

à découper ✂

# HABITATION

T I O N  
www.habitation.ch

L O G E M E N T  
A R C H I T E C T U R E  
U R B A N I S M E  
A M E N A G E M E N T D U T E R R I T O I R E  
C H - L A U S A N N E  
76<sup>eme</sup> A N N E E - M A R S 2 0 0 4

Ma Coopérative!  
MODE D'EMPLOI

à découper ✂

1

2004

à découper ✂

Préavis

L'Assemblée générale de la

Société Coopérative de cautionnement hypothécaire  
pour coopératives suisses de construction et d'habitation

aura lieu le 15 juin 2004 à 17.15 heures

au Centre de congrès et de banquet « Au Premier », dans la gare principale de Zurich, Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Téléphone 01/292 22 31

Hypothekar-  
Bürgschaftsgenossenschaft

**hbg cch**  
Société coopérative de  
cautionnement hypothécaire

**L'IMMOBILIER EN CONFiance**



ACHAT LOCATION VENTE EXPERTISES GÉRANCE COURTAGE



**Groupe GECO**

**GECO LAUSANNE 021 310 15 15**

**www.geco.ch**

IMMOBILIER ET SERVICE ON LINE

**ENGINEERING**  
**ENTREPRISE GENERALE**  
PLANIFICATION GENERALE  
ENTREPRISE TOTALE  
MANAGEMENT DE PROJET  
**ENGINEERING**  
TRANSFORMATIONS  
**RENOVATIONS**  
INGENIERIE TECHNIQUE  
INGENIERIE FINANCIERE  
MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE  
DEVELOPPEMENT DE PROJET

www.zschokke-eg.ch

**ZSCHOKKE**  
ENTREPRISE GENERALE

Zschokke Entreprise Générale • Avenue des Baumettes 3 • 1020 Renens • Tel. 021 637 33 05  
Aarau, Balzers, Bâle, Bellinzzone, Berne, Coire, Dietlikon-Zurich, Fribourg,  
Genève, Lucerne, Neuchâtel, Neuhausen a. Rhf., Renens-Lausanne, Sion, St-Gall

**HABITATION**  
**T I O N**  
www.habitation.ch

La revue Habitation est l'organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH: [ash@habitation.ch](mailto:ash@habitation.ch))

Administration: [socomhas@habitation.ch](mailto:socomhas@habitation.ch)  
Société de communication de l'habitat social  
c/o FLPAL  
8, Cité Vieusseux, CH - 1203 Genève

Publicité: [publicite@habitation.ch](mailto:publicite@habitation.ch)  
P. Diesbach tél. 021/310 15 28

Préresse et impression  
Imprimerie Corbaz, Montreux

Abonnement: [abonnement@habitation.ch](mailto:abonnement@habitation.ch)  
Suisse: Fr.70.- par an (étudiants: Fr.45.- par an)  
Etranger: Fr.90.- par an  
(CCP 12-14785-9)

Commission de rédaction  
C. Layaz, F. Jaques

Rédaction: [redaction@habitation.ch](mailto:redaction@habitation.ch)  
Pont 12 architectes sa  
F. Jolliet, G. Nicollier, A. Hahne  
Rue du Pont 12, CH - 1003 Lausanne  
tél. 021/320 46 00, fax 021 312 45 64

Relecture et corrections: Catherine Nicod

## CRÉER SA COOPÉRATIVE: UNE AVENTURE

*François Jolliet*

**Fournir un petit guide de voyage à l'intention du fondateur de coopérative, telle est l'ambition de ce numéro.**

Les principales étapes sont décrites dans l'article «Coopérative d'habitation: mode d'emploi». Nous présentons ensuite un exemple édifiant des tribulations d'une coopérative (INTI à Genève) dont l'immeuble, actuellement en chantier, présente une architecture et des logements remarquables malgré toutes les difficultés vécues au cours du processus. M. Jacques Ribaux, de l'OFL, énonce aussi quelques principes pour voyager sans se perdre au pays des coopératives.

Mais la Suisse est-elle bien le pays des coopératives?

On y trouve certes des coopérateurs de bonne volonté, entreprenants et de plus en plus nombreux, comme le démontre l'article de M. Nigg au sujet du dynamisme des coopératives sur le marché de la construction de logements. Mais si les coopératives travaillent à leur succès, les pouvoirs publics de ce pays restent souvent à la traîne.

Les Chambres fédérales, après l'attribution d'un crédit-cadre lors de la ratification de la nouvelle législation au printemps (LOG 2003), leur ont coupé les ailes à l'automne, au moment de passer des bonnes intentions aux actes. Dans leur mission, l'OFL et l'ASH se débrouillent actuellement avec les fonds de roulement existants.

Pour financer les coopératives, certains cantons romands offrent aussi bien le presque rien (Valais par exemple) que le franchement frustrant. L'usine à gaz de l'administration cantonale genevoise (DAEL) se dégonfle au moment d'appuyer concrètement une coopérative comme INTI. Non content de donner au coopérateur «l'impression d'être de trop», on lui facture chèrement un terrain généreusement offert par un testateur (qui le vouait justement à la construction de logements à loyer modéré). A Genève, sans surprise, le score actuel des petites et moyennes coopératives est proche de zéro.

Sans véritable soutien des pouvoirs publics, le «miracle» du financement coopératif (construire avec seulement 5% de fonds propres) passe par un véritable purgatoire. Que dans les conditions genevoises une coopérative parvienne tout de même à la rédemption du chantier en dit long sur sa détermination.

Mais faut-il que le mérite se mesure à la peine? Soyons réalistes, demandons l'impossible: une procédure plus efficace, des financements facilités, l'appui concret des pouvoirs publics.

4

Ma coopérative  
Mode d'emploi

François Jolliet

8

INTI

Une jeune coopérative, GE

Antoine Hahne

10

INTI

Rue Edouard-Vallet, GE

Antoine Hahne

12

L'OFL

Le «LOG»

François Jolliet

13

Dans un marché de logement  
chamboulé,...

Fritz Nigg

14

ASH

La retraite de Fritz Nigg

Christiane Layaz

15

ASH

Bienvenu à Stephan

Schwitter

Christiane Layaz

16

ASH

Communiqué de presse

«Paquet Fiscale»

Stephan Schwitter

# COOPÉRATIVE D'HABITATION: UN MODE D'EMPLOI

*François Jolliet*

**Cet article a l'ambition de fournir un petit guide pour clarifier le fonctionnement de ce système fort utile: la société coopérative d'habitation et de construction de logements d'utilité publique.**

## 1. SE GROUPER

Comme son nom l'indique, la coopérative se fonde sur une idée de solidarité et d'entraide entre les membres, principe inscrit jusque dans la loi et les statuts. La coopérative doit être reconnue d'utilité publique\* (détails cf. note ci-dessous).

Si l'on crée une coopérative, c'est que l'on souhaite un certain échange, une solidarité et un partage des responsabilités. On devient membre en acquérant une part sociale, analogue à un titre de propriété (même si elle n'est pas inscrite au registre foncier). Il faut être au moins sept personnes pour fonder une coopérative, chaque membre possédant au moins une part sociale d'un montant nominal de Fr. 100.- au minimum. Cette part procure au coopérateur un véritable droit de regard et de décision.

Par rapport à d'autres formes juridiques, le fonctionnement de la coopérative est très démocratique. L'assemblée générale (l'équivalent miniature d'un Parlement) garde la haute main sur la coopérative, en particulier par l'élection du conseil d'administration/comité exécutif. Grâce au principe «1 membre = 1 voix», même le coopérateur le moins fortuné obtient le même pouvoir de décision que le titulaire de nombreuses parts sociales.

Même si le coopérateur oublie parfois cet aspect démocratique (certains considèrent leur coopérative comme un bailleur habituel et leur part sociale comme une simple garantie de loyer), une coopérative donne l'occasion de participer à l'élaboration et l'évolution de son cadre de vie.

L'aura du credo coopératif du début du siècle passé a peut-être faibli, mais nous pensons que la coopérative conserve tout son potentiel social et urbain parmi différentes collectivités où l'individu intervient (famille, commune, entreprise, quartier, par exemple).

L'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), organisation faitière aidant et conseillant les coopératives, propose des «statuts-types» à partir desquels chaque coopérative peut créer ses propres conditions tout en respectant un cadre juridique correct.\*

## 2. LE TERRAIN

C'est souvent l'existence d'un terrain ou d'un bâtiment disponible qui suscite le groupement des acheteurs et les motive à créer leur société. Si la coopérative n'a pas d'occasion a priori, l'acquisition du terrain est un problème d'autant plus difficile qu'il s'agit d'une ressource très convoitée et réglementée.

Personnes morales reconnues d'utilité publique, sans but lucratif, les coopératives sont (ou du moins devraient être) bien reçues par les pouvoirs publics qui sont de grands propriétaires.

Les communes, notamment, peuvent faciliter l'accès à la propriété en vendant un terrain à bon marché. Elles peuvent aussi accorder un droit de superficie à la coopérative; elles restent alors formellement propriétaire du terrain mais le mettent à disposition pour une durée de plusieurs dizaines d'années (au maximum 99 ans). Le bâtiment lui-même appartient au constructeur pour la durée du droit. Le bénéficiaire du droit de superficie devra s'acquitter d'une redevance annuelle, pour l'usage du terrain. Certaines communes contribuent à l'effort coopératif en offrant d'excellentes conditions pour le droit de superficie, suspendant la redevance pendant les premières années. Parfois, elles mettent gratuitement le terrain à disposition. Quel que soit le mode d'acquisition (achat ou droit de superficie), l'impact financier du terrain ne devrait pas dépasser 15 à 20 % du budget de la construction.

Mais on remarquera que de nombreuses communes, souvent les plus fortunées ou les moins urbaines, rechignent à faciliter l'arrivée d'une coopérative. Non seulement par conviction idéologique ou pour éviter l'arrivée de contribuables moins intéressants, mais aussi parce que certaines législations cantonales (p. ex. Vaud) les obligent ensuite à subventionner ces logements à loyer modéré. Elles considèrent les charges en matière d'infrastructures et de subventions comme dissuasives.

Depuis un siècle, les grandes communes urbaines ont déjà mis à disposition des coopératives de nombreux terrains et leur réserve foncière est souvent pratiquement épuisée. Elles assument d'ores et déjà des charges importantes (subventions et infrastructures) du fait de leur politique d'aide aux coopératives, clairement plus généreuse que celle des communes périphériques. L'équité voudrait que celles-ci, bien reliées à l'agglomération par les réseaux de transport et disposant de réserves foncières importantes, prennent le relais.

Mettre en œuvre une politique active de construction de logements à loyer modéré dans les communes périphériques, en particulier les mieux loties, est un objectif certes difficile (voir à ce sujet Habitation n°2/ 2003 consacré à la commune de Pully), mais aussi logique et légitime.

**3. LE PROJET**

Les coopérateurs ont obtenu un terrain, il doivent maintenant anticiper, imaginer, créer, mettre à l'enquête, comptabiliser, diriger, planifier en vue de construire leur bâtiment. Ils recourent généralement aux services d'un architecte, jouant le rôle du « passeur » pour franchir l'étape difficile et relativement risquée de la construction. Avec l'architecte, la coopérative s'embarque pour un voyage en plusieurs escales.

Tout d'abord, il faudra définir le « cahier des charges » de l'architecte; combien d'appartements, de quelle taille, à quel loyer... L'expérience montre que nombre de problèmes ultérieurs proviennent de malentendus, de lacunes ou d'erreurs dans la définition des objectifs de base. Bien sûr, ceux-ci ne sont pas toujours connus d'emblée par le maître de l'ouvrage, mais il sera mieux servi s'il donne dès le départ des indications aussi claires que possible à son mandataire.

Ensuite, les aspirations du maître de l'ouvrage et de l'architecte devraient présenter suffisamment de points communs. Si par exemple les goûts ou les conceptions des uns et des autres divergent complètement, des frustrations sont prévisibles, avec un manque de motivation et d'engagement de part et d'autre. Il faut s'assurer au préalable d'une concordance avec son architecte, se renseigner sur sa compétence, ses références, ses réalisations, etc.

A lui seul, ce thème du choix de l'architecte remplirait un numéro d'Habitation. Les approches sont multiples et vont d'ailleurs jusqu'au concours d'architecture en bonne et due forme. Retenons simplement que la coopérative doit soigneusement choisir les spécialistes qui représenteront ses conceptions et ses intérêts face aux pouvoirs publics, à la banque, aux entreprises, etc.

L'avancement d'un projet n'est généralement pas linéaire et régulier. Il faut s'attendre à des retournements, des passages critiques, d'ailleurs souvent bénéfiques. Par exemple, le « moment de vérité » du devis de l'architecte (ou du retour des offres d'entreprises) permet ensuite, par souci d'économie, de conserver l'indispensable et d'éliminer le superflu. Ne pas non plus s'offusquer si l'on change le projet ou si l'on revient à une première idée après un long cheminement. En matière d'architecture, la progression se déroule autant en cercle (ou en escalier hélicoïdal) qu'en ligne droite et il vaut souvent mieux se concentrer sur une seule idée « porteuse ».

Le souci d'économie ne doit pas se borner au court terme. Certains investissements semblent peut-être élevés dans l'immédiat, mais s'avèrent profitables à plus long terme. On pense notamment aux mesures d'économie d'énergie (isolation, solaire pour eau chaude sanitaire, etc.) qui s'amortissent sur une période relativement longue, mais procurent du confort et des économies significatives sur les charges. Pour alléger ces

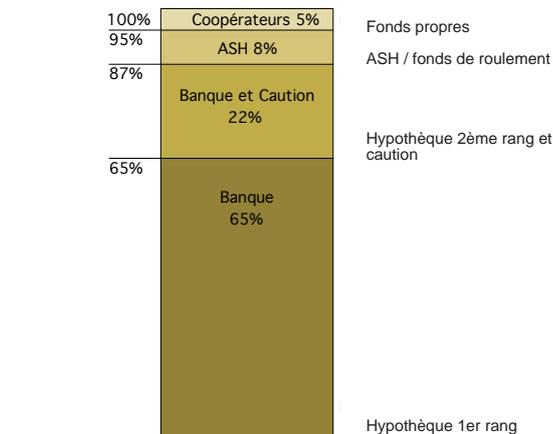
investissements, les pouvoirs publics accordent certains subsides (solaire, Minergie...).

De manière générale, le projet proposera des solutions durables pour minimiser les frais d'entretien. Dans le cas de bâtiments existants, les travaux de réfection doivent suffire à éviter de les compléter à moyen terme. En effet, les coopératives trouvent très difficilement le financement de travaux importants après quelques années d'exploitation de leurs bâtiments. Autrement dit, la « durée de vie » d'un investissement important devrait être d'une génération au moins, soit plus de 25 ans.

Enfin, le chantier doit être bien planifié pour éviter toutes sortes d'ennuis (perte de qualité, de temps et d'argent, entreprises indécises, erreurs, imprévus, etc.). Le recours à une entreprise générale n'est souvent pas la meilleure solution: un bon architecte est très efficace dans la direction des travaux et le contrôle des coûts. On a de plus l'assurance qu'il défend les intérêts de son client plutôt que ceux d'une entreprise quelconque.

**4. LE FINANCEMENT**

Le système de la coopérative, grâce à son dispositif légal et institutionnel, déploie ici ses subtilités pour parer au problème majeur des revenus modestes: avec peu d'argent en poche, comment réunir le capital nécessaire?



**Comment la coopérative va-t-elle trouver son financement?**

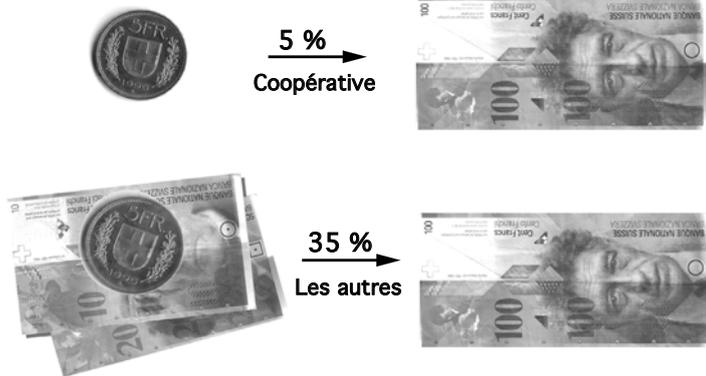
**a) Fonds propres 5%: la contribution du coopérateur**

La conquête du financement peut être comparée à l'ascension d'une échelle (voir l'illustration ci-contre). L'échelon supérieur, peut-être le plus pénible, est constitué par les fonds propres déboursés par les coopérateurs à raison de seulement 5% du total.

Du point de vue bancaire, cette part de 5% est très faible puisque souvent la banque exige du maître de l'ouvrage d'apporter au moins de 20% de fonds propres, elle-même ne prêtant que 80% du financement total. Mais du point de vue d'un ménage à revenu modeste, il est très contraignant de souscrire à la coopérative des parts sociales pour couvrir ne seraient-ce que les 5% du coût de son logement: cela représente en effet 15'000.- pour un logement de 300'000.- !

### FONDS PROPRES

### BUDGET DE CONSTRUCTION



Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle, mais certaines caisses de pension rechignent (la Loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle du 17.12.93 est pourtant parfaitement claire). Autre astuce pour alléger cette contribution de 5% des coopérateurs/habitants: des coopératives n'hésitent pas à faire appel aux entrepreneurs qui participent au chantier en les priant de souscrire des parts sociales. Pour autant, il ne faut pas que les coopérateurs/habitants perdent le contrôle face aux entrepreneurs: le cas échéant, cette question sera réglée par les statuts (parts sociales non remboursables pour les associés non-locataires).

Enfin, les coopérateurs doivent savoir que, en cas de faillite, les parts sociales seraient engagées et qu'ils perdraient donc définitivement tout ou partie de leur mise, y compris les fonds retirés auprès de leur caisse de pension.

#### b) Fonds propres bis 8%: le complément de l'ASH

Après avoir réuni les premiers 5% de fonds propres grâce à l'émission des parts sociales, la coopérative n'est pas encore en mesure d'obtenir le crédit de la banque: celle-ci ne voudrait jamais lui prêter 95% du capital.

Pour cette raison, l'association Suisse pour l'Habitat (ASH) gère un fonds de roulement (crédits votés par le Parlement et mis à disposition par le canal de l'Office Fédéral du Logement) et prête un complément d'environ 8% à des conditions intéressantes (soit 30'000.- par logement, taux d'intérêt annuel 2%, remboursable sur 20 ans).

Au préalable, l'ASH s'assure de la conformité de la coopérative (statuts, utilité publique...) et du projet (qualité des logements, possibilité d'obtenir des subventions cantonales, revenus des ménages...). L'Office Fédéral du Logement a mis au point, voici plus de 20 ans, un système d'évaluation du logement (SEL), dont le principe est repris, avec quelques variantes, par les différents offices cantonaux qui subventionnent le logement. Pour garantir la viabilité du projet, l'ASH demande donc que le projet «passe les tests de qualité» auxquels il sera confronté. En principe, ce devrait être l'occasion, pour la coopérative et l'architecte, de peaufiner leur projet.

Grâce à cette aide de l'ASH, la coopérative peut se présenter face à la banque avec 13% du capital, soit ses véritables fonds propres pour 5% et l'aide de l'ASH pour 8%. On voit que le rôle de la banque reste malgré tout très important, avec 87% du financement de la construction.

Dans certains cas spécifiques de projets à caractère expérimental (nouveautés en matière de logement ou de processus), l'OFL pourrait mettre à disposition de l'ASH, à l'intention de la coopérative, un crédit spécial s'élevant au maximum à 100'000.- par logement soit environ 24% du financement. Encore une fois, il s'agit de cas exceptionnels dont on ne connaît pour l'instant aucun exemple en Suisse romande.

#### c) Prêts bancaires 87%: la contribution majeure

L'essentiel des fonds provient donc de la banque, à condition de lui fournir toutes les garanties nécessaires. La banque n'étant pas une œuvre de philanthropie, elle évalue systématiquement ses intérêts et ses risques; c'est en fonction de ceux-ci qu'elle facture ses services. De son côté, le client est libre de faire son marché parmi plusieurs banques concurrentes, ce dont une coopérative ne doit pas se priver quand plusieurs banques sont disposées à entrer en matière.

Les banques prêtent à des conditions intéressantes «l'hypothèque de 1er rang», soit les deux premiers tiers du financement (65% plus précisément). Cette part correspond plus ou moins au prix de l'immeuble au pire des cas, si la banque devait finalement le revendre à son compte (après insolvabilité du débiteur, blocage du chantier, etc.). Au-delà de 65%, la banque n'est pas certaine de récupérer son avoir et (à moins d'une garantie ad hoc) accorde plus difficilement un prêt, appelé «hypothèque de 2ème rang», dont les intérêts sont plus élevés, en fonction d'un risque plus important.

Aux coopératives, les banques ne prêtent cette hypothèque de 2ème rang qu'après réception d'une garantie en bonne et due forme, la caution, que la banque peut concrètement encaisser en cas de faillite. Avec cette caution, le risque de la banque est couvert et les coopératives peuvent en principe obtenir une hypothèque de 2ème rang au même taux d'intérêt que le 1er rang.

Les possibilités de cautionnement varient suivant les cantons, avec plus ou moins de bonheur. A Genève, l'Etat peut fournir une caution simple, mais avec des résistances administratives et des lenteurs malvenues. Pour Vaud, l'Etat ne cautionne pas et ce sont les communes qui ont la charge de cette garantie; en pratique, seules les communes motivées accordent une garantie de 1er ordre puisque la loi vaudoise exige une caution solidaire d'autant que l'accord du Conseil communal est légalement requis.

Une alternative (d'ailleurs la seule pour Fribourg, Valais, Neuchâtel et Jura) est offerte par la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) à Zurich, institution de l'ASH. La garantie peut bénéficier d'un arrière-cautionnement de la Confédération, dans ce cas précis, les logements doivent respecter des limites de coût fixées selon le lieu d'habitation et des exigences de qualités requises par le système d'évaluation des logements (SEL). Le coût de cette caution s'élève annuellement à 0,25 % du montant cautionné.

#### d) Après le chantier: une aide fédérale tardive pour abaisser le crédit bancaire

Le crédit de construction est utilisé pour les paiements durant toute la période du chantier jusqu'à la mise en service de l'immeuble. Habituellement, les intérêts sont plus élevés durant les travaux; lorsque ceux-ci sont terminés, la banque examine le décompte final de l'architecte, pour vérifier que toutes les entreprises ont été payées et pour déterminer le coût final de l'ouvrage. Elle procède ensuite à la «consolidation» du crédit, dont le total est définitivement bouclé et la banque offre dès lors à son client des conditions plus intéressantes (taux fixe ou flottant sans la commission).

C'est précisément dans le cadre de cette consolidation que le maître d'ouvrage a la possibilité de refinancer une tranche de 30 à 40 % (pas au-delà des 80% du coût de revient de l'objet) en sollicitant une quote-part d'emprunt auprès de la Centrale d'émission CCL à Olten (créée par les 3 associations faitières suisses). Ces emprunts bénéficient du cautionnement de l'Office Fédéral du Logement, c'est-à-dire une garantie de la Confédération. Le taux ainsi obtenu se situe toujours en dessous du taux 1<sup>er</sup> rang, la dernière série no. 21.1 du 05.12.2003 a offert un taux de 2,625% (2.921% y.c. frais d'émission). Il va sans dire qu'il s'agit d'une charge fixe pendant toute la durée de l'emprunt (généralement 8 à 10 ans).

Comme on le voit, l'ensemble de ce système de financement est complexe, avec cinq différentes sources de financement ou de cautionnement (coopérateurs, ASH, CCH, banque, CCL). Tout cela fonctionne sur le papier, mais l'application demande beaucoup d'efforts, surtout pour les coopératives qui n'ont pas acquis la routine, les connaissances et les relations des grandes coopératives telles la SCHG Genève ou la SCHL Lausanne. Le témoignage d'INTI (cf. page 8-11) est édifiant à cet égard: sept ans d'efforts opiniâtres dans le dédale genevois avant de commencer les travaux.

Mais les coopératives partent de très bas, avec 5% de fonds propres seulement. Avec ces moyens restreints, réunir le financement ne peut être que difficile dans un contexte reposant essentiellement (à 87%) sur l'emprunt bancaire traditionnel.

#### 5. SUBVENTIONS POUR ABAISSER LE LOYER

Les subventions n'interviennent pas pour financer l'immeuble, mais uniquement pour aider les ménages modestes à payer leur loyer. Celui-ci se trouve abaissé en fonction du revenu du ménage, dans une proportion qui peut atteindre 40% (VD) du loyer. Les pouvoirs publics accordent généralement des subventions durant 15 à 20 ans au maximum. Ensuite, il se peut que l'immeuble reste sous contrôle des pouvoirs publics (occupation, revenu, fortune) ou retourne au «marché libre». Comme en principe les prêts postérieurs sont fortement amortis, les loyers restent généralement raisonnables. Les règles et les méthodes varient selon les cantons; on l'a vu, de nombreuses communes rechignent ou n'ont tout simplement pas la capacité financière pour s'engager dans ce type d'aide. Certains cantons, tel le Valais, comptent peu de logements subventionnés et ont plutôt dirigé leurs efforts pour favoriser l'accession à la propriété de logements (abaissements supplémentaires conjugués avec l'aide fédérale LCAP).

En principe, la coopérative devra présenter aux pouvoirs publics, et tenir à jour, une liste des ménages dont la situation (p.ex. nombre d'enfants) et les revenus donnent droit aux subventions. Une certaine proportion de ménages non subventionnés peut être admise dans un immeuble bénéficiant de l'aide.

La coopérative reçoit la subvention et abaisse le loyer de chaque ménage en conséquence. Seules les personnes n'ayant pas droit aux subventions paient «plein tarif», correspondant à la répercussion complète du coût de l'immeuble. Un ménage qui a droit à la subvention maximale voit son loyer abaissé de 40%: de 1'800.-/mois au «plein tarif», le loyer passe donc à 1'080.-/mois.

Théoriquement, une coopérative peut très bien trouver un financement selon le système décrit plus haut tout en ne bénéficiant d'aucune subvention. Pourtant, tout le travail garantissant la qualité du logement (projet adapté, vérification de l'Office du logement cantonal, etc.) pour obtenir le financement permet également d'obtenir ensuite des subventions sur les loyers. Si les deux systèmes sont clairement distincts, ils vont généralement de pair.

#### 6. CONSEILS

L'ASH romande est l'organisation faitière groupant à la fois les sociétés coopératives d'habitation et de construction de logements d'utilité publique, les fondations d'habitation, des corporations de droit public ainsi que tous ceux qui se préoccupent de la qualité de l'habitat, c'est-à-dire de la qualité de la vie. Avec le soutien de l'Office Fédéral du Logement, l'ASH dispose d'un service de consultation dans les domaines technique, financier et juridique.

Contact:

Secrétariat de l'ASH romande

1000 Lausanne 22, Avenue du Grey 7, Case postale 227

Tél. 021/ 648 39 00 - Fax 021/ 648 39 02

e-mail : ash.romande@bluewin.ch

On peut également consulter d'autres coopératives, soit parce que leur expérience est proche, soit au contraire parce qu'elles disposent de compétences, de connaissances ou de relations plus étendues. Il semble que la SCHG Genève ou la SCHL Lausanne, qui travaillent sur une base professionnelle, soient disposées à fournir à l'occasion un coup de main à bien plaisir (p.ex. consultation), pour autant bien entendu que leur emploi du temps n'en soit pas bouleversé.

---

\*Pour être reconnu maître d'ouvrage «d'utilité publique» par la Confédération, la coopérative a pour but de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des conditions favorables se fondant sur les principes de l'utilité publique (art. 55 Ord. du 30.11.81 relative à la LF LCAP du 04.10.74, renvoyant à l'art. 6, al. 1, lettre 1, de la LF sur les droits de timbre du 27.06.73), tout en soustrayant durablement ces logements à la spéculation. L'activité de la coopérative ne comprend aucun but lucratif.

## INTI- UNE JEUNE COOPERATIVE À GÈNÈVE

Entretien avec Philippe Schneider, co-fondateur et président de la coopérative INTI



Coopérative INTI

Le chantier:

Rue Edouard-Vallet, GE

Mars 2004

Après la théorie, la pratique: créée en 1998 à Genève, INTI prouve qu'il est possible sans infrastructures ni connaissances particulières en matière de construction ou de droit, mais avec un projet social viable, d'obtenir le **financement pour une opération d'habitude réservée aux professionnels de l'immobilier et aux collectivités. Le fait qu'elle soit une des seules coopératives de type participatif créées récemment sur Genève démontre que ce n'est pas une sinécure. Loin de là, comme en témoignent deux entretiens avec les protagonistes majeurs de l'opération, Philippe Schneider, co-fondateur et président de la coopérative INTI et Dominique Zanghi, architecte et ancien membre du comité de la coopérative.**

Comment est née l'idée d'une coopérative, quelles étaient vos motivations?

Ma femme et moi travaillons dans l'enseignement et le social et je m'étais déjà engagé politiquement à plusieurs reprises. Lorsque nous avons touché un petit héritage, voici quelques années, nous nous sommes demandés ce que nous pouvions en faire. Comme tant d'autres, nous avons passé du temps à refaire le monde autour d'une table de bistrot et cette fois nous voulions entreprendre quelque chose de concret, amener notre contribution à cet idéal si souvent déclaré. Ensuite, nous avons été confrontés à un fait divers tragique, le suicide d'une voisine, une dame âgée qui vivait seule. Nous nous sommes rendus compte que nous la connaissions à peine et ça nous a fait réfléchir sur la manière de vivre et d'habiter dans notre société. Cet événement a servi de déclencheur. Nous voulions trouver une manière d'habiter qui améliore les rapports sociaux, sans pour autant tomber dans le communautarisme pur du type années 70. La coopérative est apparue comme la solution la plus adaptée à notre projet.

Les préoccupations sociales et le développement durable (dont l'aspect social est un des volets) font partie des statuts de toute coopérative. Dans votre cas, c'est l'essence même du projet, arriverez-vous à les concrétiser?

Nos intentions étaient claires avant de connaître la forme qu'elles prendraient. Le mode coopératif nous semblait tout simplement le meilleur moyen d'y parvenir. Nous réalisons du logement mixte (en partie subventionné et en partie libre). Nous nous adressons à des personnes qui adhèrent à notre vision

de l'habitat: d'une part respecter une sphère intime privée et d'autre part favoriser les rencontres, les échanges dans des espaces communautaires. Le projet a été étudié à cette fin: le bâtiment est distribué à partir d'un espace central où se trouvent les boîtes aux lettres et la buanderie. Des espaces communs intérieurs et extérieurs sont prévus au rez et sur le toit. Il y a même un four à pain et une cheminée. Pour ce qui est de l'aspect écologique, nous essayons de concilier nos convictions environnementales avec notre budget. Par exemple, l'énergie pour l'eau chaude et le chauffage est fournie par l'usine d'incinération de Cheneviers; des panneaux photovoltaïques permettront de réinjecter de l'électricité dans le réseau. En revanche, nous devons probablement faire des concessions sur les matériaux de construction pour des raisons de coût.

Une fois l'idée lancée, comment êtes-vous passés à la réalisation?

En plusieurs phases. Au début, nous n'étions que cinq. Nous avons commencé par établir les bases théoriques, définir les intérêts communs, fixer les limites entre ce que l'on partage et la sphère privée, comment loger, etc. Nous avons rencontré d'autres coopératives semblables et avons tenté de tenir compte de leurs expériences.

Dans un deuxième temps, nous avons élargi le groupe à sept personnes, ce qui nous a permis de créer officiellement la coopérative et d'adjoindre au comité les compétences d'un architecte en la personne de Dominique Zanghi. Nous avons pris contact avec le DAEL (Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement du canton de Genève) pour obtenir un terrain. Le DAEL nous a renvoyé au Groupe Genevois des Coopératives, organisation faîtière des coopératives du canton pour la construction de logements sociaux et qui gère l'attribution des terrains mis à disposition en droit de superficie par l'Etat. On nous a proposé trois terrains dans la périphérie et notre choix s'est porté sur celui de Cressy. Parallèlement, un plan financier a été établi avec l'Office Cantonal du Logement: l'opération était lancée.

Le financement a constitué la troisième phase. Il a fallu s'ouvrir pour trouver les coopérateurs susceptibles d'apporter les fonds propres sous forme de parts sociales. Cette phase fut la plus difficile: nous devons convaincre les gens sur la base de plans encore aléatoires, les intégrer au groupe de départ et surtout les faire participer activement aux prises de décisions sur

des bases claires et démocratiques. Enfin ils devaient verser leur part de 5% de fonds propres, près de 2 ans avant l'achèvement des travaux... Nous devons également trouver une banque: elles ne se poussent pas au portillon, pour ce genre d'opération, malgré la caution de l'Etat. Finalement la banque Coop s'est engagée. Nous avons finalisé le projet d'architecture, établi le devis général et procédé à la mise à l'enquête.

Permis de construire en poche, nous avons demandé des offres pour choisir une entreprise générale (exigence de la banque). Le chantier a finalement commencé en février et devrait se terminer au printemps 2005. En tout, près de sept ans se seront écoulés!

#### **Comment le financement est-il réparti, de quelles aides bénéficiez-vous?**

Il s'agit d'une coopérative participative: le coopérateur apporte 5% de fonds propres sous forme de parts sociales (par opposition aux régies et autres institutions qui investissent par le biais de coopératives, mais apportent elles-mêmes les fonds propres). Dans notre cas, le seuil se situe à 3500.- par pièce, donc par exemple 17'500.- pour cinq pièces; ce n'est pas une petite somme pour le type de ménages que nous visons. Cela ne facilite évidemment pas notre tâche: chaque coopérateur vient avec son propre petit plan financier incluant son 2ème pilier et je ne sais quel autre cautionnement! Des soutiens de l'Etat sont possibles, mais les barrières administratives pour accéder à ces fonds sont telles que nous avons préféré y renoncer.

Le solde, soit 95%, est prêté par la banque aux taux usuels. Le canton met à disposition un terrain en droit de superficie. En réalité il s'agit d'une location, plutôt chère, de 60'000.- par année (5% de sa valeur de vente). L'ASH prend à sa charge l'amortissement d'une partie de l'emprunt en 2ème rang, ce qui permet d'abaisser les intérêts. Citons encore la FLPAI (Fondation pour le Logement des Personnes Agées et Isolées) qui a financé les parts sociales de l'appartement de 8 pièces qui sera géré par Pro Senectute. Enfin, nous avons négocié avec la banque pour consolider l'emprunt au fur et à mesure des travaux par tranche de 1'000'000.-.

#### **Comment avez-vous choisi le terrain?**

Les terrains mis à disposition par l'Etat de Genève sont peu nombreux. Parmi les deux ou trois parcelles proposées, seule celle de Cressy, rapidement disponible, nous intéressait. Pour trouver un terrain, nous avions auparavant sollicité, sans succès, toutes les collectivités publiques du Canton.

#### **Comment avez-vous choisi les coopérateurs ?**

En plusieurs étapes, là aussi. Tout d'abord par le bouche à oreille: nous tenions simplement une liste des intéressés. Au moment de s'engager financièrement, nous avons commencé à attribuer des appartements (18 en tout, le 19ème est réservé à Pro Senectute) pour récolter des fonds. Comme le nombre d'appartements libres diminuait et que les inscriptions se poursuivaient, nous avons dû sélectionner les familles pour l'attribution des derniers appartements. Un groupe du comité a entendu les trois premiers inscrits pour chaque appartement, avec, comme critères de choix, l'adhésion au projet et la contribution à la collectivité.

#### **Après six ans, le chantier a enfin débuté. Dans une année c'est une nouvelle expérience qui commencera, quel est votre bilan à ce jour?**

Positif, pour l'essentiel, je retiendrai avant tout la satisfaction d'accomplir quelque chose de concret, un acte social et «politique». C'est aussi une expérience de vie, riche en rencontres et connaissances nouvelles (notamment au sein du comité et des futurs coopérateurs). Avec à la clé, nous l'espérons, une meilleure qualité de vie et d'habitation.

Pour les points négatifs, je citerai avant tout la lenteur du processus et ses conséquences. Quand nous nous sommes lancés dans cette aventure, nos enfants étaient jeunes, quand nous emménagerons l'aînée aura atteint l'adolescence. Ensuite, l'énergie dépensée: les milliers d'heures de travail (non rémunérées), le stress dû aux responsabilités et aux risques financiers. Nous ne sommes plus que trois membres fondateurs et de fait nous portons beaucoup sur nos épaules; il est parfois difficile de distribuer le savoir (donc le pouvoir...), car l'ensemble des partenaires finissent par identifier les personnes les plus présentes et s'adressent à elles en priorité. De toute manière, il faut une bonne dose d'idéalisme et d'abnégation pour mener le projet à terme.

#### **D'où vient cette lenteur? Existe-il des obstacles particuliers? Que faut-il changer?**

Les obstacles sont nombreux pour le non-initié et il y a peu de monde complètement disponible pour vous aider. Certes le Groupement des Coopératives est un lieu d'information très précieux, je remercie particulièrement son président M. Galley qui nous a soutenu très généreusement depuis de nombreux mois.

Mon principal reproche va aux pouvoirs publics, notamment au DAEL: dans un contexte de pénurie de logements sans précédent, lorsqu'on se présente sans expérience avec un tel projet, on a l'air de déranger. Par exemple la mise à l'enquête a duré plus de 9 mois !!! Si une personne responsable était désignée pour suivre le dossier dans des projets de ce type, un interlocuteur unique, certains problèmes seraient peut-être réglés beaucoup plus vite!

Il y a eu aussi pas mal d'inertie au niveau de l'élaboration du projet: nous sommes tous néophytes et bénévoles, nous exerçons une activité professionnelle. Le processus démocratique consomme davantage de temps que lorsque, dans son bureau, un décideur isolé se détermine. Le processus de planification avec l'architecte n'a pas toujours été aisé, parce qu'il fallait tenir compte des envies de chacun tout en figeant peu à peu le projet. Nous devons tous faire preuve de souplesse. Au final, il s'agit forcément d'un compromis, dans lequel les aspects financiers, restrictifs, prennent une place importante.

Avec l'expérience acquise aujourd'hui, je pense que nous aurions pu économiser notre énergie mais pas tellement notre temps. Dans les conditions administratives actuelles, un délai de 6 à 10 ans pour réaliser son rêve semble hélas une règle, trop souvent décourageante... Il serait tellement stimulant de voir pousser un peu partout de tels projets !

En tous les cas, nous sommes prêts aujourd'hui à partager notre expérience et à favoriser l'émergence de nouvelles coopératives participatives...

Propos recueillis par Antoine Hahne

# IMMEUBLE, RUE EDOUARD-VALLET

*Entretien avec Dominique Zanghi, architecte*

**Quand êtes-vous entré dans la coopérative et quelles étaient vos motivations?**

Je connaissais bien un des initiateurs de la coopérative et j'ai participé presque dès le début, en 1998 au comité qui a mis sur pied INTI. Il n'y avait encore ni terrain, ni projet architectural, les fondateurs cherchaient à réunir les compétences pour lancer véritablement la création d'une coopérative.

Séduit par leurs idées, j'ai tout de suite adhéré et suis entré dans le comité. Je devais prendre un des appartements, mais j'y ai renoncé par la suite pour des raisons personnelles. Ensuite, lorsque la coopérative a obtenu le terrain et recherché un architecte, j'ai présenté ma candidature qui a été retenue. Afin d'éviter tout conflit d'intérêt et me concentrer sur le mandat d'architecte, j'ai quitté le comité.

**Six ans se sont écoulés entre le projet et sa réalisation, pourquoi?**

Nous avons rencontré pas mal d'inertie à tous les niveaux. Il a fallu établir des objectifs, des statuts clairs (et les confronter à la réalité du monde de la construction et du logement), puis obtenir un droit de superficie sur un terrain et enfin établir un projet. Le site de Cressy est en grande partie un legs au canton de Genève, qui s'est engagé à le mettre à disposition pour des coopératives, des fondations et des PPE. Ce terrain est situé à cheval sur les communes de Bernex et Confignon, à la limite d'Onex. Ce site est éloigné des centres historiques et sociaux des communes. Les infrastructures nécessaires au développement du quartier (400 nouveaux habitants environ) sont lourdes et les communes étaient très réticentes à les mettre en oeuvre.

Enfin, il faut mentionner les temps «d'apprentissage» du processus de montage, de conception et de suivi d'un projet coopératif. Le Maître de l'ouvrage est multiple, pas toujours unanime sur les choix et priorités. Au début, nous avons tergiversé sur le choix typologique, en développant une variante de projet avec duplex qui n'était pas viable financièrement, pour revenir ensuite à des appartements sur un seul niveau.

**On connaît les difficultés avec un maître de l'ouvrage multiple, surtout quand il n'est pas du métier. Quelle démarche avez-vous suivie?**

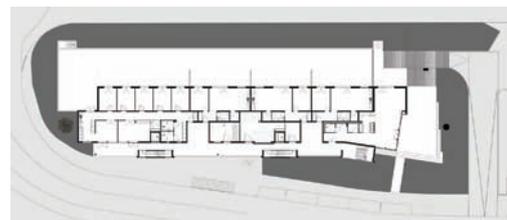
Très tôt, j'ai organisé au bureau une série de séminaires par thèmes: sensibilisation aux notions spatiales, techniques de construction, matériaux, revêtements. A l'EPFL, nous avons aussi visité ensemble l'exposition «Le logement suisse» organisée par Bruno Marchand dont j'étais assistant à l'époque.

Nous avons mis en place trois commissions (finances, gestion des logements, architecture); trois membres du comité étaient délégués par commission, pour limiter le nombre d'interlocuteurs. Le groupe informait les autres coopérateurs de l'avancement du projet et leur soumettait les décisions importantes.

La coopérative a aussi recouru aux services d'un économiste de la construction pour vérifier les coûts au fur et à mesure de l'avancement de l'avant-projet et du projet définitif.

**Le montage financier d'une coopérative et ses protagonistes sont-ils contraignants pour l'architecte?**

Oui. La contrainte majeure nous était imposée par l'Etat de Genève qui fixe le cadre financier, lorsqu'il met à disposition le terrain: le prix ne peut dépasser 520.-/m<sup>3</sup> SIA. Cette exigence est d'autant plus forte que la parcelle est très étroite et se trouve soumise à un PLQ qui, à mon avis, est inadapté à la réalisation de logements économiques. Le site pourrait absorber un volume de logement plus important que prévu par le plan de quartier, notamment des bâtiments plus élevés, par exemple rez +5 étages au lieu de rez +3 selon le projet. En particulier, pour parvenir à un logement social très économique et répondre au défi imposé de 520.-/m<sup>3</sup> SIA (connaissant de plus les prix de construction genevois!), il faut réduire la part relative des infrastructures (raccordements aux canalisations et alimentations, ascenseurs, locaux communs). Le coût de ces infrastructures est en effet pratiquement fixe pour chaque bâtiment, indépendamment du nombre d'étages. Par conséquent, plus le bâtiment est élevé et plus la part des infrastructures



*Coopérative INTI  
Façade Nord  
(entrée principale)*





Plan 3ème étage



Plan 1er étage

**Rue Edouard-Vallet, Cressy (GE)**

Maître de l'ouvrage: Coopérative INTI ([www.monpetitcoin.com/inti](http://www.monpetitcoin.com/inti))  
 Architecte: Spitsas et Zanghi, GE  
 Entreprise Générale: Zschokke SA  
 Début des Travaux: Janvier 2004  
 Fin de Chantier prévu: Avril 2005  
 Cube SIA / Coût (HT): 10'215 m<sup>3</sup> / 6'700'000.- CHF  
 Appartements ([inti@monpetitcoin.com](mailto:inti@monpetitcoin.com))  
 3x 3 pièces de 59m<sup>2</sup> à 56 m<sup>2</sup> 8x 6 pièces de 113m<sup>2</sup> à 105m<sup>2</sup>  
 3x 4 pièces de 84m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup> 1x 7 pièces de 124m<sup>2</sup>  
 3x 5 pièces de 97m<sup>2</sup> à 92 m<sup>2</sup> 1x 8 pièces de 165m<sup>2</sup>

dans le prix de chaque logement s'allège. En l'occurrence, le bâtiment «consomme» trop de terrain et d'infrastructures par rapport à ses 19 logements. Dessiner un plan rationnel, avec une bonne distribution, qui respecte de plus le cahier des charges et le cadre financier extrêmement serré, était une gageure sur ce terrain, compte tenu de ce PLQ exagérément restrictif. Dans les faits, la forme du bâtiment est l'exacte expression de ces contraintes et des vœux de la coopérative.

L'Office Cantonal du Logement pose également des conditions, puisqu'il s'agit de logement partiellement subventionné (au moins 60% des appartements). En l'occurrence, cette contrainte s'applique plutôt à la coopérative: elle ne peut théoriquement choisir que 20% de locataires ayant droit aux subventions. Pour l'architecture, les exigences se limitent à des surfaces minimales pour les pièces.

Enfin, la banque a exigé une garantie totale sur les coûts, parce que son financement couvre le 95% du coût global. L'appel à une entreprise générale a été lancé, après l'obtention du permis de construire, afin qu'une seule entité puisse couvrir tous les risques.

#### **La forme du bâtiment et les choix constructifs sont donc directement liés aux contraintes de la parcelle?**

Oui, la forme de la parcelle (étroite et longue) et les règlements sont déterminants: ceux-ci exigent d'implanter les façades à une distance égale à la hauteur du bâtiment depuis la limite de la parcelle et l'axe de la route (diagonale à 45%). De plus, les pièces de séjour sont orientées au sud-ouest où se trouve également la route d'accès: il fallait éviter de rapprocher exagérément l'entrée et les balcons de cette route. L'astuce de la courbe permet d'augmenter sensiblement cette distance et d'offrir une meilleure accessibilité et habitabilité aux logements.

Constructivement, la façade est un voile porteur percé en béton, légèrement plus cher qu'un mur en béton normal.

Le schéma structurel est élémentaire: façades porteuses avec un mur de refend au centre, système permettant de «libérer» le plan dans la longueur. Comme le maître de l'ouvrage tenait à ce que chaque appartement ait une chambre à coucher de 14m<sup>2</sup> et une surface minimale de 12m<sup>2</sup> pour toutes les autres chambres, les cloisons se décalent dans le plan d'étage, en fonction de la diminution progressive de largeur du bâtiment à chaque étage. Les baies se décalent également en façade, produisant ainsi une certaine animation (améliorant simultanément la rigidité du voile).

#### **Céder la réalisation à une entreprise générale n'est-il pas frustrant, même en conservant la direction architecturale?**

Oui, c'est frustrant, surtout compte tenu du temps investi dans la mise en place d'un processus, des rapports de collaboration avec la commission et le comité de la coopérative et des risques pris au début (pas de garantie de rétribution!) Espérons que le bâtiment n'en souffre pas trop. Le dossier d'exécution pour l'appel d'offres aux entreprises est très complet et le choix de tous les matériaux est fixé, mais inévitablement certains choix sont déjà remis en question. Non seulement les mesures d'économie risquent d'appauvrir la qualité du détail ou de certains matériaux mais elles s'effectuent également au détriment des convictions écologiques du maître de l'ouvrage: vivre derrière 10 cm de polystyrène expansé ou 10 cm de laine de pierre n'est pas tout à fait pareil.

#### **Travailleriez-vous à nouveau pour une coopérative?**

Oui bien sûr, c'est très enrichissant; le processus est très constructif et stimulant. Après cette expérience, je pense que «l'apprentissage» de la conception d'un logement et d'un bâtiment doit être effectivement vécu par l'ensemble du comité jusqu'aux prémisses de l'avant-projet; ensuite seulement, des charges plus précises peuvent être déléguées à la commission de construction. L'organisation devrait être plus rigoureuse lors de la définition des objectifs et des moyens. Mais pour le reste, une coopérative est un maître de l'ouvrage comme un autre, avec ses souhaits, ses attentes et sa multiplicité qui le rendent plus complexe mais aussi plus intéressant.

Propos recueillis par Antoine Hahne

# LES VICISSITUDES DE L'APPLICATION DE LA NOUVELLE LOI FÉDÉRALE (LOG)

*Entretien avec Jacques Ribaux*

Après la fin de l'aide fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) au 31 décembre 2001, tous les espoirs du mouvement coopératif reposaient sur la nouvelle loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) du 21 mars 2003, mise en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2003. Malheureusement, en raison du désengagement de la Confédération (deux trains de mesures en 2003), les prêts et participations votés sans opposition par le Conseil des Etats en été 2002 à raison de 496,4 millions ont été abaissés par les Chambres le 1<sup>er</sup> octobre 2003 à 85,3 millions! Cette amputation a eu pour effet de suspendre, jusqu'à fin 2008, l'aide la plus attrayante et la plus efficace, celle des prêts directs (2<sup>ème</sup> rang) sans intérêt ou à taux préférentiel. Il n'y aura pas non plus d'aide directe sous forme de cautionnement de la Confédération, mais seulement indirectement sous forme d'arrière-cautionnement en faveur de la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH).

Néanmoins, palliant cette période de «manque» d'encouragement, les organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique pourront toujours accorder des prêts provenant de leur Fonds de roulement. En effet, l'Office Fédéral du Logement a décidé de doter les associations, telle l'ASH, de montants importants découlant du dernier crédit-cadre 2003-2006 qui ne sont pas compris dans le programme d'allègement.

## **Conseils de l'OFL aux nouvelles coopératives**

Quels que soient les moyens qui lui sont accordés (puis souvent retirés!) pour mener à bien sa mission, l'Office fédéral du Logement continue de soutenir activement les coopératives. L'OFL agit notamment par l'intermédiaire des associations faitières (ASH p.ex.) et par celui de la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements); il met à disposition des moyens pour la recherche et les projets modèles.

Par son activité, l'OFL connaît bien les problèmes rencontrés par les coopératives en cours de création. Nous avons demandé à M. Jacques Ribaux, architecte et directeur suppléant de l'Office, quels étaient les écueils majeurs sur la route d'une coopérative en formation et quels conseils lui donner. On trouve ci-dessous le résumé de cette discussion, sous forme de trois grands principes:

## **Affirmer un but**

La coopérative n'est pas un but en soi, il faut affirmer son sens et bien comprendre quelle sera l'aspiration commune de ses membres: est-elle liée au terrain, à une équipe, à un besoin, à une idéologie, quels sont les dénominateurs communs réunissant ses membres? Parfois, ce but peut-être partagé avec une coopérative existante, ce qui permet ensuite de fédérer les efforts (économie sur l'administration et le temps consacré).

## **Anticiper**

Il faut se garder des décisions hâtives et autres «coups de cœur» (par exemple un courtier immobilier qui mettrait la pression pour mieux vendre). Ne pas réunir les parts sociales pour se poser ensuite la question de leur utilisation. Il est préférable d'anticiper, «d'avoir toujours un coup d'avance». Ce principe s'applique aux explorations préliminaires, notamment en vue de l'achat d'un immeuble ou d'un terrain: un entretien ou éventuellement une brève étude avec un spécialiste, un notaire, un architecte permettent d'examiner la «faisabilité» économique et technique d'une situation donnée en fonction d'un cahier des charges, avant d'entrer véritablement en matière. Ce principe d'anticipation s'applique également au projet: il faut rapidement (dès l'avant-projet si possible) vérifier son coût, sa conformité avec les règles de construction, de financement et de subventionnement. On peut également explorer suffisamment tôt (avec l'aide de l'ASH par exemple) les possibilités de financement pour réunir les fonds propres, les cautionnements, les aides diverses et le prêt bancaire.

## **Se faire conseiller**

Corollaire de l'anticipation, le conseil est précisément une des missions de l'ASH dans son contrat de prestations avec l'OFL: fournir des informations et des conseils aux coopératives. L'ASH s'acquitte de cette tâche avec plaisir et compétence, en recevant les coopératives, en participant au besoin à quelques séances, en leur fournissant des documents, etc.

La plupart des coopératives, y compris les plus grandes, sont fort bien disposées à l'égard des nouvelles et, à l'occasion d'un coup de fil ou d'une entrevue, peuvent donner leur avis ou fournir des adresses. On peut également faire appel à des organisations professionnelles, aux pouvoirs publics, à des spécialistes, pour obtenir une foule d'informations utiles. A cet égard, le statut d'utilité publique est une garantie pour les interlocuteurs de la nouvelle coopérative: leurs conseils serviront au-delà de la sauvegarde d'intérêts purement privés.

## DANS UN MARCHÉ DU LOGEMENT CHAMBOULÉ, LES COOPÉRATIVES D'HABITATION SE RETROUVENT EN TÊTE DU PELOTON

*Fritz Nigg*

Les statistiques le prouvent à l'évidence, le secteur d'utilité publique est parvenu à jouer les «big player» sur le marché suisse du logement. Ainsi, les coopératives d'habitation pour locataires enregistrent la plus grande croissance.

Alors que le phénomène passe presque inaperçu pour les médias et le monde politique, le marché suisse du logement prend un nouveau visage. En effet, si nous étions auparavant un peuple de locataires, nous nous transformons de plus en plus en peuple de propriétaires de logements. Selon les recensements de la population de 1990 et 2000, le nombre de personnes habitant leur propre logement a augmenté pendant cette période de 12,6%, alors que - toujours selon le recensement - le nombre de personnes habitant dans les logements locatifs a régressé de 1,2%. Cette tendance qui fait date est survenue à un moment - il convient de le remarquer - où l'idée d'allègements fiscaux supplémentaires en faveur de la propriété du logement propagée par les associations de propriétaires fonciers n'était encore que musique d'avenir. Nous ne sommes pas loin de la situation où, en tout état de cause, il n'y aura plus guère besoin d'allègements fiscaux pour poursuivre le mouvement d'extension vers la propriété du logement.

La statistique du logement parvient à peu près aux mêmes conclusions. Le nombre de logements occupés par leurs propriétaires (logements et maisons unifamiliales) a augmenté de 1990 à 2000 d'environ 170'000 unités, tandis que la croissance des logements remis en location n'a représenté qu'une fraction de ce chiffre, à savoir à peine 68'000. Et une fois encore, sur ces chiffres, une bonne part revient aux coopératives d'habitation, autrement dit 13'000 logements, soit 19%.

Les coopératives d'habitation, dont les locataires sont en même temps membres de la coopérative, ont contribué dans une très large mesure à la croissance de la part coopérative du marché, soit 9854 logements. Les autres coopératives d'habitation, dont les locataires ne sont généralement pas membres des dites coopératives, ont enregistré une croissance un peu

plus faible. Ceci non seulement en chiffres absolus, mais aussi relatifs, en comparaison des coopératives d'habitation pour locataires. L'allégation selon laquelle le droit de codécision des locataires, en tant que membres de coopératives, avait tendance à entraver la croissance de celles-ci, ne s'est pas vérifiée dans les statistiques.

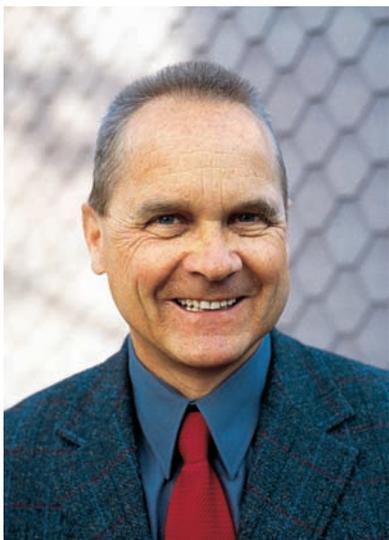
Ce sont les particuliers qui se sont appropriés la plus grande part du gâteau des logements en location. En l'an 2000, 57% desdits logements se trouvaient dans leurs mains, alors qu'en 1990, cette part n'était que de 51%. Par contre, les caisses de pension et les entreprises immobilières sont apparues comme des acteurs marginaux dans le domaine des logements locatifs. En effet, leur parc a régressé de plus de 115'810 unités. Une part de ces immeubles a manifestement été investie dans des fonds de placement.

D'une part du fait du rétrécissement des investissements institutionnels et, d'autre part, grâce à son parc de logements nettement plus important, le secteur d'utilité publique est devenu - de façon inespérée - le «big player» sur le marché suisse des logements locatifs. A elle seule, la part des coopératives d'habitation représente déjà 7,9% en l'an 2000, soit à peu près celle des caisses de pension (8,4%). Dans l'intervalle, ces proportions ont dû continuer à évoluer, car nombre de caisses de pension ont été contraintes de transformer des immeubles en argent liquide. D'autre part, ce sont souvent des coopératives d'habitation qui se sont portées acquéreurs de leurs immeubles. Si l'on ajoute à cela les nombreuses fondations et associations qui offrent également des logements sur une base d'utilité publique, on peut prétendre que le secteur dit d'utilité publique est le plus grand prestataire de logements locatifs, après les particuliers.

Le rédacteur de cette rubrique se réjouit tout particulièrement de pouvoir tirer ce bilan au terme de la série des articles parus régulièrement à cette enseigne. En effet, avec le présent article, il prend congé de ses lectrices et lecteurs en raison de la retraite qui l'attend.

## RETRAITE DE FRITZ NIGG, DIRECTEUR DE L'ASH

*Christiane Layaz*



*Dr. Fritz Nigg  
Directeur de l'ASH  
de 1979 à 2004*

### 25 ANS AU SERVICE DE L'ASH

**Après 25 ans de service et à l'âge de 62 ans, Fritz Nigg, dr. ès. sc. écon., a demandé à être mis au bénéfice d'une retraite anticipée et à passer le témoin à des mains plus jeunes, fin mars 2004.**

C'est le 1er mars 1979 qu'il a pris la direction de l'association. De 1979 à ce jour, le nombre des membres a considérablement augmenté et passé de 484 à 901. De plus, le nombre des logements construits avec le label ASH a progressé de 87'000 à environ 126'000 unités.

En outre, notre dynamique directeur a participé à plus de cent séances du comité et durant cette période, les prêts du Fonds de roulement ont atteint près de 360 millions de francs. Pour assumer cet important développement, le nombre des collaborateurs et collaboratrices du secrétariat a passé de 4 à 12 personnes. Notons enfin que pour Fritz Nigg, comme il l'a d'ailleurs dit dans une allocution, «une activité professionnelle ne doit pas être seulement une profession, mais une vocation».

Durant ce quart de siècle, Fritz Nigg a défendu avec succès et conviction la cause de l'habitat social de qualité. Il convenait de le remercier chaleureusement.

### Fête d'adieux et de reconnaissance

Vendredi soir 5 mars 2004, une soirée festive a réuni à Zürich, au Lake Side Casino Zurichhorn, quelque cent trente invités.

Lors de la partie officielle, présidée par Ruedi Aeschbacher, distingué président de l'ASH, de nombreux orateurs ont exprimé leur reconnaissance à Fritz Nigg, «Mister Habitat Social Suisse». Ont notamment pris la parole, Peter Gurtner, directeur de l'Office fédéral du logement, Heinz Pfenninger, membre de la direction générale de la Banque Cantonale de Zürich et Salomé Zimmermann, cheffe du service juridique, au nom des membres du secrétariat central.

Notons aussi que c'est Francis-Michel Meyrat, directeur de la FLPAI de Genève qui a exprimé la gratitude de la section romande. Il a relevé l'écoute et le soutien de Fritz Nigg à l'égard des Suisses romands, construisant ainsi un pont au-dessus des rives de la Sarine.

La soirée s'est déroulée autour d'un succulent repas doté, entre autres, d'un magnifique buffet de desserts. Un trio musical interprétant des morceaux de jazz des années 1950 et 1960 a agrémenté cette fête.

Enfin et pour la bonne bouche, la rédaction de la revue Habitation se joint à tous les orateurs et participants à cette soirée d'adieux pour remercier Fritz Nigg de son appui et lui souhaiter une fructueuse et sereine retraite.

## CORDIALE BIENVENUE A STEPHAN SCHWITTER, NOUVEAU DIRECTEUR

*Christiane Layaz*

**Le comité de l'ASH a désigné Stephan Schwitter en qualité de nouveau directeur. Il a pris ses fonctions le 1er mars 2004.**

Stephan Schwitter, né en 1956, a grandi à Pfäfers SG, dans un logement d'une coopérative.

Après son gymnase à Disentis, il a étudié à Zurich l'histoire et la géographie, études qu'il a terminées par une licence. Il a d'abord été professeur de gymnase à l'école cantonale de Frauenfeld, puis a assumé pendant dix ans la fonction de secrétaire du parti démocrate-chrétien du Grand Conseil zurichois. Il a aussi été député durant huit ans.

En 1998, il est devenu secrétaire de Swiss Engineering UTS, l'association des ingénieurs et architectes, puis directeur des Editions UTS SA avant d'être le président de la direction de Swiss Engineering. En 2003, il a assumé la direction du projet «Plus de postes d'apprentissages» de la ville de Zurich et du forum de formation du Zürcher Unterland.



*Stephan Schwitter  
Directeur de l'ASH  
depuis 2004*

Ajoutons encore que Stephan Schwitter habite à Horgen (ZH), qu'il est marié et père de trois enfants.

Stephan Schwitter prend ses nouvelles fonctions au moment où le processus de réforme de l'ASH touche à sa fin. Le 27 novembre prochain, une assemblée générale extraordinaire se prononcera sur une refonte des statuts, opération qui débouchera sur une modification sensible de la structure de notre association et des organes de direction.

Nous souhaitons à Stephan Schwitter beaucoup de satisfactions dans sa nouvelle activité.



## Les coopératives d'habitation rejettent le paquet fiscal 2001

*Communiqué de presse du 12 mars 2004*

Mesdames, Messieurs,

Les locataires ont toutes les raisons de rejeter le paquet fiscal de 2001. L'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), organisation faîtière des coopératives d'habitation, recommande donc de dire non au paquet fiscal lors de la votation du 16 mai donnant suite au référendum y relatif.

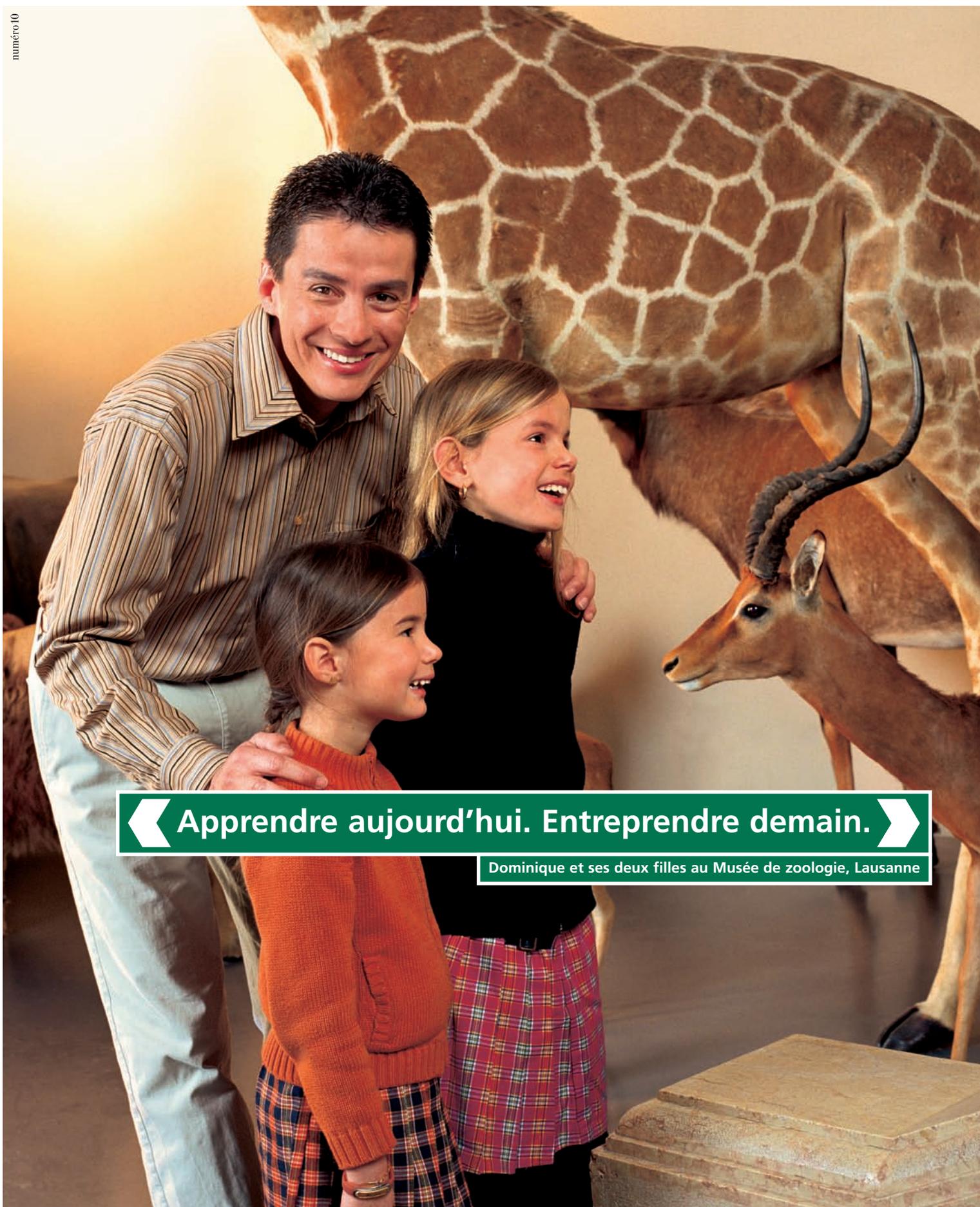
Alors que des allègements fiscaux massifs sont prévus dans le paquet fiscal pour le logement réservé au propre usage de son propriétaire, les locataires restent les mains vides. Pourtant, ceux-ci devraient contribuer à n'en pas douter à la future charge fiscale supplémentaire, qui serait incontournable pour compenser, en partie du moins, les recettes fiscales perdues à concurrence de milliards de francs. L'administration fiscale du canton de Zurich offre un avant-goût de ce qui nous attend, elle qui a déjà commencé à traiter plus durement les coopératives d'habitation. Si ces dernières devaient être imposées plus lourdement, elles seraient contraintes de répercuter la charge fiscale supplémentaire sur les coûts des loyers.

L'ASH approuve l'abandon de l'imposition d'une valeur locative. Par contre, il est inéquitable qu'un rabattement soit accordé de surcroît aux propriétaires, dans le cadre des impôts, en ce qui concerne l'entretien des bâtiments. Les coûts de l'entretien des bâtiments sont d'ailleurs déjà compris dans le loyer de chaque logement, sans que les locataires puissent obtenir à ce titre une déduction sur leurs impôts. Que le paquet fiscal permette en outre des déductions pour les intérêts hypothécaires et pour l'épargne-logement, voilà qui peut encore se justifier du point de vue de la promotion de la propriété du logement. Mais le peu de sérieux avec lequel les pouvoirs politiques ont ficelé ce paquet fiscal ressort du programme d'allègement du budget de la Confédération pour 2003, dont ils ont également la paternité. Dans ce paquet, ils ont précisément éliminé pour de nombreuses années les prêts directs accordés jusqu'ici aux acquiseurs de logements en propriété qui ne disposent que de peu de moyens.

Les logements pour familles ont, comme chacun le sait, une très grande valeur aux yeux des coopératives d'habitation. L'ASH regrette d'autant plus cette situation que sans le paquet fiscal, ce sont en premier lieu certains allègements fiscaux consentis aux familles qui tomberaient. On peut sérieusement douter - au vu des expériences les plus récentes - qu'il reste quelque chose de tout ceci, dès lors que l'Etat cherche à renflouer ses caisses par d'autres voies. Les familles disposant de moyens limités ne seraient de toute façon pas concernées par les allègements fiscaux. Mais ce serait précisément elles qui payeraient les pots cassés des mesures d'économies que l'Etat devrait prendre du fait de l'application du paquet fiscal. Ceci n'est pas seulement valable pour les familles monoparentales, mais également pour tous les autres locataires. L'ASH recommande en conséquence de refuser ce cadeau empoisonné portant le nom de "paquet fiscal".

Pour tout renseignement complémentaire: Stephan Schwitter, directeur  
01 362 42 40

Association Suisse pour l'Habitat ASH - Organisation faîtière des coopératives d'habitation  
Urs Hauser Information - Organisation  
Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, téléphone 01 360 26 64, téléfax 01 362 69 71 e-mail: [urs.hauser@svw.ch](mailto:urs.hauser@svw.ch)



◀ Apprendre aujourd'hui. Entreprendre demain. ▶

Dominique et ses deux filles au Musée de zoologie, Lausanne

Donner sans compter, pour transmettre ses valeurs. Parce que les générations suivantes sont notre plus bel héritage. Partenaire de proximité, la BCV vous accompagne dans vos projets et les étapes de la vie. Epargne, achat immobilier ou gestion de patrimoine, nous vous aidons à construire aujourd'hui les bases de demain. Parce que l'avenir n'attend pas!

[www.bcv.ch](http://www.bcv.ch)

 **BCV**

votre confiance nous engage



MACONNERIE - GENIE-CIVIL

RENOVATIONS - TRANSFORMATIONS

OUVRAGES D'ART - FORAGES

ASSAINISSEMENT DE BETON

## M. RUSCONI & Cie SA



Chemin de la Clochette 7  
Case postale 435  
1052 Le Mont-sur-Lausanne  
e-mail : mr.rusconi@bluewin.ch

Tél. 021/641 05 05  
Fax 021/641 05 00

Succursales :  
Bussigny-près-Lausanne – Crissier – Lausanne – Pully –  
Renens – Vuflens-la-Ville

SOCOMHAS – Société de communication de l'habitat social, éditrice de la  
**Revue HABITATION**  
organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'ASH romande

Société ou personne individuelle : .....

Lieu et adresse : .....

Nous souscrivons

..... abonnement(s) annuel au tarif de

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fr. 70.- Suisse          | <input type="checkbox"/> Fr. 40.- Membre ASH   |
| <input type="checkbox"/> Fr. 45.- Etudiant        | <input type="checkbox"/> Membre ASH souhaitant tarif dégressif pour<br>abonnements supplémentaires |
| <input type="checkbox"/> Fr. 90.- Pour l'étranger |  |

..... part(s) sociale(s) SOCOMHAS à Fr. 200.- + Fr. 20.- de frais

Date : ..... Signature : .....

Bulletin à retourner à : SOCOMHAS, c/o Groupe GECO SA, Case postale 2933,  
1002 Lausanne ou à faxer au no 021/310.14.20

**Chauffage – Ventilation – Climatisation**

**Bernard  
Chevalley SA**

**1004 Lausanne** – 123, avenue d'Echallens  
Tél. (021) 625 74 26 – Fax (021) 625 81 51  
e-mail: f.chevalley@chevalley-sa.ch

- Réalisations tous systèmes
- Entretien – Dépannage
- Télécontrôle – Télésurveillance
- Télégestion d'installations

ELECTRICITE  
**Chaillet** SA

**Electricité  
Téléphone  
Télématique**

tél. 0848CHAILLET

[www.chailletsa.com](http://www.chailletsa.com)

commerce de lustrerie: Terreaux 10, Lausanne  
tél. 021 312 12 20



**Couchant 24  
1007 Lausanne**

tél. 021 620 75 20  
fax 021 620 75 35

Eric Sansonnens  
Anne-Christine  
Pasche Sansonnens

**Davel 4  
1096 Cully**

tél. 021 799 20 10  
fax 021 799 24 96

Pascal Giroud

**Gollion 15  
1305 Penthalaz**

tél. 021 861 34 27  
fax 021 861 34 02

Serge Sommer



# Chaleureusement recommandé.

Les systèmes de chauffage au mazout modernes sont tellement efficaces qu'ils contribuent à économiser nos ressources et, ainsi, à préserver notre environnement. Hotline 021 732 18 61 ou [www.mazout.ch](http://www.mazout.ch)

**SE CHAUFFER AU MAZOUT.**  
POUR LE FUTUR: LA BONNE DÉCISION.



# Un partenariat rentable

Le financement de la construction de logements sociaux nous tient à cœur. Outre le simple aspect économique, nous accordons une grande importance aux critères sociaux, éthiques et écologiques.

C'est la raison pour laquelle de nombreuses coopératives de construction et d'habitation nous ont choisis pour partenaire.

**Profitez vous aussi  
de notre solide expérience.**

2301 **La Chaux-de-Fonds**  
30, avenue Léopold-Robert  
tél. 032 910 93 93

1204 **Genève**  
6-8, place Longemalle  
tél. 022 818 44 44

2001 **Neuchâtel**  
3, rue du Temple-Neuf  
tél. 032 722 59 59

1800 **Vevey**  
15, avenue Général-Guisan  
tél. 021 925 93 20

1701 **Fribourg**  
35, rue de Romont  
tél. 026 347 45 60

1003 **Lausanne**  
21, rue St-Laurent  
tél. 021 310 63 11

1951 **Sion**  
46, place du Midi  
tél. 027 327 44 20

1400 **Yverdon-les-Bains**  
4-6, rue du Casino  
tél. 024 425 51 88

**banque coop**