

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS: LA TROISIÈME VOIE



Edition 2013

Coopératives d'habitation Suisse
Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
WOHNEN SCHWEIZ
Association des coopératives

160 000 logements
d'un type particulier 4

Responsabilité sociale
dans la location ou la propriété 6

Davantage qu'un simple logement:
autodétermination et intégration..... 8

Durabilité sous tous rapports 10

Partenariats avec les communes..... 12

Entraide et soutien public 14

Questions fréquentes 16

Les photographies de la couverture et des pages 2/3 et 18/19 dues à Giorgio von Arb reflètent l'atmosphère des coopératives d'habitation en Suisse.



**La troisième voie entre location et propriété:
les coopératives de construction d'utilité publique en Suisse**

Un logement sur vingt appartient à l'une des 1500 coopératives d'habitation. Elles incarnent des valeurs traditionnelles de notre pays: entraide, solidarité, démocratie, enracinement local.

Cette brochure montre comment et pourquoi la troisième voie est utile aux habitants des coopératives ainsi qu'à la société dans son ensemble.



160 000 logements d'un type particulier

« Grâce à leur esprit innovant et aux soins attentifs qu'elles portent à leur parc, les coopératives rayonnent bien au-delà de ce que leur part de marché relativement réduite pourrait laisser penser. »



Prof. Philippe Thalmann
EPFL Lausanne, Président de la Commission fédérale du logement

Les immeubles des 1500 maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont situés dans plus de 800 villages et villes. Ces maîtres d'ouvrage louent environ 160 000 logements.

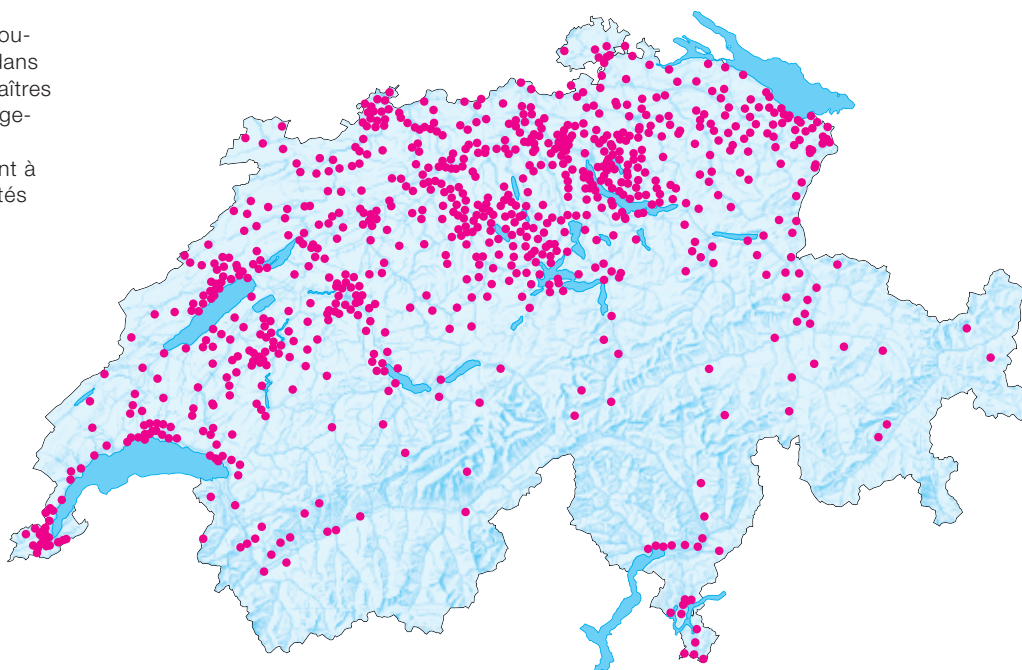
Près de 100 000 autres appartiennent à des communes, fondations et sociétés anonymes d'utilité publique.

Presque toutes les coopératives sont tenues par le principe de l'utilité publique. En d'autres termes, elles soustraient durablement des immeubles à la spéculation et calculent leurs loyers à prix coûtant. En conséquence, leurs logements sont en moyenne près de 20 pour cent moins chers que ceux de l'ensemble du marché.

La troisième voie assure des avantages variés: les résidents de ces logements bénéficient de loyers avantageux, du droit de participer aux décisions et de nombreuses autres offres. La société profite de la force d'intégration des coopératives. L'économie et les entreprises profitent aussi du fait que leurs employés trouvent un habitat à prix abordable et à distance raisonnable de leur lieu de travail. Enfin, les collectivités publiques économisent sur l'aide sociale lorsque des ménages aux faibles ressources peuvent se loger à de bonnes conditions.

Les premières coopératives ont été fondées il y a plus de cent ans. Villes, cantons et Confédération ont facilité les premiers pas de nombreuses coopératives en leur cédant du terrain, en leur octroyant des prêts favorables ou des cautionnements, ou par un subventionnement ciblé des logements.

La forte présence de coopératives d'habitation d'utilité publique à travers toute la Suisse et leur vigueur locale sont les fruits de l'entraide et du soutien public dans un esprit d'anticipation. Deux points forts qui demeurent nécessaires si l'on veut que les générations futures puissent encore en bénéficier.

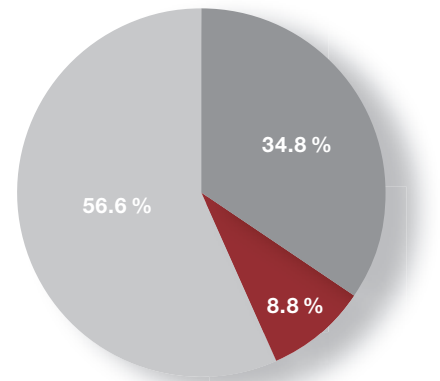


Les trois voies de la construction de logements

En 2000, 8.8 pour cent des logements appartenait à des organismes d'utilité publique; 5.1 pour cent étaient la propriété de coopératives. Depuis lors, leur part de marché a diminué, le chiffre ne figurant par ailleurs plus dans les statistiques fédérales.

Les coopératives sont une forme communautaire de propriété et lient les avantages de la location à ceux de la propriété privée. Cette «troisième voie» garantit aux occupants des droits de codécision et leur confère une plus grande sécurité du logement que dans le marché libre; en comparaison avec la propriété privée, habiter un tel logement est plus avantageux et exige moins de fonds propres.

Il existe aussi des coopératives qui bâtissent des logements destinés à la propriété privée à prix coûtant et les protègent d'une revente spéculative en prévoyant des clauses spéciales.

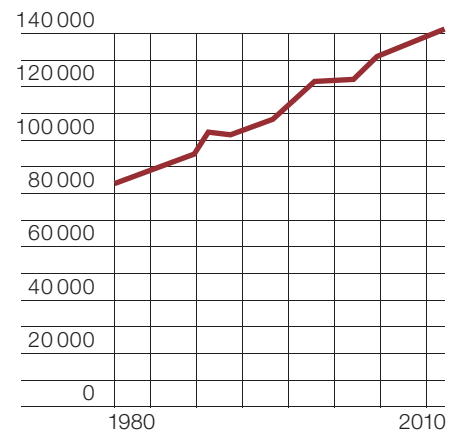


■ Logements en location
 ■ Logements en propriété
 ■ Logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Logements de coopérative plus nombreux – mais pas encore assez

Le graphique montre l'évolution du nombre de membres de l'association faîtière Coopératives d'habitation Suisse. L'organisation sœur, WOHNEN SCHWEIZ, se développe de façon similaire et compte environ 27 000 logements.

Des coopératives se créent en continu et construisent de nouveaux logements. Pourtant, particuliers et promoteurs intéressés par des investissements rentables bâtissent encore plus. C'est pourquoi la part de marché des coopératives baisse. (Voir aussi en page 15).



Parc de logements des membres de coopératives d'habitation Suisse



Le quartier Weissenstein à Berne a été construit de 1919 à 1921 par la Coopérative de construction des cheminots. Les 215 maisons familiales et les 56 logements n'ont pas pu générer, ni au départ ni pendant la crise économique mondiale, des loyers couvrant les coûts. Aujourd'hui, les loyers – qui couvrent les coûts et ne sont pas subventionnés – se situent encore entre 950 et 1350 francs par mois. Depuis 2007, le quartier fait peu à peu l'objet d'un assainissement complet; le loyer d'une maison rénovée avec jardin coûte entre 1550 et 1950 francs par mois.



La coopérative d'entreprises Zurlinden a construit à Zurich un lotissement à circulation automobile limitée, axé sur les objectifs de la «société à 2000 watts». Le «Sihlbogen» situé entre la Sihl et un arrêt du S-Bahn comprend 222 logements, un centre doté de logements pour personnes âgées, des artisans, des magasins ainsi que des places Mobility. Dans le loyer des logements sans voitures est inclus un abonnement annuel aux transports publics. Un 4.5 pièces de 105 m² et 20 m² de loggia se loue à partir de 2230 francs.

Responsabilité sociale dans la location ou la propriété

« Un nombre suffisant de logements pour ménages à revenus modestes décharge le budget de l'aide sociale. »



Fabienne Freymond Cantone
Membre de la Municipalité (Urbanisme, Ressources et Relations humaines) de Nyon et députée au Grand Conseil vaudois (PS)

L'entraide, une réponse à la pénurie de logement et à la spéculation:

les premières coopératives d'habitation ont été à même d'oeuvrer grâce à la solidarité d'un grand nombre de membres. Ceux-ci ont mis leur argent en commun, ont acheté du terrain et l'ont soustrait à la spéculation.

Les logements de coopératives sont d'un prix intéressant, mais pas bon marché.

La recette du succès est durable et réside dans le principe de l'utilité publique: une coopérative n'exige pas un loyer du marché; elle le calcule bien selon les principes commerciaux usuels, mais en retenant uniquement les coûts effectifs et les provisions (loyers à prix coûtant); sur la durée, dans une certaine mesure les loyers baissent par rapport à ceux du marché.

Les coopératives construisent aussi des logements en propriété

selon les mêmes principes: la coopérative ne fait pas de bénéfices, les logements sont avantageux et peuvent être protégés contre une revente spéculative grâce à des clauses appropriées.



A l'endroit du lotissement «Jasminweg» de l'Allgemeine Baugenossenschaft Zurich se trouvaient de petites maisons des années trente. Dans la mesure où le terrain était meilleur marché à l'époque et que 70 ans plus tard il avait été amorti depuis longtemps, les nouveaux logements sont très avantageux: en 2013, un 2.5 pièces coûtait en moyenne 1130 francs par mois et un 4.5 pièces 1673 francs. Une régie privée pourrait en exiger le double.



Service de garderie pendant que les parents participent à l'AG (Concours de dessins d'enfants de la Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, 2011).

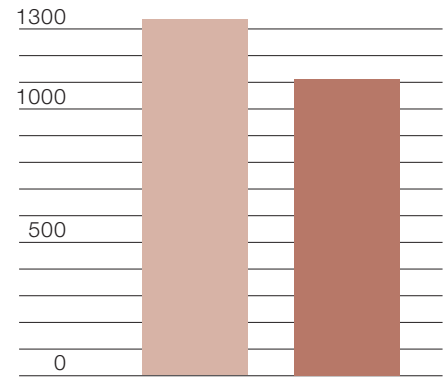
D'anciens logements (de petits 3 pièces) étaient conçus pour des familles traditionnelles. Aujourd'hui, ils sont plus variés et s'adressent aussi aux familles monoparentales ou à des personnes vivant en collocation. Il y a aussi de petits logements pour personnes âgées et, nouveauté, des «logements satellites». Les divers types facilitent le changement lorsque les circonstances de vie se sont modifiées, et limitent la consommation de surface.

Les logements de coopératives sont nettement meilleur marché

En 2011, le loyer moyen en coopérative était environ 15 pour cent moins cher que ceux de l'ensemble du marché.

Dans cette statistique, seuls sont compris les logements non subventionnés. Tout au plus un logement de coopérative sur dix bénéficie-t-il d'une aide de l'Etat – il n'y a pas de chiffres précis; mais alors s'appliquent des règles strictes concernant les conditions financières et l'utilisation des surfaces.

Source: Office fédéral de la statistique



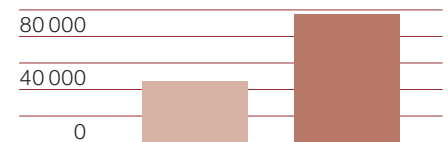
Moyenne des loyers nets par logement et par mois, 2011:

Logements locatifs (sans coopératives)	1 316.-
Logements de coopératives	1 123.-

Pour la plupart des logements de coopératives, des directives sont applicables en matière d'occupation

En 2011, une enquête réalisée auprès des coopératives suisses d'habitation a étudié leurs critères de location. Les pièces sont attribuées en fonction du nombre de personnes dans plus de deux tiers des logements. Si le nombre de personnes subit un changement, la coopérative propose au ménage un logement plus petit et/ou perçoit un supplément de loyer. Les petites coopératives n'ont souvent pas de règles strictes, car leur choix de logements est moins large et rend difficiles les propositions de déménagement.

Source: Office fédéral du logement OFL (éd.): *Critères de location des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse*. Granges, juillet 2012.



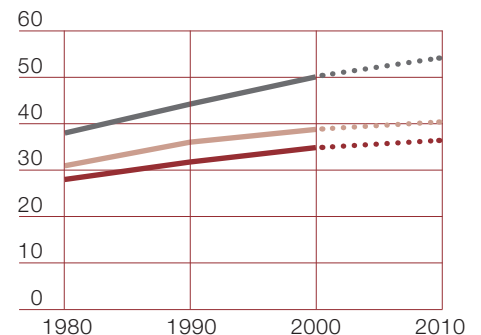
Nombre de logements de coopérative avec et sans prescriptions concernant leur occupation, 2011:

Pas de prescriptions	45 990
Prescriptions en matière d'occupation	97 000

La consommation de surface habitable par personne est moindre

En raison notamment des règles concernant les critères d'occupation, les coopératives attribuent un nombre raisonnable de pièces par famille. Suite au remplacement du Recensement Fédéral par le recours à un outil statistique, on ne dispose plus depuis 2000 de données pour l'ensemble du territoire; seules subsistent des données régionales.

Sources: Recensements de 1970–2000, estimation pour 2010 (ligne pointillée).



Surface habitable par personne selon forme de propriété:

- Logement habité par le propriétaire lui-même
- Locataire
- Membre d'une coopérative



Entraide et aide de proximité dans le Petit Bâle:

les locataires des dix logements de la Klybeckstrasse avaient appris la vente de leur immeuble. Pour éviter une rénovation coûteuse, ils se sont organisés en coopérative et ont acquis le bâtiment à des conditions favorables. Ils ont rapidement obtenu les fonds nécessaires en prêt d'une coopérative voisine.

Dans l'intervalle, ils ont financé la maison régulièrement et l'ont assainie peu à peu, par de propres prestations. Les logements demeurent donc très bon marché.

Davantage qu'un simple logement : autodétermination et intégration

« Les coopératives d'habitation donnent des impulsions importantes pour l'avenir: elles prennent en compte le vieillissement de la population et mettent en œuvre des mesures intéressantes au niveau social et sur le plan de la construction. »



Antonia Jann
Directrice de la Age-Stiftung

Neuf coopératives de logement sur dix proposent des prestations supplémentaires. Cela va de locaux destinés à l'ensemble du lotissement à l'organisation de manifestations communes, en passant par l'aide de voisinage, la mise à disposition de chambres d'hôte et un service social. Ceci facilite l'intégration sociale et culturelle.

Le statut de la coopérative permet de telles particularités. Elle compte sur des personnes responsables et donne à chaque membre une voix, quels que soient ses moyens financiers. Ses membres bénéficient en outre d'une plus grande sécurité du logement.

Communication et transparence. Dans la plupart des coopératives, celui qui y vit est membre et peut participer aux décisions. Ce n'est pas toujours simple mais oblige les responsables de la coopérative à être à l'écoute des habitants et à fournir un effort de communication accru.

Ce n'est pas un hasard si les coopératives sont souvent les premières ou les seules à trouver des solutions aux problèmes sociaux posés par le logement. Ce statut juridique est très répandu dans les logements pour personnes âgées, handicapées ou nécessitant un suivi social. Par ailleurs, des projets récents tendent à lier plus étroitement habitat et travail.



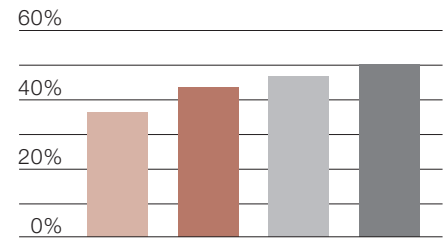
Photo: Ceccaroli Architecte

Dans la maison Mivelaz à Lausanne, la solidarité entre voisins fait partie du concept. La Ville de Lausanne a mandaté pour ce projet une fondation spécialisée dans les logements pour personnes âgées (Fondation Cité Val Paisible Val Fleuri). En plus des 29 logements très avantageux pour personnes âgées, la fondation a aménagé dix logements plus grands, de 3 et 4 pièces. Ceux-ci sont répartis à tous les étages et réservés à des familles prêtes à s'engager dans l'aide aux personnes âgées. Un «concierge-animateur» à plein temps réside dans l'immeuble.

Dans les coopératives, on ne fait pas qu'habiter

Les grandes coopératives urbaines proposent à leurs résidents des prestations complémentaires variées. Les locaux communs utilisés à titre privé ou pour des manifestations particulières sont très répandus. Les membres peuvent placer leur épargne à des taux favorables auprès de la coopérative. Il existe fréquemment un fonds de solidarité alimenté par un léger supplément de loyer; ainsi des ménages éprouvant des difficultés peuvent être soutenus ou les loyers initiaux de lotissements nouvellement bâtis peuvent être réduits. De nombreux quartiers coopératifs offrent en outre d'importantes prestations publiques, qu'il s'agisse de jardins d'enfants ou d'appartements médicalisés.

Source: *Enquête auprès des coopératives d'habitation en 2004* (Peter Schmid: *Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz*, dans: *Das Genossenschaftswesen in der Schweiz*, Berne 2005)



Offres complémentaires dans des logements de coopérative (exemples):

- Aide financière dans des cas de nécessité
- Caisse de dépôt pour placements
- Manifestations à l'usage des habitants
- Locaux communs



Photo: Kurt Lampart

Un bâtiment en bois de 153 logements pour tous âges à Winterthur. La «maison des générations» offre une large palette de logements et englobe des offres pour des personnes vivant en communauté ou nécessitant un suivi médical. La mixité sociale est favorisée par le subventionnement d'une partie des logements. Font partie de l'offre destinée aux habitants et à l'ensemble du quartier des locaux de réunion de diverses dimensions, un «Pantoffelbar», des ateliers de loisirs entièrement équipés, un restaurant bio, un local à bicyclettes, une bibliothèque publique, un cabinet médical de groupe, une garderie et un centre de musique.



Photo: G. Köhler, Binningen

Nouvel essor après cent ans: la Coopérative de construction des cheminots des deux Bâle. Chaque lotissement de cette coopérative fondée en 1911 possède son atelier de loisirs. Il y a des locaux communs, une crèche, l'organisation de repas de midi en commun, des cours de cuisine pour enfants, des cours de langues, des après-midi de jass et bien d'autres choses encore.

Un jeune comité a modernisé les structures et introduit une planification par roulement à long terme. Il ne s'agit pas seulement de l'aspect immobilier: le projet «Habitat multi générationnel» implique des mesures qui sont prises tant au niveau de la construction que du fonctionnement, afin que des membres âgés puissent rester le plus longtemps possible dans leur quartier.

Durabilité sous tous rapports

« La construction de logements d'utilité publique est conforme à une stratégie de développement durable, car elle renonce à une optimisation des gains à brève échéance. Ceci est également dans l'intérêt des pouvoirs publics. »



Kurt Fluri

Président de la ville de Soleure, président de l'Union des villes suisses et conseiller national (PLR)

De nombreux indicateurs montrent que les coopératives d'habitation se distinguent nettement au plan de la durabilité économique, écologique et sociale: besoin en surfaces d'habitation, mobilité, rénovations, réserves.

Les efforts pour réduire la circulation sont facilités par les coopératives urbaines et en périphérie des agglomérations. Y contribuent un mode de construction densifié, des emplacements Mobility et une cohabitation harmonieuse entre vélos et piétons.

Economies en énergie aussi. Lors de constructions ou de transformations, les coopératives d'habitation respectent au moins les standards Minergie. Par exemple, à Zurich près de 60 pour cent des surfaces de capteurs solaires se trouvent sur leurs immeubles.

Les taux de rénovation des coopératives sont plus élevés que la moyenne de l'ensemble des logements – et même supérieurs à ceux des logements en propriété. Quand une rénovation n'est plus rentable, elles investissent à long terme et créent de nouveaux immeubles à des conditions avantageuses grâce au prix favorable du terrain déjà disponible.



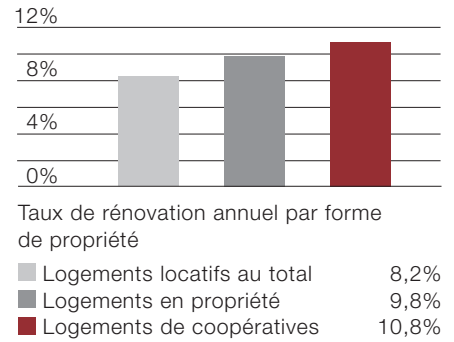
La Coopérative CODHA à Genève construit de façon exemplaire dans le respect de l'écologie et des habitants. Son immeuble des Voirets érigé sur un terrain reçu en droit de superficie a été étudié dès le départ en collaboration avec ses futurs occupants. Une association de locataires se charge elle-même de l'encaissement des loyers et d'une partie de la gestion. L'immeuble, construit selon les standards Minergie Eco abrite des logements à loyers réduits, une chambre d'hôtes et divers locaux à usages communs. Dans des projets récents, la CODHA réalise aussi des «logements satellites» – un mix entre une communauté de logement et une communauté domestique.

Les logements des coopératives sont bien entretenus

Une étude mandatée par l'Office fédéral du logement a montré que le taux annuel de rénovation est le plus élevé pour les coopératives d'habitation.

Le but recherché par les coopératives n'est pas le rendement à court terme, mais le maintien de la valeur de leur parc à long terme. Dans ce but, elles assurent une planification financière pour des rénovations futures ou pour la construction de nouveaux immeubles.

Source: Frohmüt Gerheuser, *Renovation der Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001 – 2003. Sur mandat de l'Office fédéral du logement, janvier 2007.*

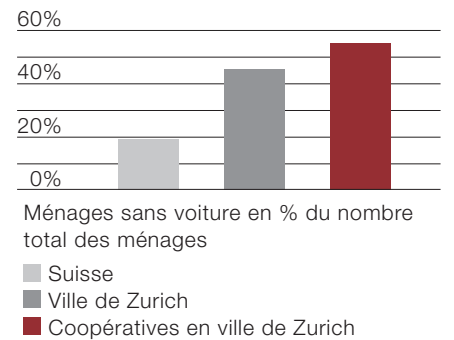


Où l'habitat est plus dense, il y a davantage de ménages sans voiture

Les ménages de grandes agglomérations ont moins besoin de véhicules privés. C'est l'effet de la situation centrale et des bons transports publics. Dans les grands lotissements de coopératives, il y a encore plus de ménages non motorisés.

Même en tenant compte de l'énergie consommée par chacun pour la mobilité – voiture privée, transports publics, voyages aériens et transport de marchandises –, les personnes vivant dans les coopératives s'en tirent mieux à raison d'un quart: 34 000 MJ par personne et par an contre 46 000 MJ en moyenne suisse.

Source: Fussverkehr Schweiz, *Club des sans voiture (édit.): Verkehrsparen in Siedlung und Quartier. Zürich, janvier 2012 (www.fussverkehr.ch)*



Densifier, élargir l'offre, susciter l'intérêt d'un nouveau public. L'ABL, la plus grande coopérative d'habitation lucernoise, a construit au «Weinbergli» 36 logements modernes à l'emplacement de trois petites villas, augmentant ainsi son offre. La chaleur est produite par géothermie et une installation solaire injecte même dans le réseau public du courant pour 12 ménages. Le terrain en pente a renchéri la construction. Mais la situation favorable et le standard moderne ont également séduit de nouveaux membres. Les 54 anciens logements restants seront entièrement rénovés, avec à l'avenir un loyer avantageux.



Dans une ancienne grange en bordure du quartier saint-gallois de Remishueb les habitants de près de 200 logements coopératifs gèrent en commun des animaux de compagnie. Pour financer la nourriture et les aménagements pour les poules, porcs, lapins et cochons d'Inde une grande fête est organisée chaque année. Un «groupe des animaux» gère l'exploitation. Les enfants peuvent participer à l'entretien des animaux en compagnie de leurs parents, mais aussi de manière autonome à partir d'un certain âge. Ils assument dès lors des responsabilités et ont le sentiment de faire partie d'une communauté.

Partenariats avec les communes

« Pour la ville, les coopératives de construction sont des partenaires importants et de qualité. Elles aident à atteindre des objectifs de politique du logement. »



Manuela Jost

Directrice des travaux publics et conseillère municipale de Lucerne (Verts libéraux)

Parce qu'elles sont à but non lucratif, les coopératives sont des investisseurs et partenaires idéaux. De petites communes dotées de faibles infrastructures et disposant de peu de ressources recherchent avec succès la collaboration avec une coopérative expérimentée. Lorsqu'il n'en existe pas encore, c'est souvent la commune qui est à l'origine de leur création. Les organisations faitières de l'habitat d'utilité publique fournissent alors un soutien compétent.

Contrairement à de petits propriétaires privés ou à des communautés de propriété par étages, les coopératives constituent généralement des unités plus grandes, allant même jusqu'à des quartiers entiers. Dans les villes, elles sont donc des partenaires importants pour l'urbanisme et la rénovation de l'habitat.

Là où des propriétaires fonciers publics ou privés développent de grandes zones ou veulent en changer l'affectation, les coopératives sont également des partenaires idéaux.



Photo: Ralph Feiner



Comme dans d'autres communes touristiques, Ftan dans la Basse-Engadine manque de logements à des prix abordables pour la population locale. C'est pourquoi la Coopérative «Chasa Reisgia» a construit 13 logements familiaux sur un terrain en droit de superficie. La commune a octroyé en plus un prêt important, sans intérêt initial. La coopérative a eu recours aux instruments de financement destinés à la construction de logements d'utilité publique: Centrale hypothécaire CHL, Centrale d'émission CCL et fonds de solidarité de son organisation faitière. Ainsi, la collaboration entre la commune et la coopérative a produit un habitat à des conditions abordables qui, grâce au principe d'utilité publique, est assuré pour des décennies.

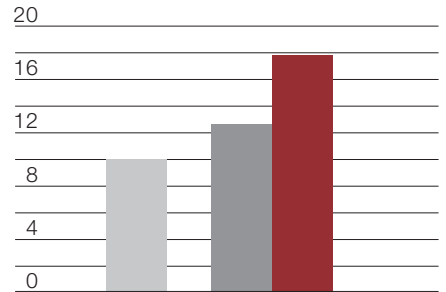
Depuis 1992, la Coopérative de logements pour personnes âgées Linth à Glaris Nord a construit 121 logements. Accessibilité – absence d'obstacles –, douche au lieu de baignoire, ascenseur, locaux communautaires, restaurant – et tout cela au cœur du village. La demande est forte. Avant d'emménager, la plupart des habitants vivaient dans de vastes maisons et des logements en propriété. Ceux-ci se libèrent pour de jeunes familles. Il y a toujours plus de projets destinés aux personnes âgées s'inspirant du modèle des coopératives, même dans des communes rurales. Ils sont une importante alternative aux résidences onéreuses. Souvent, les gens âgés ne veulent pas devenir propriétaires d'un nouveau logement.

Les communes ont avantage à céder leurs terrains en droits de superficie

Au lieu de vendre un terrain, les propriétaires peuvent aussi le «louer» en droit de superficie et toucher chaque année des redevances. Un contrat règle la durée, les possibilités de prolongation ou la procédure à suivre à l'échéance, le montant de la redevance et les prescriptions concernant le mode de construction. Ainsi le propriétaire du terrain, tout en exerçant une influence sur son utilisation, s'assure des recettes continues et prévisibles qui, au fil des ans, dépassent largement ce qu'on aurait obtenu par la vente. De plus, à l'échéance le terrain retourne au propriétaire et sa valeur aura augmenté.

Il est vrai que les coopératives préfèrent généralement acheter le terrain. Pour de jeunes coopératives faiblement dotées en capital, les droits de superficie sont cependant intéressants, car ils réduisent les charges initiales.

Source: exemple selon les pratiques de la ville de Zurich, en admettant un droit de superficie calculé à partir de 75% de la valeur marchande du terrain (en raison de la durée limitée du contrat); la redevance du droit de superficie s'élève à 3% par an.



Rendement d'un terrain (mio. de Fr.):

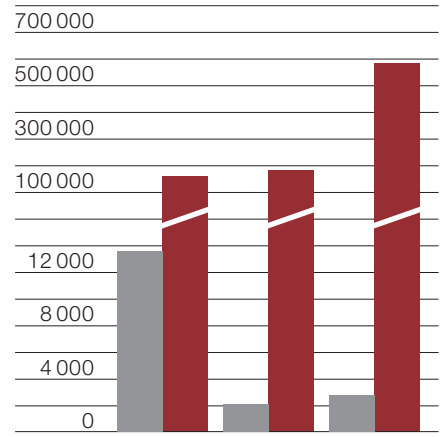
- Prix de vente actuel
- Produit du droit de superficie en 60 ans
- Prix de vente à l'échéance du droit de superficie après 60 ans

Un «quartier de coopératives» apporte davantage de rentrées fiscales

Les chiffres produits par la Ville de Lucerne comparent le quartier des plus riches contribuables avec celui où habitent surtout des personnes à revenus modestes et, aussi, avec un quartier où sont présentes plusieurs coopératives. La grande consommation de terrain par les «bons contribuables» génère moins de recettes qu'un quartier à forte densité d'occupation.

Evidemment, dans ce dernier cas, de plus grands coûts sont générés, par exemple pour la formation scolaire. Par contre, le sol y est utilisé avec parcimonie et on y crée moins de circulation routière.

Source: Conseil communal de Lucerne. Réponse à l'interpellation no. 186 2010/2012: «Quel quartier paie combien d'impôts?»



Produit de l'impôt en francs:

- par personne assujettie à l'impôt
- par hectare

- 1 «Quartier de villas» Bellerive/Schlössli
- 2 «Quartier ouvrier» Basel-/Bernstrasse
- 3 «Quartier de coopératives» Neustadt/Voltastrasse



La coopérative vaudoise Cité-Derrière a réalisé en partenariat avec les autorités 1250 logements dans 12 communes. Tous sont réalisés avec le soutien du canton et de la commune concernée.

Par exemple, Châtillens (VD) a cédé un terrain à la coopérative qui a réalisé 16 logements. La commune participe à l'abaissement des loyers en acquérant des parts sociales de la coopérative afin d'augmenter le montant des fonds propres, et donc de diminuer les charges hypothécaires. Le canton a octroyé un subventionnement des loyers à hauteur de 10 pour cent pendant 15 ans.

Entraide et soutien public

« Depuis bientôt 100 ans, la Confédération est partenaire des coopératives d'habitation. Grâce au principe de l'utilité publique, l'engagement des pouvoirs publics est efficace à long terme. »



Johann N. Schneider-Ammann
Conseiller fédéral. Chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR

La part encore relativement importante de logements d'utilité publique

en Suisse n'est pas due au hasard. Cela tient à une forte tradition de l'entraide locale, communautaire; c'est la réussite d'innombrables pionniers qui ont fourni un grand travail bénévole et celle de leurs successeurs. Aujourd'hui, nous récoltons les fruits de telles prestations.

Mais l'entraide seule n'aurait souvent pas suffi.

De très nombreuses coopératives d'habitation ont été soutenues à leurs débuts par les pouvoirs publics. Villes et communes ont mis à leur disposition du terrain à des conditions avantageuses ou ont participé à leur capital. Certains cantons et la Confédération les ont appuyées par des prêts favorables et des cautionnements. La plupart de ces aides étaient de durée limitée et, s'agissant des prêts, elles ont été remboursées depuis longtemps. Leur efficacité continue de se faire sentir pendant des décennies.

Le succès n'en est pas garanti pour autant.

Dans la mesure où les milieux politiques doivent agir à court terme, ils ont de la peine à prendre en compte les évolutions futures. Si les coopératives ne peuvent pas ériger de nouveaux bâtiments, leur part de marché ira en diminuant.

Instruments de financement spéciaux d'utilité publique:

Le Fonds de roulement est alimenté par la Confédération et est géré par les organisations faïtières de l'habitat d'utilité publique. Fin 2012, le Fonds recensait 419 mio de francs remis en prêts remboursables à taux favorable pour la construction ou la rénovation de logements de coopératives.

La Centrale d'émission pour la construction de logements CCL place chaque année des emprunts sur le marché des capitaux. Fin 2012, leur somme dépassait 2 milliards de francs; ces fonds permettent aux membres de la CCL de financer des logements à des prix abordables. Pour les maîtres d'ouvrage, les coûts étaient en moyenne 1 pour cent au-dessous du taux des hypothèques fixes de même durée. La Confédération cautionne les emprunts.

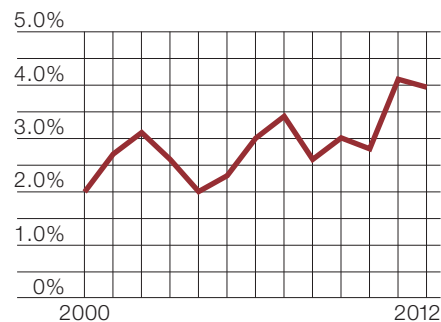
La Coopérative de cautionnement hypothécaire des coopératives d'habitation suisses CCH permet d'obtenir des taux d'intérêt plus favorables et un nantissement des projets de coopératives à hauteur de 90 pour cent; les prêts sont garantis par une arrière-caution de la Confédération.

Certaines villes et des cantons allouent des subventions pour un abaissement ciblé des loyers. Ces subventions sont soumises à des limites de revenu et de fortune, ainsi qu'à des règles d'occupation des logements.

Trop peu de logements de coopératives sont construits

Le graphique illustre la part de logements de coopératives construits chaque année en pour cent de l'ensemble des nouveaux logements en Suisse. Ce chiffre reste à un bas niveau. Il devrait être approximativement deux fois plus élevé pour que la part des coopératives ne se réduise pas sur l'ensemble du parc immobilier (anciens et nouveaux bâtiments confondus). En 2000, cette part était encore de 5.1 pour cent.

Source: Office fédéral de la statistique

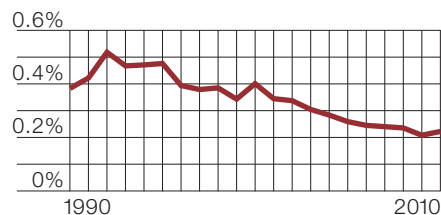


Constructions de coopératives en % de l'ensemble des nouveaux logements

Soutien public en baisse

Le graphique illustre les dépenses cumulées de la Confédération et des cantons pour l'habitat d'utilité publique. Elles restent de l'ordre des pour mille de la totalité des dépenses et ont nettement baissé durant la décennie passée.

Source: Calculs de l'Union syndicale suisse sur la base des chiffres de l'Administration fédérale des finances.

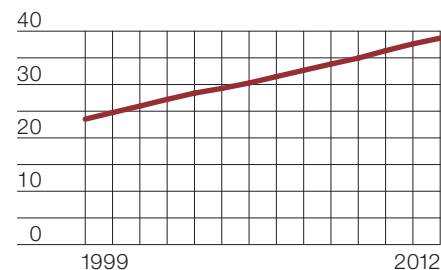


Dépenses pour l'habitat d'utilité publique (en % du total des dépenses)

Entraide des coopératives d'habitation

Depuis 1966, les membres de Coopératives d'habitation Suisse alimentent un fonds de solidarité. Celui-ci octroie à fonds perdu ou à titre de prêt à taux favorable des contributions à des projets méritant spécialement un soutien et initiés par des coopératives ou des organisations affiliées, également dans les pays en voie de développement.

Par ailleurs, Coopératives d'habitation Suisse a créé en 2009 la Fondation Solinvest qui peut prendre des parts dans le capital de coopératives; elle a ainsi acquis celles que détenait la Confédération dans la société Logis Suisse SA. C'est de cette manière qu'on a pu éviter que les 2800 logements de Logis Suisse soient vendus à des investisseurs privés.



Montant du fonds de solidarité en millions de francs



Des initiateurs obstinés ont réussi à réaliser à Büsserach, dans le Jura soleurois 13 logements pour personnes âgées ainsi qu'un cabinet de physiothérapie. Le statut juridique de la coopérative, orienté vers le bien-être commun, s'est imposé dès le départ. La commune, sollicitée pour participer au capital-actions, n'a d'abord pas voulu s'engager. Lorsque la Age-Stiftung a financé une bonne part des études à concurrence de 150 000 francs, la commune est toutefois sortie de sa réserve, a acheté le terrain et l'a remis à la coopérative pour 20 ans sans intérêts, en droit de superficie.



Photo: Regine Giesecke

Un propriétaire foncier fair-play, une commune sensible à la cause et trois coopératives ont permis de réaliser à Baar (ZG) 50 logements à prix abordable: en 2005, la commune pouvait acquérir d'un ancien Conseiller aux États radical un terrain pour 500 francs le m² seulement, à la condition que des logements à bas loyer puissent y être construits. Elle a remis ce terrain en droit de superficie à trois coopératives du lieu. La redevance de ce droit n'est due qu'à partir de la troisième année et se situe 1 pour cent au-dessous du taux de référence. Un 4.5 pièces revient à 2100 francs net, ce qui est peu pour la région de Zoug; les logements subventionnés coûtent 1700 francs

Questions fréquentes

■ Que signifie «d'utilité publique» dans le contexte des coopératives d'habitation?

Lorsque la Confédération, certains cantons et villes soutiennent de telles coopératives, leurs prestations sont soumises à des conditions strictes. La loi sur le logement de 2003 exige que l'activité de ces acteurs serve à couvrir durablement le besoin en logement à des conditions financières supportables. L'Office fédéral du logement vérifie donc que le versement de tantièmes soit exclu par les statuts, alors qu'un éventuel dividende doit être limité au taux autorisé par la «loi sur le droit de timbre»; enfin, le cas échéant, un solde après liquidation sera réaffecté conformément au but initial.

Pour plus d'informations: www.federhabitation.ch/fr/documents

Les coopératives remplissant ces conditions sont réputées d'utilité publique et constituent la grande majorité. Mais il y en a qui ne sont pas d'utilité publique; par exemple, celles qui construisent du logement pour le revendre à des investisseurs au prix du marché.

D'autres formes juridiques peuvent aussi correspondre à des activités d'utilité publique: fondations, associations et société anonymes, ainsi que villes ou communes en tant que corporations de droit public.

■ Pourquoi les logements de coopératives sont-ils spécialement avantageux?

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique appliquent le principe des loyers à prix coûtant. Ils calculent selon les règles de l'économie d'entreprise, mais ne réalisent pas de bénéfices; au contraire, ils réinvestissent dans leur parc, sous forme d'amortissements et de provisions. Si, du fait du prix de la construction, les loyers de départ peuvent paraître relativement élevés, au fil des ans ils deviennent plus bas que les loyers du marché.

■ Les logements des coopératives ne sont pas des «logements sociaux».

La grande majorité des logements de coopératives ne sont plus subventionnés. Seuls sont réputés «logements sociaux» ceux dont les loyers sont abaissés par les pouvoirs publics de manière ciblée et qui sont exclusivement loués à des ménages remplissant des règles clairement définies en matière de revenu, de fortune et d'occupation.

En Suisse, les logements sociaux répondant à cette définition ne sont pas nombreux. La Confédération n'accorde plus de telles subventions. Les pratiques des cantons ou des communes en matière de subventions sont fort diverses et, par conséquent, des données exactes sur le nombre de logements subventionnés n'existent pas.

Quoi qu'il en soit, quand les subventions arrivent à échéance et ont été remboursées, le logement peut être loué librement. Le principe des loyers à prix coûtant interdit cependant une hausse arbitraire du loyer. De très nombreuses coopératives s'en tiennent spontanément aux prescriptions concernant l'occupation des logements.

■ Quel est le rapport utilité-coût des abaissements de loyer?

Des logements pour locataires dotés de faibles moyens sont favorisés en ce sens que le maître d'ouvrage d'utilité publique obtient un prêt à intérêt favorable. Celui-ci doit être remboursé par étapes. Les coûts pour les prêteurs – les villes et les cantons – résident uniquement dans la différence du montant des intérêts.

Si les habitants de tels logements touchent l'aide sociale, les dépenses y relatives des pouvoirs publics diminuent à concurrence de l'abaissement de loyer. Le rabais ciblé est par conséquent une affaire dans laquelle les deux parties sont gagnantes.

Parce que les logements demeurent avantageux même après le remboursement du prêt, pour les pouvoirs publics les économies sont plus élevées que les coûts. C'est ce que montrait une étude de la Direction de l'économie publique zurichoise pour l'année 2000.

■ Est-ce que les logements des coopératives s'adressent majoritairement aux personnes à bas revenus?

En tant qu'organisations d'entraide ayant pour objectif de mettre à profit la propriété commune et de supprimer les carences du marché du logement, les coopératives ont tendance à réaliser un habitat pour les ménages dotés de revenus bas à moyens. Mais sous le statut de coopérative, des offres dans des segments supérieurs sont concevables et souvent judicieuses.

Les nouvelles constructions peuvent avoir un prix initial élevé et – si elles ne sont pas subventionnées – elles s’adresseront avant tout à la classe moyenne. Mais de cette manière, au fil des ans, les anciens logements devenus très avantageux se libèrent pour des ménages qui en ont besoin.

■ **Les coopératives d’habitation ont-elles vraiment les moyens d’agir?**

Dans de nombreuses coopératives, spécialement les grandes, les résidents en sont simultanément membres et, par les parts sociales et des prêts liés au logement, contribuent à la constitution des fonds propres. Les coopératives comportant un statut de membre sont organisées démocratiquement et accordent des droits de codécision à l’assemblée générale, ou aussi à divers types de commissions. Ceci peut certes ralentir ou compliquer les prises de décisions concernant le fonctionnement de la coopérative ou la réalisation de nouvelles constructions. Mais en même temps, de telles procédures sont les garanties d’un travail de qualité et d’une bonne information. En règle générale, les membres des coopératives font preuve d’un sens des responsabilités et d’un engagement personnel accru.

■ **Les coopératives d’habitation peuvent-elles survivre sans aide de l’État?**

La majorité d’entre elles exercent leurs activités sans aucun soutien. En particulier, les coopératives existant de longue date ont généralement la santé financière nécessaire à la réalisation de nouveaux projets par leurs propres moyens. Des coopératives plus récentes, dans des régions périphériques, ainsi que des projets novateurs peuvent cependant obtenir une aide de départ décisive, grâce à un appui ciblé.

■ **Est-ce que des logements de coopératives à prix abordables sont occupés par des personnes dont la présence ne s’y justifie pas?**

Des enquêtes montrent que les ménages vivant dans les coopératives ont en moyenne un revenu relativement modeste. Lorsque des personnes entrées il y a longtemps ont vu leur situation financière s’améliorer au fil du temps, il est légitime et dans l’intérêt de la coopérative qu’elles puissent conserver leur logement. Nombre

de coopératives veillent à ce que les logements spécialement avantageux reviennent à des personnes dotées de faibles revenus. Par ailleurs, il existe généralement des directives tendant à éviter une sous-occupation des logements qui pourrait susciter un intérêt injustifié.

Dans les appartements au bénéfice d’une aide des pouvoirs publics il est par ailleurs tenu compte de strictes limites de revenu et de fortune.

■ **Où se situent politiquement les coopératives?**

Nombre de coopératives, surtout rurales et de petites dimensions, sont gérées par des membres de partis bourgeois. Leurs statuts impliquent pour la plupart le respect de la neutralité politique.

Une enquête réalisée à Zurich a révélé que les membres des comités de coopératives auraient tendance à partager les mêmes idées politiques que l’ensemble de la population. Près de la moitié (45 pour cent) ont indiqué voter pour les partis du centre ou de droite.

La coopérative, en tant que statut de base en Suisse et modèle permettant aisément de remplir des buts philanthropiques, est également très bien considérée dans les milieux bourgeois comme dans l’industrie.

■ **Comment fonde-t-on une coopérative?**

Il arrive parfois que les locataires ont l’occasion d’acheter leur immeuble. Lorsqu’à cette fin ils fondent une coopérative ou veulent adhérer à une coopérative existante, ils obtiennent le soutien du service de consultation d’une des organisations faïtières. Ces associations mettent également à disposition des instruments de financement avantageux. Le même soutien existe pour la création de coopératives dans le but de réaliser de nouvelles constructions.

Pour plus d’informations aller sur

www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch ou **www.wohnen-schweiz.ch/Beratung** (en langue allemande uniquement).





Cette brochure a été réalisée sur mandat des deux organisations faitières Coopératives d'habitation Suisse et WOHNEN SCHWEIZ. Ils exploitent le site web www.federhabitation.ch, conseillent leurs membres et mettent sur pied des programmes de formation continue. Dans leur fonctionnement, elles s'appuient sur la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique; celle-ci est disponible sur le site internet des associations.

Coopératives d'habitation Suisse

Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

case postale 227, 1000 Lausanne 22

www.armoup.ch Revue: HABITATION

Postfach, 8042 Zürich

www.wbg-schweiz.ch Revue: WOHNEN

WOHNEN SCHWEIZ

Association des coopératives

Postfach, 6002 Lucerne

www.wohnen-schweiz.ch

Revue: WOHNEN SCHWEIZ

La présente brochure a reçu le soutien de:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

Postfach, 4603 Olten

www.egw-ccl.ch

Impressum

Conception et textes: Hans Conrad Daeniker

Photographies: Giorgio von Arb, Roland Stucky et al.

Mise en page: Orlando Duó Graphic Design

Impression: FO-Fotorotar

Décembre 2013

**Coopératives d'habitation
Suisse**

Fédération des maîtres d'ouvrage
d'utilité publique

WOHNEN SCHWEIZ

Association des coopératives

