Des logements attrayants dans les régions de montagne

Guide à l'usage des communes

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Septembre 2022

Editeur :	Office fédéral du logement OFL, Hallwylstrasse 4, 3003 Berne, Tél. +41 58 480 91 11, info@bwo.admin.ch, www.ofl.admin.ch
	Groupement suisse pour les régions de montagne, Seilerstrasse 4, 3001 Bern, Tél. +41 31 382 10 10, info@sab.ch, www.sab.ch
Pilotage du projet :	Doris Sfar, OFL (jusqu'en janvier 2022) ; Stephanie Fürer, OFL
Auteure :	Eva Novak
Photographe :	Ruben Sprich
Groupe d'accompagnement :	Adrian Achermann, Logement Suisse ; Marco Achermann, Canton d'Uri ; Lorenzo Brancher, Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique; Thomas Egger, Groupement suisse pour les régions de montagne ; Lea Gerber, Coopératives d'habitation Suisse ; Damian Jerjen, EspaceSuisse ; David Kramer, Secrétariat d'Etat à l'économie SECO ; Christoph Niederberger, Association des Communes Suisses ; Helmut Ritz, Canton du valais ; Matthias Schnyder, Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique ; Martin Tschirren, Office fédéral du logement OFL
Graphisme :	Atelier KE, Beat Kehrli
Impression :	Ast & Fischer AG
Note :	Ce guide est disponible en allemand, en français et en italien.

Sommaire

Introduction 5

Pourquoi les communes de montagne ont besoin d'une politique du logement 6

Rôle des pouvoirs publics : quelle est la marge de manœuvre des communes ? 8

Mesures et instruments de l'aide au logement 10

Ernen (VS)
Avec de nouveaux logements, les jeunes familles restent au village 12

Samedan (GR)
Les jeunes professionnels ne doivent plus s'en aller 14

Amden (SG)
Grâce aux appartements pour personnes âgées, de jeunes familles trouvent à se loger 16

Quinten (SG)
La renaissance d'un hameau sur l'autre rive du lac 18

Saint-Martin (VS)
Jeunes et moins jeunes habitent et jouent sous le même toit 20

Isenthal (UR)
D'un magasin de village à un village de montagne accueillant pour les jeunes 22

Wilderswil (BE)
Un ancien hôtel retrouve une deuxième jeunesse en tant qu'habitat alternatif 24

Wolfenschiessen (NW)
Un important don à une fondation profite aux jeunes et aux moins jeunes 26

Château-d'Oex (VD)
La quatrième tentative pour proposer des logements à loyer modéré a été la bonne 28

Lantsch/Lenz (GR)
Une commune dotée de nombreuses résidences secondaires mène une politique foncière active et garde ses habitants 30

Saint-Imier (BE)
Une vieille maison pour personnes âgées est réhabilitée 32

Vallées tessinoises
Par petites touches, vers un habitat répondant mieux aux enjeux intergénérationnels 34

Conseils et astuces pour proposer des logements attrayants 36

Introduction

Martin Tschirren
Directeur
de l'Office fédéral
du logement (OFL)

Thomas Egger
Directeur
du Groupement suisse
pour les régions de
montagne (SAB)

Le logement fait partie des besoins élémentaires de l'être humain. Ce constat à première vue banal ne l'est plus du tout lorsqu'on y regarde de plus près. Car pour pouvoir satisfaire ce besoin, un être humain doit disposer d'un espace habitable, et plus spécifiquement d'un espace habitable adapté à sa situation de vie et ses besoins, à un prix abordable. Ou, pour le dire du point de vue opposé : si une commune ne compte pas de logements adéquats sur son territoire, les gens iront s'établir ailleurs et il sera difficile d'y attirer de nouveaux habitants. Une offre abondante de postes de travail, une vue spectaculaire, voire même un taux d'imposition modéré n'y changeront rien.

C'est l'expérience que font de nombreuses communes de régions de montagne ou de zones rurales, et qui tendent à se sentir quelque peu démunies face à cette situation. Mais le sont-elles vraiment ? Les communes n'ont-elles véritablement pas de prise sur leur offre de logements ? De fait, ce sont elles, au contraire, qui savent le mieux comment se présente leur offre de logements et où se situent les lacunes. Et elles ont toutes les cartes en main pour bien faire. En concertation avec la population, elles peuvent définir une vision pour leur développement et décider de l'offre de logements qu'elles entendent mettre en place et, moyennant une politique foncière active et par le biais de leur plan d'affectation, poser les jalons adéquats. Ce sont elles les mieux placées pour rassembler les personnes concernées et, avec l'aide du canton et de la Confédération, réaliser des projets que des particuliers ne pourraient à eux seuls mener à bien.

Le présent guide a pour but de donner aux autorités des communes de régions de montagne ou de zones rurales le courage de façonner activement une politique du logement. La première étape consiste à déterminer les besoins à satisfaire. Ces besoins ne sont pas les mêmes partout : ici, il s'agit de créer des logements pour personnes âgées, de façon que celles-ci puissent céder leurs maisons devenues trop grandes à des familles. Là, ce sont des logements pour les jeunes qui sont nécessaires, pour éviter que ces derniers ne quittent le village ou la vallée. En tel endroit, il faut des logements spacieux pour les familles, et peut-être tout spécialement en location. Enfin, ailleurs encore, les besoins en logements à prix abordables sont particulièrement importants car la population locale n'a plus les moyens de se loger en raison de la surchauffe du marché des résidences secondaires. Les 12 exemples que contient le guide sont représentatifs chacun de situations et de défis particuliers, et montrent que des solutions existent même quand les conditions semblent au départ difficiles.

La nouvelle politique régionale de la Confédération (NPR) a pour but de soutenir les régions de montagne et les régions rurales dans leur développement économique. Bien que l'aide au logement ne fasse pas partie de la NPR, un développement régional réussi ne peut s'entendre sans développement de l'offre de logement. Logement et travail sont indissociables.

C'est à dessein que l'on a donné au présent guide le titre « Des logements attrayants dans les régions de montagne ». Si vivre à la montagne est attractif sous de nombreux aspects, les régions de montagne ne peuvent jouer cette carte qu'à partir du moment où l'offre de logements répond aux besoins. Une raison de plus d'espérer que ce guide saura conférer de nombreuses impulsions positives, afin qu'habiter à la montagne ou à la campagne devienne encore plus attrayant.

Pourquoi les communes de montagne ont besoin d'une politique du logement

Aux côtés d'un bon raccordement aux réseaux de transport et de l'offre de loisirs, la disponibilité de logements attrayants et abordables est un facteur d'attractivité décisif pour les régions de montagne et les espaces ruraux.

Souvent, les logements destinés à la location sont une denrée rare en montagne, ou alors ils ne répondent pas aux exigences actuelles. Cela peut dissuader bon nombre de personnes de s'y établir, en particulier les familles, les jeunes et les jeunes adultes. Ne trouvant pas de logement à l'issue de leur formation, ces derniers déménagent dans une commune-centre pour ne revenir que très rarement par la suite. La conséquence en est que les chiffres de population stagnent, voire reculent, et que la population vieillit, à ceci près que la pénurie de logements n'est que l'un des facteurs en cause, le manque de structures d'accueil pour les enfants et de logements pour les personnes âgées jouant aussi un rôle.

Les communes ont toutes les cartes en main

Si toutes les communes ont des défis à relever, chacune a ses difficultés spécifiques, qu'elle connaît parfaitement. Mais le plus important est qu'elle n'est pas totalement démunie face à elles. En prenant le taureau par les cornes et en menant une politique du logement proactive et adaptée à sa situation, il lui est tout à fait possible d'améliorer son attractivité.

Pour des recommandations détaillées destinées aux communes, consulter le document ➜

Une commune peut ainsi orienter son développement dans la direction souhaitée pour proposer des logements abordables aux catégories de personnes qui en ont le plus besoin. En associant la population au processus, elle se donne les moyens de cerner les besoins, de les satisfaire de manière optimale et, partant, de conserver durablement ses habitants. Grâce à cet ancrage local, elle sera aussi à même d'amortir d'éventuels investissements via l'encaissement de loyers ou de droits de superficie, sans parler des recettes fiscales supplémentaires.

Des logements adéquats accroissent l'attrait des régions et communes

Si la création de logements adéquats fait partie intégrante du développement d'une commune, son attrait global dépend aussi de nombreux autres facteurs. La possibilité de se loger à prix abordable ne détermine pas à elle seule s'il est ou non intéressant d'emménager dans une commune. Des infrastructures fonctionnelles sont elles aussi nécessaires, du magasin d'alimentation aux réseaux de transport, en passant par une salle communale, un café, une école et une garderie ou encore des connexions à haut débit.

Il existe dans les faits suffisamment de logements dans les régions de montagne, et les taux de vacances qui y prévalent sont même plus élevés que ceux généralement considérés comme équilibrés. De plus, les loyers et les prix d'achat des logements en propriété sont – excepté dans les hauts-lieux du tourisme – relativement modestes. Souvent, toutefois, les nombreuses maisons et appartements vides ne répondent plus aux exigences actuelles. Soit parce qu'ils sont trop anciens ou trop décentrés, soit encore que leur niveau de confort ou la distribution des pièces sont d'un autre temps.

Une analyse d'immeuble d'EspaceSuisse peut être utile dans ce cas ➜

Les communes peuvent non seulement influer sur ce qui se construit de nouveau, mais également favoriser des rénovations ou des transformations visant à préserver ou à ramener la vie en leur centre, autant de caractéristiques essentielles et décisives pour l'attrait d'un lieu.

Les communes peuvent non seulement influer sur ce qui se construit de nouveau, mais également favoriser des rénovations ou des transformations pour animer le centre du village.

Le rapport suivant donne des pistes pour la réutilisation d'anciens bâtiments ➜

Moins de personnes mais des besoins en augmentation

Dans de nombreuses communes structurellement faibles, la population stagne, voire recule. Malgré cela, les besoins de logements augmentent, que ce soit du fait de l'évolution des structures familiales, avec des ménages toujours plus petits, ou de l'augmentation du nombre de personnes âgées souhaitant demeurer autonomes et recherchant de ce fait un logement assorti de services complémentaires. Or moyennant une politique du logement proactive, une commune est tout à fait à même de répondre à l'évolution des besoins.

Elle peut par exemple favoriser la cohésion sociale. Lorsqu'il existe suffisamment de logements adaptés aux besoins des diverses catégories d'habitants, ceux-ci ne sont plus obligés de s'installer ailleurs quand ils entrent dans une nouvelle phase de vie et que leurs besoins ont évolué. Les habitants âgés peuvent rester dans leur environnement familier puisqu'ils y trouvent un logement adéquat. C'est bon pour leur santé psychique et physique, mais également pour la structure sociale de la commune. Les jeunes également trouvent un logement lorsqu'ils ont achevé leur formation et veulent quitter le domicile de leurs parents ou fonder leur propre famille. Permettre aux jeunes de rester dans leur commune en leur offrant des logements adaptés est l'un des remèdes les plus efficaces au vieillissement dont les régions de montagne souffrent tant.

Dans les communes touristiques, la demande de logements (secondaires) pousse les prix vers le haut et assèche le marché destiné aux habitants du lieu. Il faut par ailleurs aussi loger les travailleurs du secteur touristique, souvent venus d'ailleurs. Dès lors qu'on réussit à résoudre ces problèmes, le tourisme en bénéficie, et avec lui l'économie locale et la commune dans son ensemble.

Rôle des pouvoirs publics : quelle est la marge de manœuvre des communes ?

Si ce sont d'abord les lois du marché qui déterminent la disponibilité des logements en Suisse, les communes jouent néanmoins un rôle central. Elles disposent de toute une série de possibilités pour promouvoir la construction et influer sur le développement de l'offre.

En vertu de l'art. 41 Cst., la Confédération et les cantons s'engagent à ce que « toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables ». Ils le font toutefois « en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée », soit à titre subsidiaire. La Confédération encourage la construction de logements d'utilité publique et définit le cadre légal correspondant en concertation avec les cantons.

Moins de 10 % des logements en Suisse sont aux mains des pouvoirs publics ou de coopératives d'habitation. De fait, l'influence directe des communes sur le marché du logement reste assez limitée. Ces dernières jouent néanmoins un rôle de premier ordre dans l'encouragement à la construction de logements sur leur territoire.

Les instruments d'aménagement du territoire permettent d'exercer une influence directe

Les communes disposent des instruments d'aménagement du territoire qui leur permettent d'influer directement sur la situation du logement. À leur échelle, il s'agit avant tout des plans d'affectation, constitués généralement d'un plan de zones et des prescriptions correspondantes en matière de constructions et d'utilisation. Avec ces outils, les communes peuvent déterminer quel usage pourra être fait de chacune des parcelles situées sur leur territoire. Et à l'aide de plans d'affectation spéciaux, qui portent sur des périmètres bien définis, elles peuvent régler dans le détail les possibilités de construction et d'utilisation des parcelles, pour par exemple fixer un quota de résidences principales ou de logements à prix abordables.

Se fondant sur le droit cantonal, les communes peuvent également prendre des mesures visant à « mobiliser » des terrains constructibles conservés en réserve, en imposant par exemple une obligation de construire avec droit de préemption.

Pour orienter la construction de logements, elles peuvent appliquer une politique foncière et du logement active, en acquérant des biens-fonds bien situés, pour y construire elles-mêmes des objets ou les attribuer en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage qui les mettront en valeur selon les souhaits de la commune. L'important est de disposer de terrains constructibles, dans l'idéal proches du centre des localités.

Souvent, les parcelles sur lesquelles doit être réalisé un projet d'envergure appartiennent à plusieurs propriétaires fonciers. La capacité d'anticiper revêt alors une importance toute particulière. Il faut négocier précocement avec toutes les personnes impliquées et privilégier la planification commune. Par ailleurs, les communes ont la possibilité de soutenir les projets d'utilité publique et d'octroyer des allocations de logement aux ménages à faibles revenus. Elles peuvent également informer les investisseurs potentiels des besoins à satisfaire ou négocier avec eux en recourant à des bonus d'utilisation à titre incitatif.

Pour des exemples de transformation de quartiers, voir ➜

Avant qu'une commune ne décide quelles mesures prendre à quel endroit, il est important qu'elle réfléchisse à son développement territorial et démographique. À cette fin, elle peut faire un bilan de situation en termes de logement sur son territoire, clarifier ses objectifs en la matière en tenant compte de sa population, et formaliser ceux-ci dans une conception directrice territoriale ou une stratégie pour des logements à prix abordables. Bon nombre de cantons exigent de leurs communes qu'elles définissent une stratégie de développement avant de réviser leur règlement de construction et leur plan de zone.

La coopération interrégionale peut offrir de nouvelles perspectives

En plus de la coordination avec les autres niveaux de l'État, il peut s'avérer fructueux pour une commune d'engager des coopérations avec ses voisines. Il est en effet fréquent que les nouveaux arrivants recherchent une maison ou un appartement dans une région donnée plutôt que dans une commune spécifique. Les problèmes liés au manque de logements ou à l'inadéquation des logements disponibles sont rarement circonscrits à l'échelle d'une seule localité. Lorsque plusieurs communes sont concernées, il peut être utile qu'elles joignent leurs forces. Leur marge de manœuvre se trouve ainsi élargie et il devient possible de compenser le déficit en ressources et en savoir-faire dont souffrent bon nombre de petites communes.

Les communes peuvent jouer un rôle de relais entre les acteurs du marché du logement.

Etude regroupant des approches visant à assurer le succès des coopérations régionales ➜

La coopération à l'échelon régional implique toutefois toujours une négociation entre les communes participantes, et elle ne peut fonctionner que si toutes en retirent un avantage.

Dans la vallée de Zermatt, plusieurs communes ont créé une coopérative ensemble ➜

Les communes peuvent aussi jouer un rôle de relais entre les acteurs du marché du logement. Ce sont elles en effet qui connaissent le mieux les conditions locales et les besoins de la population. Elles peuvent non seulement conclure des accords avec des investisseurs privés ou institutionnels ou encore des coopératives, mais également devenir elles-mêmes actives, soutenir des initiatives privées et bénéficier des programmes d'encouragement de la Confédération et des cantons.

La participation de la population est précieuse

Dans les petites communes, les autorités sont proches des citoyens et donc bien placées pour évaluer leurs besoins futurs. Dès lors qu'elles consultent régulièrement la population concernant ses aspirations et l'impliquent dans les processus de planification, elles parviennent parfois à pallier le manque de ressources : les citoyens auxquels on a demandé de quoi ils ont véritablement besoin seront motivés à participer activement à la mise en œuvre.

Exemple d'implication de la population, dans la transformation du site de l'Industriestrasse à Lucerne ➜

Il faut que les communes accordent leur politique du logement à leurs objectifs dans d'autres domaines comme l'économie, la famille et le social, et qu'elles l'incluent dans leur stratégie de développement. Outre la disponibilité de logements agréables, l'attrait d'une commune dépend de sa politique de transports et de sa politique fiscale, ainsi que d'une diversité de facteurs comme l'offre de loisirs et de structures d'accueil pour les enfants, les infrastructures et la qualité des paysages. Il incombe aux communes de coordonner ces dossiers et de prioriser les objectifs, sans jamais perdre de vue les interdépendances.

Mesures et instruments de l'aide au logement

Après l'évaluation des besoins et la définition d'une stratégie pour le logement vient le moment de la mise en œuvre. Les communes peuvent recourir pour cela aux financements spéciaux réservés à la construction de logements d'utilité publique.

Une fois la décision prise d'entente avec la population du type de développement territorial souhaité arrive le moment d'analyser le marché du logement pour déterminer quelles sont les mesures ou les offres les mieux adaptées pour chaque groupe de population. Il faut décider pour quel public cible bâtir et sous quelle forme la commune peut y contribuer.

Puis vient le moment d'élaborer des propositions. Il s'agit en premier lieu de vérifier si le tissu bâti existant offre des opportunités de réaffectation. Etudes de faisabilité à l'appui, on peut ensuite identifier les possibilités concrètes sur des terrains communaux comme sur des parcelles privées.

L'étape suivante consiste à trouver des partenaires pour la mise en œuvre. À cet égard, il peut s'avérer utile de travailler avec une coopérative d'habitation existante qui dispose de l'expérience nécessaire. Sinon, la commune peut aussi choisir de créer une nouvelle coopérative ou une nouvelle fondation. Pour s'assurer de l'adhésion de la population et des propriétaires fonciers au projet, il est primordial de les en informer et de les y sensibiliser dès le début.

Un mode d'emploi pour fonder une coopérative se trouve ici ➜

Des loyers avantageux sur le long terme car fixés sur la base des coûts

La construction de logements d'utilité publique est moins courante en zone rurale qu'en zone urbaine. Elle constitue néanmoins une option valable aussi dans les régions de montagne et les régions périphériques. Elle permet d'assurer la disponibilité à long terme de logements abordables, étant donné qu'elle repose sur le principe du loyer basé sur les coûts, qui implique un renoncement à la spéculation. Il est ainsi possible, avec des ressources modestes, de créer des logements de qualité, véritablement adaptés aux groupes cibles préalablement définis, ou de nouvelles formes d'habitat.

Publication présentant les atouts de l'habitat d'utilité publique pour tout type de régions ➜

La commune peut soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de diverses manières, p. ex. par la cession de terrains constructibles, une participation au capital, des prêts ou des garanties. Inversement, elle peut bénéficier de l'expérience de coopératives existantes en matière de projets de construction participatifs, axés sur les besoins des habitants.

Les instruments de financement suivants permettent de soutenir la construction de logements d'utilité publique :

- Le fonds de Roulement, tout d'abord, fournit aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts à taux avantageux pour la construction, la rénovation ou l'achat de biens à louer. Amortissables

La commune peut soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de diverses manières, p. ex. par la cession de terrains constructibles, une participation au capital, des prêts ou des garanties.

sur 25 ans maximum, ces prêts sont plafonnés à 50 000 francs par appartement et couvrent jusqu'à 95 % des coûts d'investissement. Le fonds de Roulement est alimenté par la Confédération et sa gestion fiduciaire est assurée par les deux associations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

- En cautionnant leurs crédits bancaires, la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) permet aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'obtenir des prêts à taux réduit et des taux de nantissement plus élevés pour leurs projets de construction de logements coopératifs. Ces cautionnements sont accordés aux fins de financement de nouvelles constructions, de transformations et de l'achat d'objets à louer, et permettent aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique de réduire leurs fonds propres. Ils couvrent jusqu'à 90 % des coûts d'investissement, et permettent d'obtenir un taux d'intérêt de 1er rang pour l'entier du prêt.

- La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a pour rôle de mobiliser des fonds sur les marchés des capitaux, en émettant des emprunts obligataires en nom propre mais sur ordre et pour le compte de ses membres. L'accès direct aux marchés des capitaux et le cautionnement des emprunts par la Confédération permettent d'obtenir des financements de longue durée à taux avantageux pour des objets existants, déjà en location. Le taux d'intérêt au moment de l'émission de l'emprunt est inférieur de 1 à 1,5 points de pourcentage aux taux accordés par les banques pour des hypothèques fixes de durée équivalente.

Pour des informations détaillées concernant ces instruments ➜

À cela s'ajoutent divers programmes d'encouragement dans les cantons de Bâle-Campagne, Bâle-Ville, Genève, Neuchâtel, Nidwald, Vaud, Valais, Zoug et Zurich. Ils diffèrent fortement les uns des autres tant par les instruments mis en œuvre que par les groupes cibles et les types d'engagements financiers. La plupart des cantons misent sur une combinaison d'instruments pouvant aller des mesures d'aménagement du territoire aux prêts, cautionnements, participations, allègements fiscaux et aides à la personne, en passant par le conseil.

Vue d'ensemble des mesures cantonales d'encouragement ➜

La Confédération peut par ailleurs encourager la réflexion de fond dans les communes rurales, par exemple dans le cadre des projets-modèles pour un développement territorial durable, via des partenariats tels que le Réseau de communes Alliance dans les Alpes, ou au moyen de projets de référence dans le domaine du logement.

Informations complémentaires sur les projets de référence dans le domaine du logement ➜

Les communes peuvent mettre sur pied leurs propres fonds de financement pour promouvoir la construction de logements à loyer modéré. Ces fonds peuvent par exemple être alimentés par le produit de l'impôt sur les gains immobiliers ou par la compensation des plus-values résultant de mesures d'aménagement. Les communes peuvent utiliser les montants ainsi provisionnés pour permettre divers projets de construction ou l'acquisition de terrains.

ERNEN (VS)

Avec de nouveaux logements, les jeunes familles restent au village

La Commune a créé une coopérative qui a construit des logements locatifs attrayants et bon marché pour de jeunes autochtones, un projet qui a failli échouer faute de soutien des banques et des caisses de pension.

Les nouveaux bâtiments sur les hauts du cœur historique d'Ernen sont entièrement loués.

Les habitants d'Ernen ont beau être fiers de leur localité historique et pittoresque, juchée sur un haut plateau de la vallée de Conches et lauréate du Prix Wakker décerné par Patrimoine suisse, il n'en demeure pas moins qu'il restait difficile, pour la jeune génération, de rester au village. 80 % des constructions sont des bâtisses historiques qui ne répondent plus aux exigences modernes en matière de confort. Le village manquait de logements attrayants et à prix abordables.

Pour Francesco Walter, président de la commune, la rénovation du cœur du village n'a tout simplement même pas été envisagée « tant les exigences cantonales en matière de protection du patrimoine étaient élevées ». Une enquête réalisée en 2010 sur les besoins des jeunes générations a montré que celles-ci préféraient vivre en appartement plutôt que dans une maison.

Parallèlement, la Commune a commandé une étude de faisabilité concernant la création d'une coopérative, et recherché un terrain pour le céder en droit de superficie. Quatre ans plus tard, la coopérative d'habitation était créée et un projet esquissé dans la zone du Bieuti, au-dessus du cœur historique du village. L'objectif était de construire quatre immeubles avec en tout 18 logements locatifs pour les gens du village, dont la moitié serait destinée à des jeunes.

«L'initiative de la Commune a été décisive.»

Heinz Seiler
Président de la coopérative

Données clés du projet «Bieuti»

Public cible	La jeune génération
Organisme responsable	Coopérative d'habitation «WOGE Bieuti», Ernen
Années de construction	2019–2020
Unités d'habitation	Deux bâtiments comprenant chacun quatre logements de 4,5 pièces
Loyer	De 1390 à 1490 francs plus les charges
Coût	4,2 millions de francs (dont 135 000 francs pour le terrain et 3,67 mio pour le bâtiment)
Financement	Prêt de la Commune, crédit de la Banque cantonale du Valais, aide cantonale au logement, CCL

Population d'Ernen : 518 habitants en 2020 **www.ernen.ch**

Les investisseurs potentiels aux abonnés absents faute de rendement suffisant

Malgré l'engouement suscité, le financement risquait pourtant d'échouer, et, avec lui, tout le projet. Craignant des logements vacants, les banques et les caisses de pension ont été aux abonnés absents. «On n'a pas voulu nous croire quand nous avons dit que la demande était là», commente Francesco Walter, «on nous a objecté que le projet était trop modeste pour dégager du rendement».

Il a donc fallu revoir le projet. Seuls deux immeubles seraient construits, avec un peu moins de la moitié des appartements prévus au départ, ce qui abaisserait les coûts de plus de 2 millions de francs, les établissant à 4,2 millions. La Commune a octroyé un prêt de 4 millions de francs à la coopérative, validé par la population en 2019 dans le cadre d'une votation. Elle s'est en outre déclarée prête à préfinancer huit garages. «L'initiative de la Commune, et notamment de Christine Clausen, sa présidente à l'époque, a été décisive», explique Heinz Seiler, président de la coopérative et ancien conseiller communal. Ce n'est qu'après que la Banque cantonale et l'aide cantonale au logement, de laquelle la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a ensuite pris en partie le relais, sont intervenues financièrement.

Deuxième étape, de nouveau une course d'obstacles

La même année, la première étape a pu être concrétisée. En 2020, les deux bâtiments comprenant au total huit logements de 4,5 pièces étaient prêts. Ils sont aujourd'hui tous loués, pour un loyer mensuel compris entre 1390 et 1490 francs plus les charges. Six logements sont occupés par des familles.

L'exode de population a été stoppé avec succès et la demande de logements locatifs est même en hausse grâce, notamment, au développement de la Lonza, à Viège, facilement accessible depuis Ernen. Le loyer mensuel moyen à Ernen est de pratiquement 1000 francs inférieur à ce qui est demandé à Brigue ou à Viège.

Une nouvelle étape de construction devisée à 4 millions de francs est prévue. Sa réalisation dépend d'une décision cantonale en matière d'aménagement du territoire, comme l'explique le président de la commune : «Il nous faudrait déclasser 19 hectares, ce qui est beaucoup.» De plus, les propriétaires fonciers ne sont pas vraiment intéressés à vendre, et les banques continuent à se montrer frileuses. «Ça reste un parcours du combattant», indique Francesco Walter, «mais on s'accroche.»

Associer les experts en amont et trouver le financement

S'il est un enseignement que les responsables communaux ont tiré, c'est qu'il est judicieux d'impliquer des experts de l'immobilier et des finances dès le début du projet. Il est essentiel de clarifier la question du financement suffisamment en amont. Le projet n'aurait pas pu être réalisé sans le cofinancement de la Commune.

Le modèle coopératif a fait ses preuves : grâce à lui, la spéculation n'a pas de prise sur ces logements.

La grande terrasse offre de l'espace supplémentaire aux occupants.

SAMEDAN (GR)

Les jeunes professionnels ne doivent plus s'en aller

Le foyer pour apprentis ne suffisait vraiment plus et, après leur apprentissage, les jeunes professionnels devaient chercher leur bonheur ailleurs, faute de trouver un logement abordable à Samedan. Grâce à la coopérative « Wohnen bis 25 » (un logement jusqu'à l'âge de 25 ans), ils peuvent rester dans la commune jusqu'à ce qu'ils aient pris pied dans le monde du travail.

27 logements pour les jeunes de la région.

Situé dans le quartier résidentiel de Promulins, le foyer pour apprentis de Haute-Engadine est une institution depuis plus d'un demi-siècle. Jusqu'à 70 jeunes peuvent y loger pendant leur formation, pour autant qu'ils obtiennent l'une des places tant convoitées. Ils viennent des vallées secondaires, où les places d'apprentissage sont rares. S'ils n'ont la plupart du temps aucune difficulté à obtenir un emploi dans leur profession, ils peinent par contre à trouver des logements abordables : compte tenu de la forte demande, l'habitat en Haute-Engadine, caractérisé par le nombre élevé de résidences secondaires en mains de personnes de l'extérieur aisées, est cher.

« Tout d'un coup, l'idée a surgi : pourquoi ne construirions-nous pas une autre maison pour ceux qui viennent tout juste d'achever leur formation ? », se souvient Ernst Huber. Membre de longue date du comité directeur de la coopérative gérant le foyer pour apprentis de Haute-Engadine, il s'est entouré de personnes qui partageaient ses idées pour fonder la coopérative « Wohnen bis 25 ».

Un terrain à bâtir était disponible à côté de la maison pour apprentis, dans une zone pouvant accueillir des constructions d'utilité publique et n'étant soumise qu'à peu d'autres exigences. Les négociations avec le propriétaire, la commune politique de Samedan, ont abouti, si bien que le projet de 27 logements labellisés Minergie-P a rapidement pris corps, d'autant que Ernst Huber est à la fois menuisier et architecte, donc du métier.

Comment l'obstacle du financement a été franchi

La plus grosse difficulté a été de réunir les fonds propres. Le fonds de roulement a assuré le socle du projet (810 000 francs à 1 % d'intérêt, remboursables en 17 ans). 350 000 francs ont été garantis par la Société coopérative de cautionnements hypothécaires (CCH), une somme analogue a été recueillie auprès de particuliers, d'entreprises et de différentes Communes de la région, qui se sont déclarés prêts à participer à la coopérative nouvellement créée. Les quelque 1,5 million de francs de fonds propres ont suffi à la banque Raiffeisen locale pour le financement.

Contrat de bail assorti de conditions

La Commune cède le terrain en droit de superficie au prix extrêmement avantageux de 280 francs par an. Le contrat a été approuvé en assemblée communale en 2012, avec seulement quatre voix contre ; un an et demi plus tard, les premiers jeunes emménageaient. Les locataires doivent avoir entre 18 et 25 ans, c'est ce qui a été convenu avec la Commune, et cette condition figure au registre foncier.

> « Beaucoup de gens nous ont dit au début : ça ne marchera jamais, et pourtant, ça fonctionne à merveille ! »
>
> Ernst Huber
> Président de la coopérative

Ernst Huber souhaite construire prochainement des logements pour seniors.

Ils doivent quitter les lieux au premier terme suivant leur 25e anniversaire, justifier en outre d'une place de travail ou de formation, et être domiciliés à Samedan.

Occupation plus importante que prévu

« Beaucoup de gens nous ont dit au début : ça ne marchera jamais, une maison pleine de jeunes gens, c'est le chaos assuré », se souvient Ernst Huber. Et de rajouter, tout sourire : « Et pourtant, ça fonctionne à merveille ! » Les occupants respectent le règlement intérieur et se sentent à l'aise dans leur appartement, leur tout premier pour la plupart.

L'occupation est bien meilleure que prévu puisqu'elle est supérieure à 95 %, malgré un taux de rotation élevé. Grâce à cela et aux taux hypothécaires bas, il a été possible d'amortir quasiment 200 000 francs de plus qu'escompté au cours des sept premières années. Le loyer se situe néanmoins bien en-deçà de ce qui se pratique dans la région. Une chambre individuelle dans un appartement de 4,5 pièces est proposée pour 600 francs plus les charges, un 2 pièces pour 1050 francs.

Cela est rendu possible par le fait que le loyer est fixé sur la base des coûts, l'idée n'étant pas de dégager des bénéfices. Si le bailleur de fonds avait été une assurance ou une caisse de pension, cela n'aurait pas marché, Ernst Huber en est convaincu : « Nous les avons sondées, elles voulaient obtenir un rendement de 4 % ». C'est bien pour ça qu'il a fallu construire des logements coopératifs.

Mais les choses ne vont peut-être pas s'arrêter en si bon chemin : le prochain projet d'Ernst Huber pourrait bien s'appeler « Wohnen ab 60 » (un logement à partir de 60 ans). Il l'a déjà développé, reste à trouver un terrain à bâtir finançable.

Données clés du projet «Wohnen bis 25»

Public cible	Les jeunes professionnels de 18 à 25 ans
Organisme responsable	Coopérative « Wohnen bis 25 », Samedan
Années de construction	2013 – 2014
Unités d'habitation	27 logements de 1,5 à 4,5 pièces pour 60 personnes au total
Loyer	De 600 à 1600 francs plus les charges
Coût	7 millions de francs
Financement	Fonds de roulement, CCH, Banque Raiffeisen

Population de Samedan : 3780 habitants en 2021

www.wohnenbis25.ch
www.lehrlingshaus-engiadina.ch

AMDEN (SG)

Grâce aux appartements pour personnes âgées, de jeunes familles trouvent à se loger

Amden est une commune en pleine croissance située sur les hauteurs du lac de Walenstadt. Une résidence pour personnes âgées a pu voir le jour, qui plus est au cœur du village, grâce à un legs et à une collaboration avec une coopérative.

Environ 30 % des habitants d'Amden ont 60 ans ou plus. Il devenait de plus en plus difficile pour eux de trouver un logement approprié dans le village. En 2009, dans le cadre de l'élaboration de sa conception directrice, la Commune a décidé d'y remédier et que les citoyens âgés ayant besoin de soins puissent passer leurs vieux jours à Amden.

« La collaboration avec la coopérative est providentielle. »

Adrian Gmür
Président de fondation

Malgré des besoins avérés, aucun investisseur privé n'a témoigné de l'intérêt pour développer un projet de construction. C'est alors que la fondation Albert Böni-Opawsky est entrée dans la ronde, une chance pour Amden. En 2006, le citoyen Albert Böni a légué 3,2 millions de francs à sa commune d'origine, ce qui a permis à Amden de créer, dans l'esprit du défunt, une fondation de droit privé, indépendante de la Commune. Depuis 2007, celle-ci soutient des projets qui profitent au village et s'inscrivent dans une logique de développement durable. La Commune est également représentée au sein du conseil de fondation.

Valoriser le cœur du village et construire des logements pour personnes âgées

La fondation a élaboré un projet poursuivant un double objectif : premièrement, réhabiliter le centre du village, qui s'étiolait depuis la fermeture du fameux hôtel Löwen, et, deuxièmement, construire des logements pour personnes âgées, lesquelles profiteraient des infrastructures offertes par le nouveau cœur du village. Dans le cadre de la première étape, qui a duré jusqu'en 2013, elle a acquis le Löwen et le terrain attenant, a démoli la bâtisse pour réaliser un bâtiment commercial accueillant des bureaux, un café, une boulangerie et un magasin, avec une place du village. Les bureaux de ce nouveau bâtiment très central ont été vendus.

Dans le cadre de la deuxième étape, la résidence Rosengärtli pour personnes âgées a été construite sur la parcelle attenante. Le conseil de fondation a confié la responsabilité de la construction et de l'exploitation à la coopérative de logements pour personnes âgées Linth, basée dans le canton de Glaris voisin. À cet effet, la fondation lui a concédé un droit de superficie pour une durée de 100 ans.

Jusqu'en 2016, 26 logements sans obstacles de 2,5 à 4,5 pièces ont été construits pour des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Le loyer est avantageux : fondé sur le modèle de loyer fixé sur la base des coûts, il est compris entre 1000 et 1700 francs plus les charges.

Le slogan était « avoir un chez soi, au cœur de la vie ». Grâce à un couloir souterrain, les résidents du Rosengärtli ont un accès direct au magasin et au restaurant construits sur l'ancien terrain du Löwen. Des concierges sont à demeure et donc toujours joignables. Au besoin, ils fournissent certaines prestations dans les logements mêmes.

Le conseil communal a soutenu le concept dès le départ et ouvert la voie aux logements pour personnes âgées en changeant l'affectation de la parcelle. La commune politique de même que la fondation ont grandement participé au capital de la coopérative Linth.

Une organisation partenaire providentielle

La Commune a défendu ses intérêts au sein du conseil de fondation et du jury du concours d'architecture. Elle a également participé aux nombreuses séances d'information. La communication active de la Commune, de la fondation et de la coopérative a favorisé l'acceptation du projet : nombreux sont les villageois à avoir souscrit des parts sociales de la société coopérative.

La fondation Albert Böni-Opawsky qualifie pour sa part la collaboration avec l'organisation partenaire Linth de «providentielle»: «La coopérative a apporté son expertise et elle garantit aujourd'hui une exploitation professionnelle des logements pour personnes âgées à des conditions socialement et financièrement acceptables», souligne Adrian Gmür, le président de la fondation.

Les logements pour personnes âgées sont tous loués depuis 2017. Le déménagement des personnes âgées concernées a libéré une vingtaine de maisons et d'appartements dans la commune, pour le plus grand bonheur de la génération suivante notamment. La demande est là: depuis l'an 2000, la population a augmenté d'environ 20%, ce qui correspond à une croissance annuelle de 1%.

Les concierges, Ida et Hans Spörri, sont toujours joignables.

Un couloir souterrain relie l'immeuble d'habitation au magasin et au restaurant.

Les bâtiments abritant les 26 logements sans obstacles sont situés au cœur du village.

Données clés du projet «Rosengärtli»

Public cible	Les personnes âgées
Organisme responsable	Coopérative d'habitation pour personnes âgées Linth (Genossenschaft Alterswohnungen (GAW) Linth)
Années de construction	2015 – 2016
Unités d'habitation	26 logements sans obstacles (de 2,5 à 4,5 pièces)
Loyer	De 1000 à 1700 francs plus les charges
Coût	8,6 millions de francs
Financement:	Fondation Albert Böni-Opawsky, Commune, fonds de roulement, fondation Fonds de solidarité des Coopératives d'habitation Suisse, hypothèques bancaires et emprunts

Population d'Amden: 1822 habitants en 2021

www.gaw-linth.ch/79/alterswohnungen/rosengaertli

QUINTEN (SG)

La renaissance d'un hameau sur l'autre rive du lac

La fondation Quinten lebt (Quinten vit) a transformé une ruine en un immeuble à usage commercial et résidentiel pour créer des logements et des emplois. Elle a pu attirer des jeunes, mais pas (encore) de famille.

Quinten n'est accessible que par le lac de Walenstadt ou par un sentier de randonnée pour marcheurs aguerris. Pourtant, c'était jadis un village, avec tout ce qui va avec. L'école, la poste et le magasin ont fermé depuis longtemps, et la population s'est réduite en un siècle de plus de 100 personnes à moins de 40 par moments. La fondation Quinten lebt tente de renverser la vapeur en créant des emplois et des logements pour les jeunes.

Elle a transformé une masure du centre du village en un bâtiment moderne baptisé Dörfli 1370, comprenant deux logements (3½ et 4 pièces), un restaurant et un bed and breakfast. L'objectif était d'attirer une jeune famille dans la « Riviera de Suisse orientale », comme on se plaît à appeler Quinten du fait de son climat quasi méditerranéen.

Loyer modéré et prime pour enfants

Outre un loyer modéré, la fondation promettait une prime de 200 francs par mois et par enfant. Une famille nombreuse aurait pu loger gratuitement. Mais aucune ne s'est manifestée.

Certes, il ne faut que huit minutes pour traverser le lac en empruntant un bateau en service régulier, puis une heure pour rejoindre Zurich. Mais les difficultés d'accès sont dissuasives pour la plupart des gens, commente Joel Schmid, le président de la fondation. « Venir à Quinten, c'est renoncer à certaines choses … et tout le monde n'est pas prêt à le faire. »

Il ne veut pourtant pas entendre parler d'échec : à la création de la fondation, en 2017, la majorité des 37 habitants d'alors avaient plus de 60 ans. « Depuis, nous avons attiré plusieurs jeunes à Quinten ». Il s'agit notamment, outre les bistrotiers, d'une naturopathe et d'une diététicienne qui se partagent le logement du bas, le plus grand. Un couple habite sous les combles. Il produit un thé glacé à base de feuilles de mûriers, des arbres qui abondent dans la région grâce au climat favorable.

La fondation a investi 2,5 millions de francs dans le projet, des fonds propres pour l'essentiel. Le reste provient d'une autre fondation, de dons et d'une hypothèque de la Banque cantonale de Zurich. Il a fallu plus d'une année et pas mal de nuits blanches à Joel Schmid pour boucler le financement. Quinten ne figure dans aucun classement des bailleurs de fonds potentiels, l'utilisation mixte du bâtiment (commerciale et résidentielle) s'avérant un problème supplémentaire : « Pour résumer, trouver le financement, cela a été l'obstacle principal ».

La Commune (Quinten est rattaché à Quarten, située sur l'autre rive) a soutenu le projet sans être elle-même active. « Les responsables politiques n'ont pas joué de rôle moteur, mais ils ont contribué au projet dans la mesure de leurs possibilités », indique Joel Schmid. Erich Zoller, le président de la commune, fait remarquer que, bien que Quinten ne représente qu'un peu plus du centième de la population totale de Quarten, l'infrastructure du hameau pose des défis spécifiques : la conduite d'eau traverse le lac et l'élimination des déchets n'est pas une sinécure. Dörfli 1370 est toutefois « un projet exemplaire qui devrait faire école. »

Mener un projet de construction, c'est comme créer une start-up

Pour réussir cette réhabilitation, il a fallu une bonne dose d'engagement, explique le président du conseil de fondation Joel Schmid. L'ancien CEO d'une entreprise zougoise, qui s'est installé à Quinten il y a cinq ans, établit un parallèle entre ce qu'il a vécu et

> « Pour résumer, trouver le financement, cela a été l'obstacle principal. »
>
> Joel Schmid
> Président de la fondation

la création d'une start-up : « Il faut être habité par une idée et être prêt à y insuffler toute son énergie ».

Et ce n'est pas les idées qui lui manquent. La fondation cherche de nouveaux logements pour les jeunes à Quinten. Elle tente aussi d'améliorer les liaisons sur le lac et, de fait, l'accessibilité. Elle travaille actuellement, en partenariat avec les compagnies de navigation du lac de Walenstadt, à mettre en place un service de navettes et à développer un nouveau bateau propulsé grâce à une pile à combustible à hydrogène de nouvelle génération. Peut-être que cela convaincra une famille de venir.

Données clés du projet «Dörfli 1370»

Public cible
Les jeunes

Organisme responsable
Fondation Quinten lebt

Années de construction
2017 – 2020

Unités d'habitation
Deux logements de 3,5 et 4 pièces (plus locaux commerciaux)

Loyer
À partir de 1400 francs plus les charges

Coût
2,5 millions de francs

Financement
Fondation Quinten lebt, fondation Hans und Hilde Schütze, dons, Banque cantonale de Zurich

Population de Quinten :
41 habitants en 2021

www.quinten-lebt.ch

L'ancien bâtiment en ruine accueille des logements et des activités commerciales.

L'appartement inférieur offre lui aussi une vue sur la « Riviera de la Suisse orientale ».

Valentin Dutler vit sous les toits et cultive ses propres légumes.

SAINT-MARTIN (VS)

Jeunes et moins jeunes habitent et jouent sous le même toit

La commune de montagne valaisanne de Saint-Martin cumulait les difficultés : une école vétuste, trop peu de logements pour les personnes âgées et les jeunes couples, et un nombre d'habitants en baisse. La construction d'une maison intergénérationnelle en a résolu beaucoup.

Dans la partie inférieure du bâtiment, on enseigne aux enfants ...

... et haut vivent des personnes âgées comme Alice Pralong.

«Le conseil communal a su cerner les besoins et les attentes de la population.»

Michel Gaspoz
Secrétaire communal

Le recul était peu important, mais constant : chaque année, Saint-Martin perdait environ cinq habitants. Le conseil communal a alors eu l'idée de payer les primes d'assurance-maladie de tous les enfants du village, de leur naissance jusqu'à leurs 18 ans. Le nombre d'habitants a commencé à se stabiliser, mais l'école primaire avait grand besoin de travaux et, surtout, les logements manquaient. D'une part, pour les jeunes couples désireux de fonder une famille et qui n'avaient pas encore construit leur maison, d'autre part, pour les personnes âgées qui avaient quelques difficultés de mobilité, mais ne voulaient pas entrer dans un home.

Pour répondre à tous ces besoins, la Commune a décidé de construire une maison intergénérationnelle qui abriterait, outre des logements pour les deux groupes cibles, une crèche, l'école primaire et un centre de jour pour les écoliers, avec de courtes distances à parcourir à pied jusqu'aux infrastructures existantes – dans cette partie de la commune qui s'étire sur l'escarpé flanc oriental du Val d'Hérens, où se trouvaient déjà le magasin et le salon de thé.

Le dialogue et la participation, gages de succès

Le projet a été adapté à plusieurs reprises durant la phase de planification et de réalisation, qui a duré six ans. Pour les responsables, son succès tient dans une large mesure au caractère exemplaire du processus participatif. Durant la phase d'évaluation, la Commune a organisé des groupes de travail sur différents thèmes, tous chapeautés par un expert, l'architecte cantonal par exemple. La population a été invitée à s'impliquer.

Il n'a pas été possible de satisfaire tout le monde, il a fallu renoncer à un bistrot et, pour des questions de coûts, à un centre de fitness. L'assemblée communale s'est prononcée à deux reprises sur le projet, qu'elle a chaque fois approuvé à l'unanimité.

La Commune a en grande partie financé la construction par elle-même

La Commune a financé les coûts d'environ 8,5 millions de francs grâce à ses fonds propres et à des prêts. La Suva a offert les meilleures conditions, le reste est venu de la Banque Raiffeisen et de la Banque canto-

Depuis que Saint-Martin dispose d'une maison intergénérationnelle, le nombre d'habitants augmente.

Données clés de la maison intergénérationnelle

Public cible	Les familles et les personnes âgées
Organisme responsable	Commune de Saint-Martin
Années de construction	2013 – 2017
Unités d'habitation	Dix appartements (de 2,5 et 3,5 pièces) plus une école et une crèche
Loyer	De 800 à 1100 francs plus les charges
Coût	8,5 millions de francs
Financement	Commune de Saint-Martin, contribution du Canton pour les locaux scolaires, Parrainage suisse pour communes de montagne, Suva, Banque Raiffeisen, Banque cantonale du Valais

Population de Saint-Martin : 842 habitants en 2020 **www.saint-martin.ch**

nale du Valais. Pour les locaux scolaires, le Canton a participé à hauteur de 632 000 francs et le Parrainage suisse pour communes de montagne a fourni une contribution à fonds perdu de 400 000 francs.

Autonomie et accessibilité

Le défi architectural a consisté à concevoir l'école, la crèche et les logements comme des unités indépendantes, tout en préservant l'idée de communauté. Il a notamment pu être relevé grâce aux baies vitrées qui donnent sur la crèche dès l'entrée. Le bâtiment, entièrement accessible en fauteuil roulant, abrite quatre salles de classe, des salles d'activités et de soins, une crèche et dix appartements.

Cinq ans après l'inauguration, huit logements du bâtiment Minergie-plus étaient occupés par de jeunes familles et des personnes âgées, notamment des veuves.

À la question de savoir quelle est la recette du succès, le secrétaire communal Michel Gaspoz répond : « Le conseil communal a su cerner les besoins et les attentes de la population ». Les jeunes sont restés au village au lieu de partir à Sion.

Depuis la construction de cette maison intergénérationnelle, le nombre d'habitants à Saint-Martin est reparti à la hausse, d'une dizaine de personnes par an. « Nous sommes très contents, les objectifs ont été atteints », se félicite Michel Gaspoz. Son conseil à ceux qui sont tentés de suivre cet exemple (la Commune d'Isérables a des projets similaires) : « Il faut être convaincu de ce que l'on fait, il faut avoir confiance dans son projet et il faut y aller ! »

ISENTHAL (UR)

D'un magasin de village à un village de montagne accueillant pour les jeunes

Au début, l'idée était de sauver le magasin du village. Mais la commune de montagne du canton d'Uri, qui dispose de peu de moyens, a aussi réussi, pas à pas, à gagner en attractivité pour les jeunes. Construire des logements pour personnes âgées pourrait être la prochaine (grande) étape.

Des logements locatifs ont vu le jour au-dessus du magasin du village.

Que la population d'Isenthal descende peu après l'an 2000 en dessous du seuil fatidique des 500 habitants avait de quoi préoccuper la Commune. C'était, une fois de plus, un sacré défi à relever. De quoi rappeler le début des années 1990, lorsque les propriétaires du magasin du village avaient cessé leur activité pour raison d'âge. Le conseil communal ne voulait pas rester les bras croisés et voir tous les jeunes s'en aller. Un sondage effectué auprès de la population avait montré que la volonté était là de sauver le magasin et donc de maintenir vivant le centre du village. Ce qui manquait, c'était l'argent.

Une coopérative avait alors été créée pour faire du magasin le lien vital d'Isenthal. Josef Schuler, longtemps enseignant, aujourd'hui membre du conseil communal, a joué un rôle déterminant. L'Aide suisse à la montagne et d'autres donateurs ont pris en charge la moitié des 100 000 francs nécessaires et la population a souscrit des parts sociales pour le montant restant. Le village a ainsi conservé un important lieu d'échanges.

Lorsque, des années plus tard, la coopérative a pu racheter aux descendants des anciens propriétaires, à un prix avantageux, le magasin, la maison d'habitation, les 1000 m² du terrain attenant et l'écurie inutilisée, la possibilité s'est présentée de lutter contre l'exode rural en proposant des logements bon marché susceptibles d'attirer des locataires et des commerçants. Cette fois-ci, il s'agissait de trouver 300 000 francs. Pour l'hypothèque, il fallait réunir 75 000 francs de fonds propres. Un cinquième est venu des fonds propres de la coopérative, le reste, pour une large part, de contributions de fondations et de dons, mais aussi de la souscription de nouvelles parts sociales de la coopérative.

Loué à une communauté d'habitation de jeunes et à une brasserie

Le vaste logement, qui s'étend sur trois étages, a été loué à une communauté d'habitation de jeunes. Aujourd'hui, trois adultes et un enfant y vivent. Le loyer est modeste, car la maison, qui date du 19e siècle, a beau être bien conservée, les équipements sont an-

«Le label ‹Commune de montagne – La jeunesse, notre avenir› qui nous a été décerné nous stimule.»

Josef Schuler
Conseiller communal

Valentina Jauch et Florian Maritz apprécient la vie en colocation.

ciens et certains investissements d'envergure n'ont pas été entrepris.

La boulangerie du sous-sol est devenue une brasserie de spécialités, gérée par des jeunes du village, particulièrement dynamiques, qui ont monté leur propre financement participatif et vendent leur bière dans le magasin du bourg et dans la région. Enfin, le magasin sert aussi d'agence postale depuis que l'office de poste d'Isenthal a fermé.

Les efforts ont porté leurs fruits : en 2020, Isenthal s'est vu décerner le label « Commune de montagne – La jeunesse, notre avenir » par le Groupement suisse pour les régions de montagne. Cette distinction récompense les efforts déployés depuis des années par le village pour rester attractif pour les familles, les enfants et les jeunes. En retour, la Commune est tenue, chaque année, de mettre en œuvre des mesures favorables aux jeunes.

Un village favorable aux jeunes mais qui manque de logements pour les accueillir

Il n'y a cependant toujours pas assez de logements locatifs pour les jeunes. Une analyse d'immeuble, un instrument d'EspaceSuisse et du canton utilisés dans des cas de ce type, a été commandée par la coopérative Dorfladen. L'analyse suggère de mieux exploiter les nombreuses pièces de la bâtisse en créant plusieurs logements ainsi que de construire à la place de l'ancienne écurie un bâtiment de 3 à 4 appartements pour seniors.

Cela permettrait non seulement de répondre aux besoins des personnes âgées, mais aussi de libérer des logements pour les familles. Isenthal pourrait ainsi se rapprocher de l'objectif fixé par le conseil communal dans le cadre d'un processus participatif citoyen : « Isenthal doit être à l'avenir un territoire économique et un espace de vie et d'habitation sûr et attrayant ». Mais trouver 2,5 millions de francs pour l'assainissement et la construction d'un nouveau bâtiment reste un défi de taille pour le conseil communal et la coopérative. « Le label ‹ Commune de montagne – La jeunesse, notre avenir › qui nous a été décerné nous stimule », précise Josef Schuler, membre du conseil communal.

La présidente de la coopérative, Andrea Gisler, caresse l'idée de vendre les appartements pour personnes âgées en droit de superficie afin de ne pas trop peser sur les finances de la coopérative. Mais trouver l'argent reste un processus de longue haleine.

Données clés du projet « Dorfladen Isenthal »

Public cible	Les jeunes
Organisme responsable	Coopérative Dorfladen Isenthal
Année d'acquisition	2016
Unités d'habitation	Un logement sur trois étages (plus le magasin du village et une brasserie au sous-sol)
Loyer	800 francs plus les charges
Coût	330 000 francs
Financement	Contributions de fondations, dons, Banque cantonale d'Uri

Population d'Isenthal : 476 habitants en 2020 **www.isenthal.ch**

WILDERSWIL (BE)

Un ancien hôtel retrouve une deuxième jeunesse en tant qu'habitat alternatif

Des célibataires et des couples de tous âges ont emménagé dans un ancien hôtel de style Art nouveau pour y vivre en communauté. La Commune a limité la bureaucratie et a vu ses efforts récompensés par le retour de personnes qui l'avaient quittée.

Le repas pris sur la terrasse dominant Wilderswil ...

... a été préparé dans la cuisine commune.

Plus que centenaire et de style Art nouveau, l'hôtel Belmont, magnifiquement situé sur les hauts de Wilderswil, est longtemps resté inoccupé et sa démolition était programmée. Jusqu'à ce qu'en 2013, deux retraitées venues de la plaine souhaitent y matérialiser leur vision d'une nouvelle forme d'habitat : en communauté, à des prix conformes à ceux du lieu, et dans le respect de l'environnement.

Le Belmont cochait toutes les cases : grâce à une planification avisée, les anciennes chambres d'hôtel se prêtaient à une transformation en petites unités d'habitation pour personnes ouvertes à de nouvelles formes d'habitat et les vastes salles communes du rez-de-chaussée et le parc à une utilisation commune.

Mais il y avait loin de la coupe aux lèvres. Le projet a été encadré dès le départ par la Commune, qui souhaitait des logements adaptés pour les familles et d'autres pour les personnes âgées, et se réjouissait qu'une si grande parcelle bénéficiant d'une situation exceptionnelle ne tombe pas entre des mains étrangères. « Dès le début, on nous a déroulé le tapis rouge », se souvient Beatrice Stoffel, la co-initiatrice du projet.

> « Qui a la flamme doit se lancer, car l'intérêt est énorme. »
>
> Beatrice Stoffel
> Co-initiatrice

Quand la Commune limite la bureaucratie

Cela n'a pas été facile pour autant. Tout d'abord, l'hôtel devait être transformé en espace d'habitation, ce qui nécessitait un contrat avec la Commune. Celle-ci a veillé « à ce que les exigences des autorités ne freinent pas le projet », comme l'a formulé Rolf Herren, le président de la commune. Il n'y a pas que dans le canton de Berne que la durée de la procédure, qui inclut processus participatif, mise à l'enquête publique et procédure d'autorisation, pose problème. La bienveillance de la Commune a été des plus précieuses pour les deux retraitées à l'origine du projet, lesquelles ont rapidement trouvé des personnes partageant les mêmes valeurs. La modification des prescriptions en matière de construction, nécessaire au changement d'affectation, a récolté 85 % d'approbation en votation.

Le projet a peu à peu évolué pour prendre la forme d'un bâtiment intergénérationnel réalisé en plusieurs étapes. Dans une première phase, les chambres d'hôtel ont été remises en état pour pouvoir être louées à des travailleurs saisonniers, ce qui a déjà nécessité un petit permis de construire. Ensuite, un immeuble de cinq logements destinés à

L'hôtel transformé (à gauche) est occupé par des célibataires et des couples, le chalet récemment construit par des familles.

des familles a été construit sur une parcelle libre, voisine du Belmont. Enfin, 18 unités d'habitation pour célibataires ou couples ont été créées dans l'ancien hôtel. Au total, le projet a coûté quelque 10 millions de francs.

L'hôtel voué à la démolition et son terrain ont coûté à eux seuls 3 millions. Les banques n'étant guère enclines à accorder des crédits uniquement pour des terrains, les initiatrices du projet ont trouvé le premier million auprès d'amis et de parents. Grâce à ce capital de départ, elles ont fondé la coopérative «Lebensraum Belmont» et ont pu verser leur premier acompte. Se sont ajoutés, par la suite, des prêts de particuliers et du fonds de roulement, des hypothèques bancaires et des contributions financières de la fondation Age-Stiftung.

La maison principale a accueilli ses premiers occupants à l'été 2021 et, à la fin de l'année, elle était entièrement louée. «Les loyers sont comparables à ceux du village sauf que, chez nous, on en a beaucoup plus pour son argent», soulignent les initiatrices du projet. En tant que membres de la coopérative, la plupart des locataires en sont également copropriétaires. Dans le cadre d'une phase expérimentale, trois des 18 appartements sont loués selon une formule souple, p. ex. à des globe-trotters. «Cela nous évite de rouiller», glisse malicieusement Beatrice Stoffel.

Retours au pays, nouveaux arrivants et émules

La commune se réjouit de voir revenir des personnes qui l'avaient quittée, et de l'arrivée de nouveaux habitants. Les coopératrices mettent leur savoir-faire à la disposition des personnes qui seraient intéressées à suivre leur exemple, afin de leur expliquer la manière dont un hôtel peut être transformé en logements. Aujourd'hui, un «groupe d'accueil» coordonne les nombreuses demandes extérieures. Son principal conseil à ceux qui sont tentés par l'aventure: «Qui a la flamme doit se lancer, car l'intérêt est énorme».

Données clés du projet «Lebensraum Belmont»

Public cible	Tous ceux qui souhaitent vivre en communauté
Organisme responsable	Coopérative Lebensraum Belmont Wilderswil
Années de construction	2016 – 2021
Unités d'habitation	Bâtiment principal de 18 logements pour célibataires et couples, immeuble de cinq appartements pour familles
Loyer	Ancien hôtel, de 850 à 1500 francs (y c. 280 francs pour les salles communes) plus les charges; bâtiment pour les familles, de 1350 à 1950 francs plus les charges
Coût	Quelque 9,5 millions
Financement	Prêts de particuliers (majoritairement à taux zéro), fondation Age-Stiftung, fonds de roulement, Freie Gemeinschaftsbank de Bâle, Banque Raiffeisen Jungfrau

Population de Wilderswil: 2638 habitants en 2020

www.lebensraumbelmont.ch

WOLFENSCHIESSEN (NW)

Un important don à une fondation profite aux jeunes et aux moins jeunes

Pour lutter contre l'exode de ses habitants, la Commune a créé une fondation qui a construit une maison pour personnes âgées. Celles-ci pouvant maintenant habiter au centre du village, elles libèrent des logements pour les familles.

On se retrouve dans la salle commune autour d'un café-croissant.

On se rend mutuellement visite.

«L'autorisation de construire est le point fondamental.»

Ruth Krummenacher
Présidente du conseil de fondation

En fait, les jeunes souhaitent rester au village. Mais les terrains constructibles étant trop chers, ils s'en vont : ce problème est connu de nombreuses communes de montagne. Wolfenschiessen a très tôt décidé de saisir le problème à bras-le-corps. En 1990, la Commune de Nidwald a créé la fondation «Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen» (vivre et travailler à Wolfenschiessen). Son objectif : proposer des logements et des locaux commerciaux à des prix avantageux.

La fondation s'est vu offrir du terrain par un propriétaire foncier, qu'elle a vendu a des gens du village désireux de construire. Elle a ensuite souhaité investir le produit de la vente dans la construction de logements situés au cœur du village et adaptés pour les personnes âgées. Car les seniors vivaient souvent en dehors du village, dans des maisons devenues trop grandes pour eux. Or, comme il n'y avait pas de places en home ni de petits logements sans obstacle au village, ils restaient dans leur habitation, avec le risque inhérent d'isolement.

Un citoyen particulièrement généreux fait cadeau d'un million

Un événement providentiel s'est produit : un citoyen de Wolfenschiessen a vendu à la fondation un terrain situé en plein cœur du village au prix extrêmement avantageux de 200 francs le mètre carré. Il a en outre fait don d'un million de francs pour la construction d'un bâtiment de quatre étages avec dix appartements locatifs de 2,5 à 3,5 pièces.

Ce don a servi de socle au projet «Wohnen im Alter» (logements pour personnes âgées), devisé à 4,6 millions de francs. Une fondation a mis à disposition 80 000 francs supplémentaires et une famille de Wolfenschiessen a fait don de 10 000 francs. La société féminine de Wolfenschiessen a participé à hauteur de 6000 francs à l'aménagement de la salle commune. La Commune a contribué par un prêt d'un demi-million de francs, sans intérêt pendant les 5 premières années. La Banque cantonale de Nidwald a accordé une hypothèque pour le montant restant.

En 2016, soit trois ans après la décision de l'assemblée communale d'apporter son soutien, les loca-

Tous les appartements ont été loués dès le début.

Données clés du projet «Wohnen im Alter»

Public cible	Les personnes de plus de 60 ans ou en situation de handicap
Organisme responsable	Fondation «Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen»
Années de construction	2015 – 2016
Unités d'habitation	Dix appartements locatifs (2½ et 3½ pièces) en zone centrale
Loyer	De 1100 à 1600 francs brut
Coût	4,6 millions de francs
Financement	Capital de la fondation, donation, dons, prêt de la Commune (500 000 francs sans intérêt pendant 5 ans), Banque cantonale de Nidwald

Population de Wolfenschiessen : 2099 habitants en 2021 **www.wolfenschiessen.ch**

taires emménageaient. L'intérêt a été grand dès le début, et tous les appartements ont été loués.

Ruth Krummenacher, la présidente du conseil de fondation, peut aujourd'hui attester du bonheur des résidents d'habiter au centre du village, de trouver des personnes de leur âge alentour et d'interagir régulièrement avec elles. Dans la salle commune, on se retrouve chaque mois pour faire des grillades, jouer au jass ou prendre un café et un gâteau. La population de Wolfenschiessen apprécie beaucoup de pouvoir utiliser cette salle contre une modeste participation aux frais. Parallèlement, plusieurs jeunes familles ont enfin trouvé la maison tant désirée grâce au déménagement des personnes plus âgées.

«Une solution géniale pour la commune»

Le président de la commune, Wendelin Odermatt, lui-même membre du conseil de fondation, parle d'une «solution géniale pour la commune» : «Nous pouvons ainsi offrir à nos aînés une possibilité de logement à des prix abordables, afin qu'ils restent chez nous et ne soient pas obligés de déménager dans un home».

La suite du projet est déjà sur les rails. La fondation souhaite construire un deuxième bâtiment pour les personnes âgées du lieu, juste à côté du premier. Si le financement du terrain à bâtir est assuré malgré la hausse des prix, celui de la construction ne l'est pas encore. Le montant plus élevé des fonds propres exigés par les banques du fait de prescriptions plus strictes de l'autorité de surveillance des marchés financiers constitue un frein supplémentaire. C'est la raison pour laquelle la fondation sollicite aujourd'hui un prêt du fonds de roulement, le soutien du Canton et une nouvelle aide de la Commune de Wolfenschiessen.

L'expérience acquise lors du premier projet est ici précieuse : «L'autorisation de construire est le point fondamental», explique Ruth Krummenacher. Ce n'est qu'une fois qu'il a bien pris forme et que le permis de construire a été délivré qu'il faut s'attaquer au plus gros problème, celui du financement. Sinon, on tourne en rond.

CHÂTEAU-D'OEX (VD)

La quatrième tentative pour proposer des logements à loyer modéré a été la bonne

Le projet était sur les rails et la Commune a fait tout ce qu'elle pouvait. Il a pourtant fallu beaucoup de confiance, de patience et de ténacité pour que l'immeuble locatif voie le jour au centre du village.

La présidente de la coopérative Yvonne Wespi (à gauche) habite dans les combles.

Un étage plus bas, la résidente Jeanine Rosat, dans son salon.

L'objectif était connu depuis longtemps : Château-d'Oex voulait créer des logements à loyer modéré pour retenir les habitants de cette commune des Alpes vaudoises. Malheureusement trois projets privés avaient échoué après avoir buté sur le financement. Un postulat du PS a donné ensuite à la Commune le mandat politique de trouver une solution. Le conseil communal est alors passé à l'action : il a institué une commission qui s'est renseignée, dans les moindres détails, sur les modalités de fonctionnement d'une coopérative d'habitation. En 2014, sept personnes ont créé la Coopérative d'habitation Nouveau Comté, à laquelle la Commune a cédé en droit de superficie un terrain situé au centre du village.

«Il faut y croire !»

Yvonne Wespi
Présidente de la coopérative

L'avantage d'une coopérative en tant qu'organisme responsable est qu'elle offre davantage de souplesse dans le cadre de la construction d'un immeuble locatif, explique Eric Fatio, le représentant de la Municipalité au sein de la coopérative. On aurait aussi pu mandater une coopérative lausannoise. Mais la Commune voulait être certaine de créer sur mesure l'offre de logements qui faisait défaut à Château-d'Oex. Et elle voulait y associer les artisans locaux.

Le projet d'immeuble locatif de douze appartements, devisé à 4,9 millions de francs, a failli plusieurs fois capoter. Le financement a été le plus gros défi. Certes, la Commune a acheté des parts de la coopérative pour plus de 10 000 francs et des artisans locaux en ont fait de même, mais les 80 000 francs de fonds propres réunis étaient loin de suffire. « Les banques exigeaient une garantie de 1 million, somme que nous étions incapables de fournir. Nous avons plus d'une fois pensé abandonner », se souvient Eric Fatio.

Le projet a failli capoter à quelques milliers de francs près

Un jour, 7000 francs ont manqué pour obtenir un crédit, un montant ridicule au vu des coûts globaux. Des particuliers ont alors mis la main à la poche. Jusqu'à ce que la Banque Alternative Suisse soit la première à se déclarer prête à assumer les risques. Puis tout a suivi. L'architecte a effectué des travaux préparatoires sans envoyer de facture. « Pendant un moment, il a été notre banque », fait remarquer Yvonne Wespi, la présidente de la coopérative.

Les prescriptions régionales en matière de construction, particulièrement strictes, ont constitué une autre difficulté. Bien que le bâtiment locatif de style chalet

respecte l'esprit du lieu, des oppositions de voisins ont entraîné des retards. L'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) a apporté un soutien moral lorsque la situation semblait vouée à l'échec. Avec le recul, Yvonne Wespi a compris combien il fallait de ténacité, de confiance mutuelle et de bonne volonté : « Il faut y croire ! »

La volonté et l'engagement (totalement bénévole) ont payé : les travaux ont commencé début 2020 et les premiers locataires ont emménagé fin août 2021. Trouver des personnes intéressées n'a pas été un problème. Dix des douze appartements étaient déjà réservés avant même que le bâtiment ne soit construit – selon la norme Minergie P.

Pour des retraités plutôt que des familles

L'idée première de la coopérative était de construire des logements abordables pour les familles. Or, il s'est avéré, les plans n'étant pas encore terminés, que les retraités, qui ne s'accommodent plus guère de la pente présente partout à Château-d'Oex, formaient un groupe bien plus intéressé par le projet. C'est pourquoi décision a été prise de construire davantage de petits logements dans le Nouveau Comté. Des personnes âgées s'y sont installées après avoir vendu leur maison à des familles que le terrain pentu ne dérangeait pas.

Le projet a aussi bénéficié à la commune, à la demande de laquelle la coopérative a construit des abris de protection civile modernes au sous-sol, et qui a surtout pu résoudre partiellement son problème de pénurie de logements. Comme le souligne le conseiller municipal Eric Fatio : « Grâce au partenariat de la coopérative, l'objectif a été en grande partie atteint. »

Le projet a failli capoter plusieurs fois, mais l'engagement a finalement payé.

Données clés du projet « Nouveau Comté »

Public cible	La population locale
Organisme responsable	Coopérative d'habitation « Nouveau Comté » Château-d'Oex
Années de construction	2020 – 2021
Unités d'habitation	Douze appartements locatifs (de 2,5 à 4,5 pièces) au centre du village
Loyer	De 1100 à 2200 francs charges incluses
Coût	4,9 millions de francs
Financement	Particuliers et Commune, fonds de roulement, fondation Fonds de solidarité, Fondation Solinvest, Banque Alternative Suisse

Population de Château-d'Oex : 3487 habitants en 2020

www.chnc.ch

LANTSCH/LENZ (GR)

Une commune dotée de nombreuses résidences secondaires mène une politique foncière active et garde ses habitants

Trouver un logement abordable à proximité immédiate de Lenzerheide est chose rare. La Commune s'est attaquée au problème et a cédé des terrains en droit de superficie à une coopérative. 20 logements viendront s'ajouter aux huit premiers.

Le nouveau bâtiment construit au centre de Lantsch/Lenz s'intègre parfaitement au paysage local.

«La demande est énorme.»

Donat Simeon
Président de la coopérative

Pression de l'urbanisation, prix élevés de l'immobilier, manque de logements pour la population locale, autant de défis auxquels la commune touristique romanche de Lantsch (Lenz en allemand) répond par une politique foncière active. Elle a par exemple cédé des terrains à des gens du village à la condition qu'ils s'engagent à vivre 25 ans dans la maison qu'ils y construiraient. Et lorsque cinq citoyens animés par le même esprit d'initiative ont fondé une coopérative d'habitation en 2010, la Commune les a soutenus et conseillés.

Obtenir une parcelle en droit de superficie avec un faible taux d'intérêt a été déterminant pour la coopérative, souligne son président Donat Simeon. Elle n'a pas eu à acquérir de terrain et a eu besoin de moins de capital de départ. Le financement s'est néanmoins avéré un parcours du combattant. Certes, la coopérative d'habitation a obtenu 240 000 francs du fonds de roulement, mais il a fallu patienter jusqu'à ce que tous les voyants passent au vert.

La Commune exonère des taxes de raccordement

La Commune a exonéré la coopérative des taxes de raccordement à hauteur de 165 000 francs en achetant des parts sociales pour le même montant. D'autres parts sociales ont été achetées par des entreprises locales ainsi que, ultérieurement, les locataires, tenus d'acquérir une part d'au minimum 500 francs par appartement ainsi que des parts supplémentaires en fonction de sa taille.

Sur la base d'un premier examen, la Banque cantonale des Grisons s'est déclarée prête à octroyer des crédits hypothécaires. La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a également accordé un financement à long terme de 1,2 million de francs à des conditions avantageuses. Enfin, la fondation Solinvest des Coopératives d'habitation Suisse a souscrit des parts sociales pour assurer la transition jusqu'à ce que les locataires paient leur écot.

La deuxième difficulté a été d'adapter le projet « Sudem Vischnanca » à l'enveloppe financière imposée par les bailleurs de fonds. Il a fallu revoir le projet à la baisse, ce qui, de l'avis de Donat Simeon, a pu être effectué sans trop de concessions sur le confort. Les pelles mécaniques ont commencé leur travail en avril 2015 et, un an plus tard, les premiers locataires emménageaient dans le bâtiment comptant huit appartements de 2,5 à 4,5 pièces. Pour les logements les plus grands, la préférence a été donnée aux familles. Dès le départ, les logements ont été occupés de manière permanente.

« La demande est énorme », souligne Donat Simeon. L'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires a entraîné une forte augmentation des prix des logements en propriété et des logements existants ont été transformées en résidences secondaires, de toute manière hors de portée de la population locale.

Loyer revu à la baisse

La coopérative d'habitation a eu la bonne surprise de constater, à l'issue de la première année d'exploitation, qu'elle avait été très mesurée dans l'établissement de son budget, ce qui lui a permis de réduire les loyers de 4 %. La commune se frotte également les mains : « La coopérative d'habitation contribue à pallier le manque de logements pour les personnes du village », se réjouit Simon Willi, le président de la commune.

Forte de ces bonnes expériences, la Commune a cédé à la coopérative deux autres parcelles en droit de superficie. 20 appartements supplémentaires devraient y être construits, pour un montant d'environ 12 millions de francs. Cette fois, la Commune est également prête à s'impliquer davantage financièrement. Car si la population s'était d'abord montrée sceptique, le soutien aujourd'hui est grand.

C'est important, car les nouveaux logements seront plus chers que les anciens : l'augmentation des coûts de construction, de 30 %, a dû être répercutée par la coopérative sur les loyers envisagés. Il n'en reste pas moins : les grands appartements auront beau coûter 250 francs de plus, ce sera toujours nettement moins que d'autres logements comparables sur le marché.

Le président de la coopérative Donat Simeon en discussion avec Elisabeth Simonet, une résidente.

Au rez-de-chaussée, les familles peuvent profiter de la terrasse.

Données clés du projet « Sudem Vischnanca »

Public cible	La population locale
Organisme responsable	Coopérative d'habitation Lantsch/Lenz
Années de construction	2015 – 2016
Unités d'habitation	Huit appartements locatifs (de 2,5 à 4,5 pièces), 20 autres prévus
Loyer	De 950 à 1600 francs plus les charges
Coût	3,4 millions de francs
Financement	Fonds de roulement, Commune, entreprises locales et locataires, Banque cantonale des Grisons, CCL, Fondation Solinvest

Population de Lantsch/Lenz : 548 habitants en 2021
www.lantsch-lenz.ch

SAINT-IMIER (BE)

Une vieille maison pour personnes âgées est réhabilitée

Rénover le bâtiment pour les seniors et personnes en situation de handicap a relevé du tour de force. Le résultat réjouit autant la fondation que la Commune, laquelle souhaite céder un terrain en droit de superficie pour réaliser un nouveau projet.

L'assainissement s'est déroulé en deux étapes, sur plusieurs années.

Le bâtiment a retrouvé tout son lustre.

«Il a fallu se battre pendant des années.»

Joelle Häller
Présidente du conseil de fondation

Juste avant la fin de son âge d'or, la ville horlogère de Saint-Imier, dans le Jura bernois, a créé en 1967 la Fondation Plein Soleil pour offrir des jours paisibles aux personnes âgées de la commune. Le but était de créer des logements modernes à loyer modéré pour les plus de 60 ans et les rentiers AI. La Commune avait alors injecté 210 000 francs dans la fondation et lui avait cédé un terrain pour un franc symbolique afin d'y construire un immeuble de six étages comptant 24 appartements.

Puis la crise horlogère est passée par là et les temps sont devenus durs. Un demi-siècle plus tard, le qualificatif de «moderne» n'était plus qu'un lointain souvenir, de sorte qu'il a fallu rénover le bâtiment de fond en comble.

L'argent a longtemps manqué pour procéder à l'assainissement

Pour réunir les fonds nécessaires, la présidente du conseil de fondation Joëlle Häller n'a pas chômé, la Commune ne voulant plus s'engager financièrement. Certes, le conseil de fondation était encore composé de quatre membres du législatif communal et d'un membre de l'exécutif, mais la fondation Plein Soleil a dû se contenter d'une contribution de 5000 francs par an pour effectuer des réparations.

C'était loin de suffire pour rénover la bâtisse de la cave au grenier. Au fil des ans, des études ont été élaborées, retravaillées, rejetées puis refaites jusqu'à ce que le projet soit mûr : non seulement les appartements existants devaient être remis aux normes et dotés de nouvelles cuisines et de douches sans seuil, mais il fallait aussi intervenir au niveau du bâtiment, depuis le désamiantage jusqu'à la construction de salles communes, la pose d'une installation photovoltaïque sur la toiture et les travaux d'isolation.

Il a fallu des années pour réunir les 3,4 millions de francs nécessaires. Le financement a été rendu pos-

La présidente de la fondation Joëlle Häller rend visite à Elisabeth Bangerter, une résidente du Plein-Soleil.

Données clés du projet «Plein Soleil»

Public cible	Les plus de 60 ans et bénéficiaires de l'AI
Organisme responsable	Fondation Plein Soleil, Saint-Imier
Années d'assainissement	2018 – 2019 (année de construction : 1968)
Unités d'habitation	24 logements locatifs (de 1,5 à 4,5 pièces)
Loyer	De 1000 à 1600 francs charges comprises
Coût de l'assainissement	3,4 millions de francs
Financement	Fonds de roulement, fondation Fonds de solidarité, Banque cantonale bernoise

Population de Saint-Imier : 5156 habitants en 2020 **www.saint-imier.ch**

sible grâce à un prêt de 720 000 francs accordé par le fonds de roulement à des conditions avantageuses et à un autre prêt de la fondation Fonds de solidarité. La Banque cantonale bernoise a accordé une hypothèque pour le montant restant.

L'assainissement a duré un an et demi, jusqu'à l'été 2019, et s'est déroulée en deux étapes, de sorte qu'une moitié du bâtiment a toujours pu être habitée. Les travaux étaient à peine terminés que tous les appartements étaient loués, à des loyers compris entre 1000 et 1600 francs, charges comprises.

« Il faut se battre », dit Joëlle Häller. Cela en valait la peine : la fondation rembourse les prêts petit à petit, est dans les chiffres noirs et a même pu constituer un fonds de rénovation. Galvanisée par ce succès, elle planche déjà sur le prochain projet : construire un autre immeuble de quinze logements juste à côté de celui de Plein Soleil. Le conseil de fondation estime les coûts de construction à environ 4 millions de francs.

Mais pour respecter l'indice d'utilisation, il faut davantage de terrain. La Commune, qui en possède, entend en mettre à disposition en droit de superficie à des conditions avantageuses. Le projet est bien engagé, selon son maire Denis Gerber. Sa réalisation intéresse la Commune : « Nous tenons à offrir cette possibilité aux personnes qui ont des difficultés, mais qui ne sont pas encore prêtes à entrer dans un home. »

La Commune doit préalablement se retirer du conseil de fondation, car l'Autorité bernoise de surveillance des fondations exige que la fondation et sa cofondatrice soient dissociées. Ceci fait, la Commune pourra céder le terrain et le permis de construire être délivré. Et la recherche de bailleurs de fonds pourra reprendre.

VALLÉES TESSINOISES (TI)

Par petites touches, vers un habitat répondant mieux aux enjeux intergénérationnels

Des mesures simples mais bien pensées, comme des mains courantes dans les escaliers publics, des bancs ou des lieux de rencontre, améliorent la qualité des espaces extérieurs et, partant, celle de l'habitat. Tel est le credo de la commune de Castel San Pietro dans la vallée de Muggio.

Ce qui a commencé comme un projet d'architecture a libéré à Monte des forces insoupçonnées.

Les personnes âgées souhaitent rester le plus longtemps possible dans l'environnement qui leur est familier, mais qui n'est plus adapté à leur âge : Castel San Pietro dans la vallée de Muggio a également été confrontée à ce problème. La Commune s'est adressée à Dieter Schürch, dont le laboratoire d'ingénierie du développement a élaboré, dans le cadre d'un projet de recherche ethnographique, une approche participative des minorités au sens large : demander aux gens ce dont ils ont besoin puis concevoir des solutions sur mesure. « Lorsqu'on vous demande quels sont vos besoins, vous devenez tout de suite plus actif », affirme Dieter Schürch. Des recommandations visant à améliorer l'environnement résidentiel des personnes âgées ont donc été élaborées sur la base de longs entretiens.

Les mesures prises dans le village de Monte, qui fait partie de la commune de Castel San Pietro, vont de la transformation du magasin d'alimentation pour maintenir le lien social à des adaptations de nature architecturale. Elles sont généralement simples, consistant, par exemple, à examiner les trajets de tous les jours et les escaliers sous l'angle de la mobilité des seniors et à ajouter des bancs pour se reposer ou des mains courantes.

« Mis bout à bout, ces petits gestes ne coûtent pas forcément beaucoup, mais ils ont une grande importance pratique et symbolique pour les gens du village et mettent en lumière ce qui manque, y compris aux gens des villes », commente Dieter Schürch. La qualité de l'habitat est fonction de la qualité du milieu de vie : « Les personnes âgées préfèrent habiter là où on prend soin de l'environnement résidentiel. »

On ne doit pas uniquement se soucier que les logements soient bien conçus ou que le petit magasin du

Les architectes Rina Rolli et Tiziano Schürch devant une fontaine qui sera réhabilitée et qui servira de lieu de rencontre.

coin perdure. Il faut aussi installer des bancs permettant de reprendre son souffle, de rencontrer des gens et d'observer ce qui se passe alentour. L'idée est de renforcer l'identité locale et de favoriser les échanges entre générations, explique Rina Rolli, du bureau d'architectes StudioSER, que la Commune a mandaté pour la réalisation.

Des bénévoles spécialement formés, les « Tutor di comunità », sont allés à la rencontre des personnes âgées pour développer un nouveau concept de voisinage. Leur travail a été décisif pour le projet. Pour maintenir le lien social, le petit magasin d'alimentation encore présent a été transformé en centre multifonctionnel : lieu de rencontre, centre de premiers secours et commerce du village.

> « Quand on vous demande ce dont vous avez besoin, vous devenez tout à coup très actif. »
>
> Dieter Schürch
> laboratoire de développement
> LISS

La commune profite d'un cercle vertueux

Pour la Commune, le cercle vertueux apparu en mettant bout à bout les petites mesures prises est particulièrement important, explique Marika Codoni, conseillère communale chargée du dossier. Ce qui a commencé comme un projet d'architecture a nourri les discussions et libéré des forces insoupçonnées : « Grâce à cela, nous avons par exemple de nouveau un jardin d'enfants et avons développé, en partenariat avec Pro Juventute, un processus participatif, dans le cadre duquel les enfants et les personnes âgées décident ensemble des aménagements extérieurs à réaliser, comme combiner une place de jeux avec un jardin doté de bancs. »

Ce projet a été récompensé par la fondation Generationplus. La Confédération le soutient en tant que projet-modèle pour un développement territorial durable, et il a fait des émules : la Commune de Breggia a décidé de l'adapter pour son village de Morbio Superiore, et le Canton d'Uri se montre également intéressé.

Encadré : De la plateforme immobilière gratuite à la vente contrôlée de biens immobiliers

Si les grands projets de construction communaux restent rares dans le canton du Tessin, les choses bougent à petite échelle. La Commune de Faido, par exemple, exploite une plateforme internet de location et de vente de biens immobiliers à l'usage des personnes à la recherche d'un logement. L'objectif est d'inciter les propriétaires de résidences secondaires à transformer les lits froids en lits chauds. La plateforme « Albo immobiliare », gratuite, ne permet, pour l'instant, que l'acquisition d'une résidence principale. Pour le président de la commune Corrado Nastasi, le retour d'expérience est positif. La charge pour la commune est minime. C'est pourquoi elle réfléchit à la possibilité d'étoffer ce service et de le rendre accessible aux personnes à la recherche d'une résidence secondaire.

Pour sa part, Cevio mise sur la vente contrôlée de terrains. Il y a quelques décennies, la Commune a acquis des terrains pour les céder en droit de superficie, pariant que les jeunes resteraient au village et que des familles s'y installeraient. Pendant longtemps, aucun investisseur n'a montré le bout du nez. En 2020, la Commune a mandaté une agence immobilière. Celle-ci a, depuis, trouvé un investisseur qui souhaite acquérir la totalité de la parcelle et a développé un projet conforme à la vision de la Commune.

Cet investisseur est également disposé à réaliser le projet, dont les coûts se situent entre 7 et 8 millions de francs, aux conditions de la Commune, dans les deux ans suivant l'octroi du permis de construire. Il est prévu de construire sept maisons individuelles et un bâtiment avec des appartements vendus à des familles. Moira Medici, la syndique, espère que la construction de logements familiaux aboutira enfin.

Conseils et astuces pour proposer des logements attrayants

L'examen des études de cas permet de déduire un certain nombre de suggestions pour une politique du logement réussie dans les régions de montagne.

- Faire l'analyse de la situation en matière de logements existants et, sur cette base, élaborer une vision communale en matière d'habitat, avec un plan d'action pour y parvenir.
- Interroger la population sur ses besoins dès le début du processus et l'informer à chaque étape. Des processus participatifs impliquant toutes les parties intéressées améliorent l'adéquation et l'acceptation d'un projet.
- Définir le groupe cible, déterminer en amont ses besoins et y répondre le mieux possible.
- Regarder au-delà des limites de la commune : les projets réussis d'autres communes peuvent servir d'inspiration. Les collaborations avec les Communes voisines ou le Canton s'avèrent souvent fructueuses.
- Exploiter le tissu bâti existant en tenant compte des réaffectations possibles pour valoriser et sauvegarder l'esprit du lieu.
- Envisager les utilisations possibles hormis l'habitat pour exploiter les éventuelles synergies.
- Considérer la possibilité de créer une coopérative d'habitation ou (si des fonds sont disponibles) une fondation.
- Réfléchir précocement au financement pour tirer parti des offres de soutien de la Confédération et du Canton.
- Impliquer des spécialistes des finances et de l'immobilier et rechercher des partenaires adéquats : fondations, coopératives d'habitation, paroisses, entreprises locales, etc.
- Indépendamment des besoins actuels, mener une politique foncière active pour pouvoir faire face à toute éventualité.
- Persévérer et ne pas se laisser décourager par les revers.