

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique comme partenaires

Des coopérations engagées de manière avisée permettent aux communes de remplir leurs tâches de manière optimale. Des exemples de coopération seront présentés lors d'un séminaire qui se tiendra le 9 novembre 2006 et réunira différents acteurs.

La Suisse est un bastion de la construction de logements d'utilité publique. Des valeurs spécifiquement suisses, comme le fédéralisme, la milice et l'entraide, se reflètent dans quelque 2000 coopératives d'habitation et maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui possèdent de zéro à plusieurs milliers de logements – sur un total de plus de 200 000 –, répartis sur 36% des communes de la Suisse. Celles-ci peuvent en profiter non seulement en termes de création de logements avantageux et de qualité mais aussi dans d'autres domaines comme la politique concernant les personnes âgées, l'intégration sociale, la mise en valeur des quartiers, qui sont autant de secteurs où les préoccupations et les tâches des communes rejoignent les objectifs, l'expérience et les ressources des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.



Trouver lorsqu'on est âgé un logement où l'on puisse vivre sans soucis – beaucoup de communes proposent des solutions dans le secteur de la vieillesse en contractant des partenariats avec des coopératives de construction d'habitations.

(Photos: m. à d. et Theo Iff, photo Urtenen-Schönbühl)

Objectifs et tâches des communes et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Pour des raisons de principe ayant trait au rôle de l'Etat, la mise à la disposition de la population de logements adaptés ne compte pas parmi les tâches prioritaires des villes et des communes. Pourtant, la construction de logements (et les plans d'aménagement) influe souvent sur plusieurs domaines d'activités des communes. Exemples:

- La pénurie de logements familiaux avantageux ou attrayants, voire les deux, peut compromettre le maintien de l'offre scolaire.
- Une répartition très peu variée des habitants compte tenu de leur âge, de leur couche sociale, de leur nationalité ou de leur structure familiale peut, selon les cas, conduire au dépeuplement de quartiers entiers ou créer des zones à problème.
- L'exploitation extensive du terrain à bâtir s'avère problématique du point de vue de l'aménagement du territoire et des investissements dans les domaines de l'énergie et des transports.

La tâche centrale des maîtres d'ouvrage d'utilité publique est de créer et de gérer des logements. La Charte des maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique en Suisse prévoit en outre que les investisseurs d'utilité publique créent un parc immobilier avanta-

geux, qui soit durablement soustrait à la spéculation. Ces logements doivent être accessibles aux groupes défavorisés de la population et offrir toute sécurité. Ils doivent être construits et exploités selon des critères écologiques. La charte charge les maîtres d'ouvrage de rechercher de bonnes solutions techniques et architecturales pour les constructions nouvelles et les rénovations. De nombreux maîtres d'ouvrage proposent aux habitants des prestations supplémentaires qui vont de locaux communs à des aides de voisinage, en passant par des caisses de dépôt, des conseils budgétaires et l'intervention de travailleurs sociaux. Les coopératives plus grandes disposent souvent d'un savoir-faire conséquent.

Domaines et formes de coopération possibles

Les objectifs poursuivis par les communes rejoignent ceux des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans différents domaines et offrent toute une série de possibilités de coopération, qui vont de la qualité générale de l'habitat au développement durable des quartiers et des villes en passant par la mise à disposition de logements pour des groupes spécifiques. De nombreuses formes de coopération ne sont pas nouvelles et sont issues d'une longue tradition dans

les villes. Il suffit de citer la création d'infrastructures de quartier, dans lesquelles les maîtres d'ouvrage d'utilité publique mettent souvent à disposition des locaux pour l'exécution de tâches d'ordre public (jardins d'enfants, crèches, locaux sociaux). Récemment, une nouvelle tendance se dessine et l'on constate un recul de l'offre destinée aux plus petits au profit de celle destinée aux personnes âgées. A l'avenir, les prestations d'assistance qui devraient surtout se développer sont celles liées à des groupes ayant des besoins spécifiques et au domaine de la gestion sociale qui satisferont tant aux préoccupations des maîtres d'ouvrage qu'à l'intérêt public.

Si de nombreux domaines et formes de coopération exigent un professionnalisme élevé de la part des deux partenaires, les coopérations qui se déroulent à une échelle plus petite sont aussi utiles. Il est important que les partenaires fassent preuve de compréhension mutuelle. Une commune qui s'est fixé p.ex. un «agenda 21» et s'inspire des principes du développement durable aura, selon toute probabilité, plus de facilité à s'entendre avec un maître d'ouvrage à l'esprit ouvert et innovant.

Le séminaire du 9 novembre sera l'occasion de présenter des exemples

La coopération entre les communes et les

maîtres d'ouvrage d'utilité publique ouvre des perspectives qui méritent d'être examinées de plus près. L'Office fédéral du logement organise donc un séminaire sur ce thème le 9 novembre prochain dans le cadre des Journées du logement 2006, à Granges. En quoi les pouvoirs publics et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique partagent-ils les mêmes objectifs aujourd'hui déjà mais aussi et surtout demain? Quelles formes de coopération permettent de poursuivre des objectifs communs et comment peuvent-elles être financées? Quels sont les «bons exemples» de partenariat pouvoirs publics-coopératives dans le domaine du logement?

Le séminaire est patronné par l'Union des villes suisses et l'Association des Communes Suisses. Il s'adresse tout spécialement aux praticiens (présidents, responsables des affaires sociales, des finances, de la planification) des communes et des villes de toutes les tailles ainsi qu'à ceux des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Son but est de réunir ces différents acteurs, de les familiariser avec les modèles de coopération et de résolution des problèmes existants et de les encourager à réaliser leurs projets et leurs idées.

Un programme du séminaire avec bulletin d'inscription est joint en annexe; il est également disponible sur l'internet à l'adresse suivante: www.bwo.admin.ch.

Urtenen-Schönbühl (BE):

Une coopérative fondée en collaboration avec Spitex et la commune pour proposer une offre de logements avec accompagnement à domicile. Le modèle a connu un franc succès et est appliqué également dans d'autres communes.



Les services Spitex ont constaté depuis plusieurs années que les personnes âgées et celles souffrant d'un handicap ne trouvaient pas de logements appropriés à leurs besoins dans la commune. Les établissements pour personnes âgées accueillent surtout des personnes qui sont encore si possible autonomes à leur entrée. Les cas lourds nécessitant beaucoup de soins sont pris en charge par les services Spitex ou par des établissements de soins extérieurs à la commune. Pour combler cette lacune, une coopérative a donc été fondée. Elle compte une douzaine d'appartements de deux pièces et demie chacun; dans une seconde étape, des studios avec locaux communs seront

construits. Une troisième étape est prévue; l'expérience sera reconduite non loin, à Jegenstorf, avec une participation de la commune et de l'organisation Spitex locale.

Lausanne:

Allier les objectifs sociaux aux objectifs écologiques et économiques du développement durable.



En 2003/04 les autorités lausannoises ont organisé une consultation générale des habitants intitulée «Quartiers 21» afin de prendre leur avis et de connaître leurs aspirations au sujet de leur ville. Cette démarche a permis de formuler, dans le domaine du logement, un projet politique intitulé «Une politique du logement pour tous».

La politique demandée par les habitants distingue trois axes d'action:

1. Création de 3000 logements à Lausanne
2. Construire des logements durables
3. Eviter les quartiers ghettos.

Ces nouveaux logements de qualité, construits en majorité sur des terrains communaux, en partenariat avec les investisseurs privés et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, respectent des critères constructifs de développement durable, avec une mixité sociale et générationnelle afin d'éviter des quartiers ghettos.

Un premier concours d'architecture doit avoir lieu dès 2006; les premières constructions débiteront en 2009/10.

Schaffhouse:

Une meilleure intégration de ses habitants, l'amélioration de leur qualité d'habitat et de vie ainsi qu'une meilleure image de quartier.



Avec ses 157 logements, le quartier Birch a été construit en périphérie pendant une période de haute conjoncture, puis racheté par Logis Suisse, maître d'ouvrage d'utilité publique. Le quartier a souffert de l'augmentation du nombre de logements vides et de phénomènes de ségrégation.

En 2003, Logis Suisse a lancé un projet mené sous la direction du département des affaires sociales de la ville de Schaff-

house. Il a mis à disposition un appartement situé au rez-de-chaussée pour la tenue de réunions de quartier, et la ville a créé un poste de travail à temps partiel pour des activités professionnelles sur place.

Le projet, qui a été un succès pour tous les participants, s'est achevé à la fin de 2005. Des offres organisées avec professionnalisme et régularité à l'intention des enfants et des jeunes du quartier ont pu voir le jour ainsi qu'un point de rencontre géré de manière autonome par une association servant de plate-forme à de nombreuses activités, ouvertes également aux habitants des quartiers voisins. Le net recul du nombre de logements inoccupés est un signe du regain d'attractivité du quartier aux yeux des locataires.

La ville de Schaffhouse entend tirer profit de cette expérience positive en organisant des projets comparables dans d'autres quartiers.

Maur (ZH):

Des logements familiaux à un prix abordable dans une commune réputée pour sa cherté. Le terrain a été fourni par la commune, le savoir-faire par une coopérative, et les possibilités de promotion ont été utilisées avec intelligence.



La commune zurichoise de Maur a vendu un terrain à un prix avantageux à la coopérative d'habitation régionale à la condition que les appartements soient loués de manière préférentielle aux habitants actuels de la commune et subventionnés pour moitié par des fonds de la promotion de la construction de logements cantonale.

Les 24 logements ainsi construits ont été occupés au début de l'été 2004 – souvent par des ménages qui auraient dû sinon quitter la commune en raison du prix élevé du terrain et de la pénurie d'appartements locatifs. Le local commun du lotissement est aussi ouvert aux autres habitants du quartier, composé majoritairement de maisons mitoyennes.

*Ernst Hauri et Hans Conrad Daeniker**

* Ernst Hauri est chef du centre de prestations Questions fondamentales-information (www.bwo.ch) et H. C. Daeniker responsable de FédérHabitation (www.federhabitation.ch)