

# Neuchâtel mise sur les coopératives

CLAUDE GRIMM

«Si tout va bien, 150 logements d'utilité publique verront le jour cette année. Cela peut paraître peu, mais à l'échelle du canton, c'est beaucoup.» Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement neuchâtelois, se réjouit de l'intérêt grandissant que les acteurs de l'immobilier portent aux coopératives d'habitation.

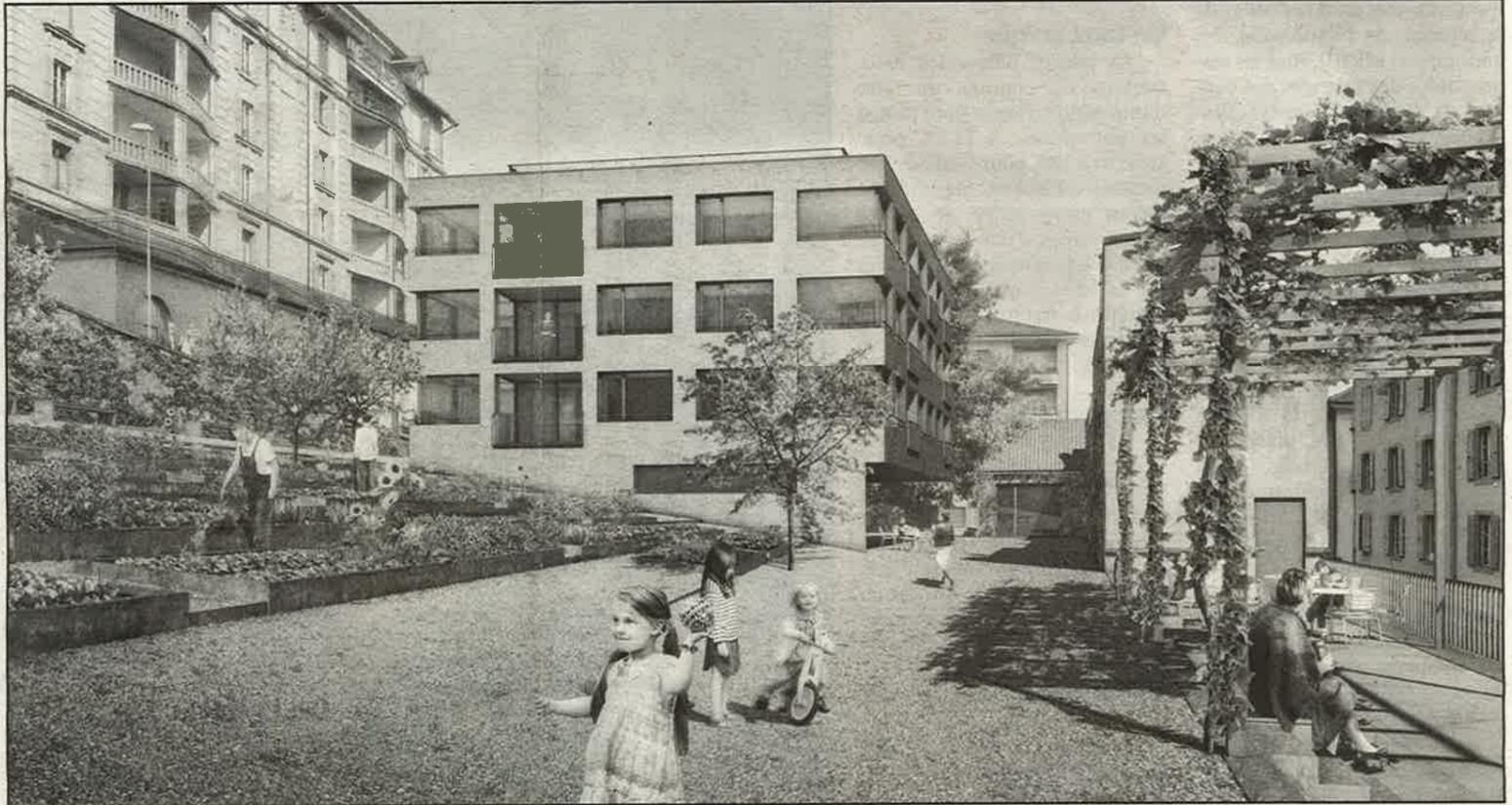
Pour faire face à la pénurie qui sévit dans le canton – le taux de vacance se situe à 0,82% alors que le seuil de pénurie est fixé en dessous de 1,5% – ainsi qu'au vieillissement de la population, Neuchâtel a décidé d'inciter les coopératives à construire des logements à loyers modérés. En septembre dernier, le Grand Conseil a voté un crédit de 18 millions de francs sur quatre ans afin de doter la loi sur l'aide au logement (LAL2) de 2008, calquée sur la loi fédérale sur le logement (LOG), d'un bras de levier concret. Objectif: faire passer en une dizaine d'années la proportion de logements d'utilité publique (LUP) de 2 à 5%, soit la moyenne romande.

Le coup de pouce cantonal – sous forme de droit de superficie, cautionnement, prêt, prise en charge d'intérêts ou acquisition de parts sociales – s'ajoute ainsi aux subsides de Berne, que le Conseil fédéral veut renouveler à hauteur de 1,9 million de francs pour la période 2015-2021. Pour mémoire, le régime du subventionnement fédéral au logement, basé sur l'aide à la personne, qui stimule la demande, a été remplacé par l'aide à la pierre, qui contribue à détendre le marché immobilier.

## Coup d'accélérateur

Depuis l'automne dernier, les projets de coopératives ont connu un coup d'accélérateur dans le canton. Jusqu'à mi-2014, 139 logements ont été créés et 176 rénovés. Et 2015 s'annonce donc prometteur. «Des acteurs du marché privé ont pris conscience qu'au vu des prix de l'immobilier et des nouvelles conditions pour accéder à la propriété, le marché de la propriété par étage (PPE) allait fortement diminuer. Ils s'intéressent désormais aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique et me demandent comment créer des coopératives», constate Nicole Decker.

Face aux difficultés accrues pour acheter un bien immobilier, la demande s'est reportée sur le marché de



Le projet de la Coopérative d'en face, à Neuchâtel, à l'emplacement des anciennes serres communales. Le modèle des coopératives d'habitants se différencie des traditionnelles coopératives par l'implication des futurs habitants dans tout le processus. DR

la location, qui a cependant stagné ces dernières années dans le canton. Une situation dont pâtissent ceux qui doivent déménager: les jeunes qui quittent la maison, les couples qui aimeraient fonder une famille, les divorcés ou les personnes âgées à la recherche d'une structure intermédiaire entre leur logement et le home. A cela s'ajoute un niveau socioéconomique relativement bas dans le canton, avec 63% des ménages dont le revenu imposable est inférieur à 50 000 francs. Autant de raisons qui militent pour la création de coopératives d'habitation.

## Maîtres d'ouvrage variés

Les maîtres d'ouvrage peuvent être des communes, des coopératives d'habitation, des fondations – souvent pour les personnes âgées – ou des sociétés anonymes sans but lucratif, à la condition qu'elles soient membres de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. La plupart des projets déjà

réalisés ou sur le point de voir le jour dans le canton sont réalisés par des professionnels de l'immobilier (lire ci-dessous). Plus rarement, ce sont les futurs habitants des coopératives eux-mêmes qui montent les projets, à l'image de la Coopérative d'en face, à Neuchâtel (lire ci-dessous). Le modèle des coopératives d'habitants se différencie des traditionnelles coopératives d'habitation de nature institutionnelle par l'implication des futurs habitants dans tout le processus et par une démarche participative. De plus, les coopérateurs définissent des valeurs communes dans une charte éthique.

Les coopératives d'habitants sont très appréciées par la Confédération. «Elles sont la seule solution pour lutter contre les associations de quartier qui refusent la densification dans les villes. Le fait que ce sont les futurs habitants, et non des promoteurs, qui négocient avec les habitants actuels facilite le dialogue. Elles signent par ailleurs des chartes où elles s'enga-

gent à limiter le nombre de véhicules et à animer le quartier. Au final, ça fonctionne plutôt bien», relève Nicole Decker.

## Plus participatif mais plus lent

Du côté de l'Etat, on soutient financièrement toutes les formes de coopératives, pour autant qu'elles respectent les critères fixés par la Confédération et le canton. Mais on ne pousse pas forcément à la création de coopératives d'habitants, plus difficiles à mettre sur pied. «Comme les maîtres d'ouvrage sont les futurs habitants, ce ne sont pas des professionnels. Du coup, cinq ans en moyenne sont nécessaires pour réaliser un projet et il faut des gens très motivés capables de s'entendre sur le long terme», estime Nicole Decker.

Pourtant, au-delà de l'objectif quantitatif d'augmenter l'offre de LUP dans le canton, l'Office du logement se bat aussi pour créer des quartiers durables présentant une mixité intergénérationnelle et sociale. «Le mieux-

vivre ensemble passe par la suppression de la discrimination entre les quartiers de villas d'un côté et les ghettos de l'autre. Et grâce à la cohésion sociale qu'elles permettent de recréer, les coopératives d'habitation améliorent la qualité de vie, la santé et même le sentiment de sécurité des habitants», ajoute sa cheffe.

Ainsi, pour parvenir aux objectifs que le canton s'est fixés en matière de développement de LUP et de coopératives d'habitations, l'Etat compte avant tout sur l'engagement des professionnels de l'immobilier, qui ont la capacité de réaliser des projets de plus grande ampleur que les «microprojets» des coopératives d'habitants.

A terme, Nicole Decker espère pouvoir fonctionner en «circuit fermé» et financer les nouveaux projets de LUP avec le remboursement (à hauteur de 70%) des prêts des projets réalisés. «Mais c'est de la musique d'avenir», reconnaît-elle, consciente que le canton devra mettre encore la main au porte-monnaie pour en arriver là. I

## «MINI-BOOM» DES COOPÉRATIVES

Plusieurs projets de coopératives d'habitation ont vu le jour ou sont sur le point de voir le jour dans le canton. Les Hélio Tropes, à Cernier, constitue la première coopérative née grâce à l'aide financière du canton. Elle offre depuis juillet 2014 56 logements d'utilité publique (LUP), qui ont immédiatement trouvé preneurs. «Peu de gens croyaient à ce projet», relève Nicole Decker, ce qui explique l'absence de participation de la commune. «Mais ça a marché et ce projet est devenu un exemple pour les suivants», se réjouit-elle.

Le projet Arc-en-Ciel, à Fontainemelon, prévoit de construire 27 LUP pour fin 2015 et la coopérative Le Corbusier 36 logements à La Chaux-de-Fonds, près de la gare. La Ville de Neuchâtel ambitionne pour sa part de réaliser 150 logements (projet Les Gouttes d'Or), avec un plan spécial à la clé. Ces trois projets prévoient un soutien financier du canton et de la commune concernée. «Jusqu'ici, les permis de construire des projets auxquels j'ai pris part ont été délivrés sans qu'aucune opposition n'ait été déposée», relève Nicole Decker, pour qui cela prouve que les coopératives sont l'avenir. Par ailleurs, plusieurs projets, y compris de rénovation, sont sur le point de démarrer dans le canton. D'autres, en revanche, prendront un peu plus de temps: ils devront attendre la mise en conformité du canton avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur en mai 2014. CGM

## S'impliquer dans son habitat

La Coopérative d'en face, à Neuchâtel, est l'un des rares, si ce n'est le seul projet de coopérative d'habitants en cours actuellement dans le canton. Selon ses membres, ce modèle qui met l'accent sur les liens sociaux et d'entraide tissés par les habitants impliqués dans leur habitat et leur quartier, devrait être davantage développé à l'avenir.

Cette coopérative active depuis 2011 ambitionne de réaliser à l'horizon 2017 une quinzaine de logements au centre-ville, à l'emplacement des anciennes serres communales. Pour ce faire, elle s'est associée à la Ville, qui lui a octroyé un droit de superficie et réalisera le jardin public. A l'issue d'un concours d'architecture sur invitation, le bureau biennois Binggeli a remporté le mandat en décembre 2014. Trois questions à Yves Froidevaux, membre de la coopérative.

Quels sont selon vous les avantages des coopératives d'habitants par rap-

port aux coopératives d'habitation?

Yves Froidevaux: Les coopératives, quelles qu'elles soient, ont pour but d'offrir des logements à prix coûtant, sans but lucratif, ce qui permet de stabiliser le marché immobilier. Dans les grandes coopératives d'habitation historiques, les habitants sont convoqués une fois par an à l'assemblée générale. Cela s'arrête souvent là. Au lieu de payer une garantie de loyer, les membres acquièrent des parts sociales.

Les coopératives d'habitants permettent au contraire à ses membres de s'impliquer dans leur habitat, dans une démarche participative. Nous définissons dès le départ des valeurs et objectifs communs dans une charte éthique. A l'image des «consommateurs» qui s'engagent à consommer de manière responsable, nous sommes des «habitants». Un autre avantage est la création de lien social et la volonté de vivre ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la coopé-

ratrice. La Coopérative d'en face prévoit par exemple un lieu commun qui pourra aussi être utilisé par les habitants du quartier.

## Faut-il davantage développer les coopératives d'habitants?

Pour les raisons que je viens de citer, je pense qu'on aurait tout intérêt à ce qu'il y en ait davantage. Cela permettrait aussi de transmettre l'expérience accumulée aux nouveaux projets.

Les autorités publiques se montrent parfois un peu frileuses car elles estiment, à juste titre, que créer une coopérative d'habitants prend du temps. Comme elles veulent construire rapidement des logements pour faire face à la pénurie, notamment pour les personnes âgées et les personnes seules, elles préfèrent souvent travailler avec des coopératives d'habitation, donc des professionnels. Ce faisant, elles négligent l'importance des liens sociaux et d'entraide tissés par les habitants impliqués dans leur habitat et leur

quartier. Une piste serait de professionnaliser ce sous-secteur, comme à Genève où la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) joue le rôle de faïtière des coopératives d'habitants.

## Les pouvoirs publics ont-ils selon vous un rôle à jouer pour développer les coopératives d'habitants?

En ce qui nous concerne, nous avons reçu le plein soutien de la Ville de Neuchâtel. Mais je pense en effet que les coopératives d'habitants doivent faire partie de la politique immobilière des collectivités publiques, notamment par l'octroi de droits de superficie. Comme il existe des délégués à la mobilité, il faudrait créer des délégués aux coopératives. Ils seraient chargés de créer des boîtes à outils pour assurer le développement des coopératives et veiller à ce que les communes leur mettent à disposition des terrains et les soutiennent dans les démarches à effectuer pour mettre sur pied un projet. CGM