



Journées du logement de Granges 2014

Christian Zeyer, président de la coopérative d'habitation d'Oberfeld

Réaliser simultanément des logements locatifs et en propriété: un modèle qui fonctionne bien?

Le lotissement de la coopérative d'habitation d'Oberfeld couvre une surface de quelque 13'000 m² (dont 3'000 m² en zone verte), avec une surface brute au plancher de 11'000 m². Il comprend 100 logements de 1,5 à 7 pièces, dont 52 en propriété et 48 en location. La zone d'habitation est sans auto, c'est-à-dire que les habitants sont engagés à ne pas avoir de voiture. Les exigences de la Stratégie énergétique 2050 sont déjà respectées grâce à l'isolation Minergie-P et un concept énergétique novateur.

Le mix de propriété et de location était dès le départ au cœur du projet puisqu'il devait en assurer le financement, vu qu'il s'agissait d'une entreprise qui devrait s'autofinancer. Même si les futurs locataires ont versé leur écot en souscrivant un prêt représentant 10% de la valeur de leur logement, ce sont avant tout les propriétaires qui ont pris le risque de s'engager dans ce projet, la propriété foncière restant une valeur sûre et un motif suffisant pour se lancer.

On peut donc dire qu'étant donné les circonstances, il aura fallu vendre des logements en propriété pour rendre possible la création de ce lotissement proposant des conditions avantageuses à long terme.

Toutefois, il ne sera pas possible d'échapper, sur la durée, au phénomène de la spéculation. Assurément, il est positif que des logements puissent être mis à long terme en location. Par contre, en ce qui concerne les logements en propriété, le bilan est plus modeste. Si les droits de préemption prévus permettent de garantir une revente à des conditions avantageuses, ils seront échus au bout de 25 ans, législation oblige, et ensuite, les logements en propriété seront à nouveau entièrement soumis aux lois du marché.

Forte de ce constat, la coopérative a choisi d'adapter progressivement les prix de vente au prix du marché. Le droit de préemption est défini de sorte à fixer un prix tenant compte à la fois de la valeur du marché et de la valeur intrinsèque de l'objet, la pondération donnant davantage de poids à la valeur du marché au fil du temps.

Pour mieux préserver de la spéculation les logements construits par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, il faudrait impérativement un régime juridique différencié, qui permettrait de les garder plus longtemps en marge du marché.

L'un dans l'autre, il ne faut toutefois pas oublier que le sol est un bien qui tend à se raréfier, en Suisse. Or, l'augmentation des besoins à long terme des individus en matière de logement ne va pas dans le sens d'une gestion plus durable de cette ressource. On ne peut s'attendre à ce qu'un abaissement artificiel du prix des logements entraîne un usage plus économe du sol. C'est pourquoi le prix du terrain doit être élevé. La question est plutôt de savoir comment répartir de manière équitable le bénéfice produit par cette ressource limitée.