

Quand les communes construisent

Sous certaines conditions, la Confédération propose des outils de financement pour aider à la construction de logements. Le dispositif est souvent ignoré par les petites communes. Dans le Jura, Les Breuleux et Cornol ont fait une heureuse découverte.

Via des instruments d'aide au financement, la Confédération, par l'intermédiaire de l'Office fédéral au logement (OFL), a facilité la création de 982 appartements en 2007. Et de quelque 2000 en 2008. Au même titre que des privés ou que des coopératives, les communes peuvent profiter des systèmes d'aides au logement de la confédération. Selon Ernst Hauri, vice-directeur de l'OFL, le cas n'est pas fréquent. Il concerne surtout des projets d'habitations pour personnes âgées, soit pour 5% des aides accordées par l'OFL.

C'est dans un projet de ce type que s'est engagée l'année dernière la commune jurassienne de Cornol, au pied du col des Rangiers. Les autorités avaient profité d'une opportunité pour acquérir un terrain en 2005, sans idée préconçue sur son affectation future. La proposition, faite par un architecte, de construire des logements «adaptés» a immédiatement séduit. L'idée est de bâtir deux immeubles de deux étages et de transformer la villa se trouvant déjà sur la parcelle de 2555 m², pour un budget de 3,8 millions de francs. Ce concept de 23 appartements de deux pièces «adaptés», loués au prix du marché, cible une clientèle de locataires qui éprouvent des difficultés à assumer la responsabilité et l'entretien de leur grand appartement ou de leur maison individuelle. L'architecture intérieure mais aussi extérieure tient compte des attentes de personnes à la mobilité réduite.

«Le canton nous a fait savoir qu'il était extrêmement favorable à ce projet, dans la mesure où il contribue à soulager les homes», témoigne le secrétaire communal Gilles Villard. Le Service cantonal de l'Habitat conseille aussi aux autorités communales de prendre contact avec l'Association suisse pour l'Habitat, (ASH), une organisation faîtière de la construction de logements d'utilité publique. Intéressée, celle-ci a pris en charge l'essentiel des démarches. «Sans les subventions fédérales dont peut nous faire bénéficier l'ASH, nous n'y serions peut-être pas arrivé!»,



Le chantier du premier locatif, à quelques pas du centre du village des Breuleux. (Photos: Vincent Borcard)

avance le maire de Cornol Ernest Gerber.

Une fondation pour la commune de Cornol

Initialement, la commune pensait accorder un droit de superficie à la société chargée de réaliser puis de gérer le nouveau parc immobilier. «L'ASH nous a fait comprendre que cela ne suffirait pas. D'où l'idée de créer une fondation en mains communales, qui serait dotée, en guise de fonds propres, du terrain et des immeubles existants», explique Gilles Villard. «La commune répond ainsi aux exigences de la loi fédérale sur le logement (LOG) de 2003, qui définit des critères en terme de besoin, de financement, de typologie etc., confirme Roger Dubuis, secrétaire générale de l'ASH. La fondation peut ainsi accéder aux instruments de financement de la Confédération. En application de la LOG, les loyers seront définis pour couvrir les fonds réels. Si des aides sont ensuite nécessaires pour abaisser les loyers de personnes précarisées, c'est la commune – ou le canton – qui devront intervenir au travers de leurs instruments d'aide sociale.»

Le 6 novembre dernier, l'assemblée communale a accepté la création de la fondation, et la cession gratuite du terrain et des habitations actuelles qui s'y trouvent. La composition du conseil de fondation a été établie. Gilles Villard en fait partie: «Nous devons faire preuve de disponibilité les premiers mois. Et ceci d'autant plus que nous siégerons aussi dans la commission de construction, principale interlocutrice de l'architecte.»

L'équipe constituée compte démarrer le lancement des soumissions dès que la création de la fondation sera effective, afin de pouvoir lancer les travaux à la fin de l'été 2009, pour des premiers emménagements en 2010.

Crise du logement dans les Franches-Montagnes

Selon les statistiques de l'OFL, les demandes concernent surtout les villes et les agglomérations. «Parmi nos critères, nous tenons compte du taux de logements vacants dans la région», précise Ernst Hauri. Et la demande est notablement moins forte dans les campagnes et dans les régions de montagne. «Pour un village, il est aussi plus

délicat de se lancer dans la création de 20 ou de 50 logements», ajoute le vice-directeur de l'OFL.

Mais il existe des exemples qui prennent la théorie à rebrousse-poil. C'est ainsi que Les Breuleux, dans les Franches-Montagnes, ont créé leur propre société immobilière pour bâtir un bâtiment de trois étages et douze appartements et lutter contre la crise du logement. Crise du logement dans le Jura? Depuis le tournant du millénaire, les entreprises horlogères de la région ont commencé à s'agrandir. Résultat: la demande de logement se fait pressante. Or l'offre des Breuleux – 1350 habitants – n'est pas adaptée. Ni en nombre, ni en genre. Le parc locatif est globalement vétuste, «mal fagoté», selon le mot d'un édile.

Les autorités ont approché des particuliers et des promoteurs, les invitant à construire de nouveaux immeubles. Sans résultat. Dès 2002, le maire de l'époque, Jean-Maurice Donzé, convoquait tous les partis politiques pour réfléchir aux moyens de contrer les risques de déclin. Ces «États généraux» ont débouché sur un système d'aides à la rénovation du parc locatif. Utile, mais insuffisant. En 2003, le conseil communal (exécutif) a proposé de créer une société immobilière dotée d'un million et demi de francs. L'année suivante, l'assemblée communale acceptait sans conditions. «Pour conserver le rôle moteur que devait nous assurer notre apport financier, la SA s'est imposée», se rappelle Jean-Maurice Donzé.

La facilité avec laquelle ce montant a alors été accepté peut surprendre. «Les calculs que nous avons entrepris afin d'évaluer l'apport fiscal des locataires

attendus étaient favorables. Nous avons certes une dette assez lourde, mais nos capacités contributives sont bonnes. On peut présenter ce projet de société immobilière comme un pari sur l'avenir», explique l'actuelle maire Agnès Bourquard. «Ici personne ne peut nous aider. Dans les Franches-Montagnes, nous avons appris à ne compter que sur nous-mêmes», conclut Jean-Michel Boillat, président du conseil d'administration de la SA.

Maintenir le prix au niveau inférieur

La société anonyme Ronde Planche a été créée le 4 septembre 2006. L'appellation est celle du lieu-dit sur lequel est située la parcelle de 3590 m² que la société compte développer.

La commune, entité publique, est actionnaire majoritaire de la SA. Cela l'oblige, sinon à organiser un concours, du moins à ouvrir le mandat d'architecte. La commission de construction a siégé avec un expert pour établir le détail de son offre. Une priorité s'affirme dès cet instant. Jean-Michel Boillat: «Tout, dans l'architecture du projet, découle de l'établissement des loyers! Nous voulons proposer des appartements aux prix plancher du marché, tels qu'ils sont pratiqués dans la région.»

Le souci permanent de maintenir le prix au niveau inférieur obéit à une logique implacable. Si le prix de la construction augmente, si le crédit de construction est dépassé, les loyers risquent de suivre et les appartements – trop onéreux pour les locataires ciblés – pourraient rester vacants. «Nous savons aussi qu'à partir d'un certain montant, les gens préfèrent habiter dans des vil-

las individuelles», argumente Agnès Bourquard. Les loyers doivent demeurer à la portée de techniciens, d'ouvriers spécialisés du secteur horloger, ou de personnes occupant des emplois à rémunération comparable.

Les résultats sont probants. Début octobre 2007, le projet était budgétisé à 4 200 000 francs, soit 500 000 à 600 000 francs de moins que celui de la première offre. «Pour s'en tenir au budget, on se bat jusque dans les moindres détails», assure Jean-Michel Boillat.

Changement de statut juridique

Avec un apport de fonds propres de 1,5 million pour un projet de 4,2 millions, soit de plus du tiers, la SA avait l'assurance d'être bien reçue par les banques. L'une d'elles était prête à s'engager sur la totalité du projet. «Les négociations étaient déjà bien avancées lorsque nous avons appris tardivement, par un banquier, l'existence de l'ASH», se souvient Jean-Michel Boillat. L'association est sollicitée pour une partie du financement. Selon Roger Dubuis, l'utilité publique du projet ne posait pas de problème. «Mais pour pouvoir bénéficier de l'ensemble des outils de financement de la Confédération, le maître d'ouvrage devait changer son statut juridique.» L'idéal eut sans doute été de créer une fondation non soumise à l'impôt. Mais à cette étape du projet, le passage d'une SA à une SA sans but lucratif a finalement été privilégié.

Douze logements à la location dès juin 2009, c'est beaucoup et c'est peu. Si la demande se maintient, Ronde Planche SA pourrait construire un deuxième immeuble sur la parcelle. Un terrain voisin, propriété de la commune, pourrait en accueillir deux autres.

L'OFL accordait 30 000 francs par logement jusqu'en 2008. Le montant est passé à 45 000 en 2009, mais avec l'obligation de construire selon les normes Minergie. «Le surcoût de construction n'est pas aussi important», explique Ernest Hauri. Il faut l'interpréter comme une mesure d'incitation à l'intention des maîtres d'ouvrage. Cet année, l'OFL met aussi l'accent sur la rénovation des bâtiments. Le Parlement a d'ailleurs accordé un fond de 50 millions, spécialement affectés à l'assainissement des bâtiments. Les coopératives se réjouissent, pourquoi pas les communes?

Vincent Borcard



La commune de Cornol avait acquis la parcelle en 2005. La villa, qui doit être transformée, protégera du bruit les deux bâtiments à construire.

Information: www.bwo.admin.ch, www.ash-romande.ch