des collectivités

Gollion – 5 immeubles: 1 à la location en marché libre (8 apts), 2 pour la PPE (30 apts), 1 pour le logement protégé (17 apts), 1 destiné à des activités (~250 m²). Terminé en 2013.

Pierre-André Pernoud, syndic: «Nous avons lancé un appel d'offres pour investisseurs avec un cahier des charges précis. Nous avons obtenu deux réponses d'investisseurs traditionnels, qui poussaient pour construire davantage de PPE, et celle de Cité Derrière, seule à respecter le programme. Nous avons évoqué la possibilité de mettre le terrain en droit de superficie, mais comme nous avons d'autres projets, vu le plafond d'endettement, il a été plus judicieux de vendre le terrain à la coopérative.» Celle-ci étant tenue de réaliser le projet prévu suite au concours d'architect-



Gollion

ture. Gollion demeure présente dans le comité d'attribution des logements protégés. A la question de savoir si la commune a ressenti un frein psychologique à la perspective de collaborer avec une coopérative, le syndic répond sans détours: «Cela nous a interpellé, mais nous les avons découverts beaucoup plus à l'écoute qu'une grosse entreprise générale traditionnelle. L'esprit d'ouverture très prononcé dont ils ont fait preuve a joué.»

Borex – 14 logements adaptés subventionnés, 24 logements en location à prix coûtant, 29 logements en vente (PPE) à prix coûtant, 1 salle polyvalente et 1 auberge communale comprenant une pinte et 4 chambres d'hôtes (ou studios). Construction en cours.

Jean-Luc Vuagniaux, syndic: «Nous avons hésité avant d'opter pour la solution du terrain en droit de superficie, qui a finalement été considérée comme la plus adaptée. La coopérative va aussi construire une salle communale et une auberge dont elle assurera la gestion. A part les infrastructures, Cité Derrière a pris en charge tous les

investissements. Ceux-ci étaient hors de nos capacités financières, et nous n'avons pas de service technique pour gérer une telle opération. La mise en location des appartements n'a pas encore commencé, mais je vois que des habitants du village ont acquis des appartements en PPE – il s'agit notamment de propriétaires de villas, retraités, pour qui l'entretien d'une maison

devenait une charge trop lourde. Pour nous, il s'agit d'une excellente opportunité.»

Lausanne – 4 immeubles pour 36 logements protégés, 24 appartements en PPE, 22 logements subventionnés et 22 appartements en loyers libres (projet Sirius, av. de Morges). Construction en cours.



Borex



Lausanne

Elinora Krebs, chef du service du logement et des gérances: «Avec une coopérative, la Ville dispose d'une garantie supplémentaire à ce que les loyers s'établissent à un montant modéré, et qu'ils le restent – le montant ne va pas s'élever au changement de locataires. Les prix proposés pour les appartements en PPE permettent aussi de montrer qu'il est possible d'offrir des logements à la vente à des montants plus abordables.» Pour Lausanne, il est pratiquement naturel de s'adresser à Cité Derrière pour lancer une réalisation mixte comme celle-ci. D'autres coopératives pourraient s'y mettre mais Cité Derrière se caractérisait par sa volonté de collaborer pour trouver des solutions innovantes à des projets sortant de l'ordinaire.

Aigle – Plus de 120 appartements (protégés, modérés ou subventionnés, prix coûtant et PPE) seront réalisés, ainsi que des locaux commerciaux. Lancement du chantier attendu cette année.

Frédéric Borloz, syndic: «Nous voulions un partenaire qui accepte de travailler en droit de superficie. Les choses ont évolué, mais vers 2005-2006, les institutions privées étaient peu intéressées. Cité Derrière avait déjà cette pratique, ainsi que la volonté d'assurer une grande mixité – loyers modérés, PPE, surfaces commerciales

– sur ce secteur stratégique du centre ville. L'idée de collaborer avec une coopérative a été très bien accueillie par le conseil communal (législatif), qui y a vu une garantie supplémentaire pour obtenir des loyers modérés là où nous le souhaitons. En cours de développement, la coopérative a fait preuve de souplesse et d'ouverture – nous avons notamment pu ainsi résoudre un problème de parking qui n'avait pas été très bien posé à l'origine. J'ai pu vérifier dans d'autres projets qu'ils sont toujours aussi ouverts à la discussion.»

Du côté de coopératives d'habitation Suisse, la PPE est vue comme un levier, parfois utile, dont il faut se méfier...

«C'est un modèle que nous connaissons, mais ce n'est pas quelque chose que nous soutenons ou que nous voulons promouvoir», explique Kathrin Schriber du service Finance et administration de fonds à Coopératives d'Habitation Suisse, à Zurich. Car le but de notre association est de retirer les immeubles de la spéculation. Or, avec la PPE, on n'est jamais sûr de ce qui peut se passer, à terme.»

Pour autant, elle reconnaît que le modèle fait sens. Et l'association faitière n'a aucun problème pour financer, en partie, des projets mixtes tels que ceux de Cité Derrière. Cette der-

nière n'a pas recours aux instruments de la Confédération pour son financement, mais un maître d'ouvrage d'utilité publique qui se proposerait de bâtir un immeuble de DDP et un autre d'appartements à loyers modérés sur deux terrains en ddp voisins pourrait obtenir du soutien pour ce second immeuble. Qu'une coopérative fasse de la PPE pour dégager un peu de capital propre qui va permettre de réaliser une opération d'utilité publique ne pose pas problème.

Coopératives d'habitation Suisse s'est même trouvé dans la situation, rarissime, d'aller plus loin. «Cela s'est produit une fois. Ils ont vu en cours de projet qu'il y avait un problème, et ont décidé de vendre trois des dix appartements prévus pour assurer leur financement. Nous avons accepté, mais ils ont dû rembourser les sommes avancées pour les appartements en PPE,» se rappelle Kathrin Schriber. Mais un immeuble comportant des appartements à loyers modérés et des appartements en PPE est considéré comme une source de problèmes. Car, après quelques années, des projets de rénovation, souhaités par la coopérative, pourraient être freinés par les propriétaires.

Dans ce domaine, les cas de refus de financement concernent plutôt les surfaces commerciales. Au-delà de 20% de la surface du projet, Zurich s'inquiète. Car il y aurait un risque/des risques pour les coopérateurs, notamment si les surfaces ne trouvent pas preneurs. Si un promoteur prévoit 30% ou 50% de surfaces commerciales, Kathrin Schriber peut conseiller de séparer les opérations, et de réaliser la partie commerciale en PPE! Mais, les surfaces commerciales, les crèches et les salles communales intégrées aux immeubles coopératifs, c'est déjà une autre histoire!

Vincent Borcard