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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 88 (2016)

Heft: 1

Artikel: Le chaînon manquant du financement

Autor: Clémençon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-630675

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Gabriel Winkler ©PC2016

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 Winkler[1] 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 abordable, 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 Clémençon

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