

La Journée du logement 2009 à Granges

Autor(en): **Omoregie, Rebecca / Cléménçon, Patrick**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **81 (2009)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-144920>

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.

La Journée du logement 2009 à Granges



Peter Gurtner.



Dieter Juchli.



Laurent Staffelbach.

Rien ne va plus, mais les jeux ne sont pas encore faits! Si la part de marché immobilier détenue en Suisse par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne cesse de chuter depuis plusieurs années, il n'en reste pas moins qu'ils sont encore et toujours les partenaires principaux de la Confédération en matière de construction de logements à loyers abordables. Trois défis pendent au nez des maîtres d'ouvrage d'utilité publique: quête de soutien financier, recherche de terrain constructible et professionnalisation des coopératives. C'est pas l'instant d'attendre!

Au niveau des instances dirigeantes de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) et de l'Office fédéral du logement (OFL), quasi tout le monde s'accorde à dire qu'il est important et urgent, donc prioritaire, de concentrer les efforts dans trois domaines pour tenter de freiner l'érosion: garantir, diversifier et trouver de nouvelles sources de soutien financier, renforcer les partenariats avec les communes et les privés pour trouver du terrain constructible à prix raisonnable et professionnaliser les coopératives. Plusieurs pistes ont été évoquées par les différents conférenciers de la journée.

Aide de la part des «entreprises» proches de la Confédération?

Selon Laurent Staffelbach, responsable Portfolio Management, le département CFF Immobilier dispose d'un réservoir relativement important d'objets et de terrains qui pourraient se prêter à la construction de logements à loyer modéré. Mais ils sont très hétérogènes et les CFF les vendent au plus offrant, ce qui en a fait bondir plus d'un dans l'assemblée, dont Peter Schmid (ASH), qui s'est écrié que «les CFF font du business avec des biens qui appartiennent au peuple!». Mais il n'y a rien à faire, selon Laurent Staffelbach, les CFF étant contraints de mener cette politique commerciale à cause de paiements en compensation sur leurs infrastructures et caisse de pension, dont les revenus proviennent précisément du secteur immobilier.

Le Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS) dispose quant à lui de 26 000 objets et 26 000 hectares de terrain, mais dont plus de la moitié appartiennent à l'armée. Les bunkers, places d'armes et de tir, et autres zones agricoles non constructibles ne se prêtent guère à la construction de logements, souligne Dieter Juchli, d'armasuisse immobilier.

Aide des communes?

Selon Lukas Bühlmann, de l'Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN), les communes



Entre paperasse et discours, il y avait du pain sur la planche...

Deux questions au nouveau directeur ad interim de l'OFL, Ernst Hauri



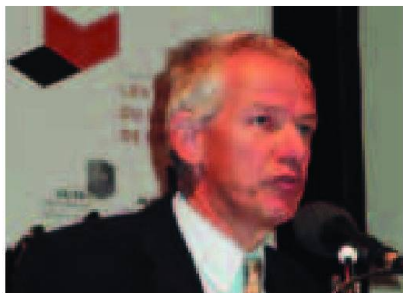
Monsieur Hauri, vous reprenez les rênes d'un office fédéral au passé chahuté et à l'avenir plutôt incertain et, qui plus est, dans une période de crise financière mondiale. Qu'est-ce qui va vous tomber dessus?

Je m'attends à deux choses. D'une part, sur le plan institutionnel, je vais m'attacher à assurer le bon fonctionnement de l'office durant cette phase transitoire. D'autre part, sur le plan politique, nous allons sans doute prochainement être confrontés à un nouveau plan d'austérité fédéral. C'est un peu le retour de balancier après la vague des mesures prises fin 2008 par le Conseil fédéral pour stabiliser l'économie et dont faisait partie le programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement des bâtiments. Cela signifie que la répartition des ressources est à rediscuter. Mon rôle sera de faire valoir les intérêts de notre office. Ce retour de balancier ne tombera malheureusement pas au meilleur moment, surtout si l'on songe que le domaine de la construction, qui ne se porte encore pas trop mal aujourd'hui, a toujours un peu de retard sur la conjoncture.

Dans Habitation 3-09, nous avons mené une vaste enquête pour tenter d'y voir clair dans la jungle des différentes aides et soutiens

communaux, cantonaux et fédéraux à la construction de logements par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Or, il ressort que seuls les cantons de Vaud, Genève et Neuchâtel ont pris des mesures pour anticiper l'arrêt prochain des subventions de la LCAP. N'est-ce pas plutôt alarmant ?

Oui, il serait sans doute plus prudent d'anticiper le problème plutôt que d'attendre la dernière minute pour concevoir et appliquer des stratégies de substitution pour amortir le choc de la fin de la LCAP. Les cantons seraient donc bien avisés de prendre les devants. Les moyens d'action de l'Office fédéral du logement sont limités. Néanmoins, nous pouvons donner des pistes de réflexion et les inciter à collaborer. Dans cette optique, nous échangeons régulièrement des informations avec les cantons. Afin d'éviter que chaque canton cherche une solution dans son coin, sans consulter les autres, nous avons par exemple proposé de mettre sur pied un groupe de travail dont la tâche consisterait à déterminer quelles mesures pourraient être envisagées pour amortir les conséquences de la fin de la LCAP. Sur demande des cantons, on pourrait aussi imaginer de mandater une institution indépendante pour mener une étude sur la question. Selon ma conception, le rôle de notre office consiste ici avant tout à faciliter l'échange de savoirs et donc à mettre en réseau les différents partenaires, cantonaux ou autres.



Lukas Bühlmann.



Hanspeter Draeyer et Ernst Hauri.



Ernest Gerber, maire de Cornol et Doris Sfar.



Andreas Wirz et Hans Conrad Däniker.



Peter Schmid.

peuvent non seulement soutenir les coopératives d'habitation par l'octroi de terrain constructible, mais également en menant une politique du sol plus active. Notamment par le biais des bonus accordés pour les constructions Minergie, ou encore par le biais du droit d'emption sur de nouvelles zones constructibles, ou encore en réservant un certain pourcentage d'habitation aux coopératives, ou encore en jouant sur le prélèvement de la valeur ajoutée.

Certaines communes ne manquent d'ailleurs ni de courage ni d'imagination en la matière, comme l'ont montré les exemples des communes de Rüs-chlikon (ZH) et de Cornol¹ (JU). La première est victime des très hauts reve-

nus de ses habitants et doit verser près de 80% de ses rentrées fiscales dans la péréquation financière intercommunale. Et avec un prix du m² du terrain frisant les CHF 5000.-, pas de quoi construire du logement à loyer abordable! La Coopérative de logements pour la classe moyenne a donc été mise sur pied et tente de remédier au problème de manière originale et pharaonique: couvrir le tronçon d'autoroute de Rüs-chlikon et mettre à disposition de la commune la surface gagnée pour des jardins familiaux et des espaces verts, en échange de la parcelle mise ainsi en valeur au sud de l'autoroute, pour y construire environ 600 logements destinés à la classe moyenne (à Rüs-chlikon, les revenus de la classe moyenne s'échelonnent entre CHF

80000.- et 120000.-), avec une fourchette de loyers entre CHF 2500-3000.-! Aux remous et remarques ironiques de l'assemblée, Hanspeter Draeyer, conseiller communal de Rüs-chlikon et membre du comité de direction de la coopérative, répond que «dans cette région, on bute ma foi très vite à des limites vers le bas». Dans un registre beaucoup plus modeste, la commune de Cornol donne l'exemple en ayant elle-même acquis un terrain au centre du village pour y construire des appartements pour personnes âgées et à mobilité réduite.

Pas d'aide sans s'aider soi-même

Comme l'a montré l'exposé d'Andreas Wirz (IG neues wohnen Zürich) dans son dialogue avec Hans Conrad Däniker, ce n'est pas toujours le manque de terrain constructible qui empêche les coopératives de construire: il arrive aussi que ces dernières manquent tout simplement d'initiative et de courage, et manquent de belles opportunités. Reprenant la balle au bond, Peter Schmid, président de la section zurichoise de l'ASH, a tourné le couteau dans la plaie en déclarant que «les coopératives ne sont pas assez actives et manquent souvent de professionnalisme. Seules celles qui agissent rapidement et dans un esprit novateur ont une chance de succès». Et d'exhorter les coopératives à se montrer plus offensives et présentes sur le marché, notamment en renforçant leur lobbying auprès des communes.

Peter Gurtner, directeur sortant de l'OFL, et Ernst Hauri, nouveau directeur ad interim, ont eu le mot de la fin au cours d'un petit rituel symbolique de passation de pouvoir. Et allez, à l'année prochaine!

Texte: **Rebecca Omoregie**
et **Patrick Cléménçon**

Photos: OFL + PC



De gauche à droite: Josef Lang (conseiller national ZG), Laurent Staffelbach (CFF Immobilier), Agnès Schenker (RSR), Verena Gick (conseillère municipale de Winterthur) et Bernard Woeffray (directeur du Réseau urbain neuchâtelois) discutent sur ce que les communes, les milieux politiques et les coopératives pourraient améliorer.

¹ Téléchargez sous www.habitation.ch/archives.htm l'article paru à ce sujet dans Habitation 4-08, pages 20-23.