Communes et coopératives d'habitation
Partenaires pour solutions d'habitat durable

Les coopératives suisses d'habitation

Qu'en est-il dans notre commune ? Un questionnaire

Dans notre commune ...

... on connaît un nombre croissant d'habitants assez âgés, qui ne veulent ou ne peuvent plus habiter leur maison individuelle.

☐ Oui
☐ Non

... nous avons trop peu d'enfants scolarisés pour les tailles de classe nécessaires.

☐ Oui
☐ Non

.... le personnel communal ou d'autres employés peinent à trouver un logement abordable sur leur lieu de travail.

☐ Oui
☐ Non

... il y a une forte demande de logements modernes pour seniors.

☐ Oui
☐ Non

... le know-how nous fait défaut pour bâtir et exploiter des immeubles voués au logement.

☐ Oui
☐ Non

... nous avons des réserves de terrain que nous voulons utiliser de façon exemplaire au plan écologique.

☐ Oui
☐ Non

... un développement et un changement d'affectation de friches industrielles sont imminents.

☐ Oui
☐ Non

... le nombre d'habitants et de contribuables stagne, pendant que l'utilisation des terres agricoles et des zones habitées augmentent sans cesse.

☐ Oui
☐ Non

... il n'est pas rare que de jeunes familles ne trouvent pas de logement approprié.

☐ Oui
☐ Non

... les associations se plaignent du manque de relève.

☐ Oui
☐ Non

Si vous répondez oui à plusieurs de ces questions, il est peut-être temps de réfléchir à l'offre de logements dans votre commune. Les professionnels des organisations de coopératives vous apportent un soutien à cet effet. Et il se peut qu'il en résulte une collaboration fructueuse avec des coopératives d'habitation ou d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Un logement sur vingt en Suisse appartient à l'une des 1800 coopératives d'habitation. Celles-ci incarnent des valeurs classiques de notre pays : entraide, solidarité, démocratie, subsidiarité, enracinement local. Avec les fondations d'utilité publique et les logements des pouvoirs publics, elles constituent l'habitat d'utilité publique.

Cet habitat présente des avantages multiples : les résidents sont heureux des loyers avantageux et des fréquentes offres complémentaires (équipements communs, prestations sociales). La société profite de la force intégrative et stabilisante des quartiers de coopératives. L'économie est satisfaite si ses employés peuvent trouver un habitat abordable à distance raisonnable.

Pourtant la part de marché des logements de coopératives régresse en continu depuis des années. La raison essentielle en est le manque de terrains à bâtir abordables.

Une majorité de communes suisses souhaite avoir davantage de logements locatifs à prix favorables pour familles et seniors. Une enquête nationale de l'Office fédéral du logement le confirme. Elle a montré aussi que dans les propres réserves de terrains à bâtir de ces communes, 45'000 nouveaux logements ou 100'000 habitants trouveraient place.[1]

Une commune n'a que peu voire pas de propre terrain à bâtir ? Elle a pourtant de multiples moyens d'influencer activement l'offre de logements. En maints endroits et souvent depuis des décennies, les communes et coopératives d'utilité publique sont des partenaires efficaces. Les organisations faîtières des coopératives ont appuyé cette collaboration avec compétence et professionnalisme. Près de 95 % des 160'000 logements de coopératives suisses y sont réunies.

Cette brochure présente des formes exemplaires de la collaboration. Elle répond aux questions essentielles. Et elle illustre les prestations, les possibilités de soutien des coopératives ou de leur associations pour la solution des problèmes de logement et la garantie d'une bonne mixité sociale.

1 Réserves de terrain à bâtir des communes – une chance pour la construction de logements d'utilité publique. Office fédéral du logement, juin 2009

A propos des coopératives d'habitation d'utilité publique

Leurs statuts **imposent l'utilité publique** à presque toutes les coopératives d'habitation. Ceci est inscrit dans l'Ordonnance fédérale sur le logement (OLOG)[2] et c'est la condition pour obtenir des prestations de soutien de la Confédération ou du canton, comme pour adhérer à l'une des associations.

L'utilité publique signifie que la coopérative construit un habitat à des conditions abordables, garantit la soustraction durable à la spéculation et le calcul des loyers fondé sur les coûts.

Dans une **Charte**[3] adoptée par les associations de coopératives, les principes et caractéristiques des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont fixés.

Il y a 1800 coopératives d'habitation dans notre pays.

La plupart d'entre elles, en particulier celles de moyenne à grande taille, sont membres d'une association. Elles sont très souvent organisées en tant que coopératives de locataires. Les occupants de logements sont en même temps membres de la coopérative.

Il existe en Suisse 260'000 logements d'utilité publique : 160'000 pour les coopératives et 100'000 pour les autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique*.

* (Fondations, communes, sociétés anonymes d'utilité publique)

La part de marché des logements de coopératives est de 5,1 % ; celle de tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique étant de 8,8 %.

(Mesuré à l'aune de la totalité des logements en location et de propriétaires)

67 % des logements coopératifs se trouvent dans des quartiers avec des offres communautaires.

(Locaux communs, manifestations, aide de voisinage, etc.)

37 % des logements coopératifs dans des quartiers dotés d'offres sociales.

(Service social, aide financière en cas de détresse, etc.)

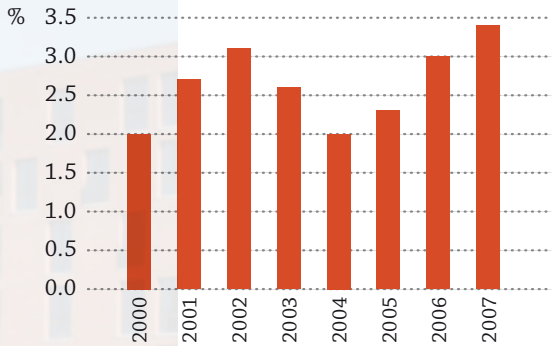
2 Article 37 de l'Ord. du 26 novembre 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés
3 Par exemple sur www.federhabitation.ch > Documents > Construction de logements d'utilité publique

10,8 % est le taux de rénovation annuel des logements coopératifs.

A titre de comparaison : taux de rénovation de logements de propriétaires : 9,8 %
taux de rénovation de logements locatifs (y c. coopératives) : 8,2 %

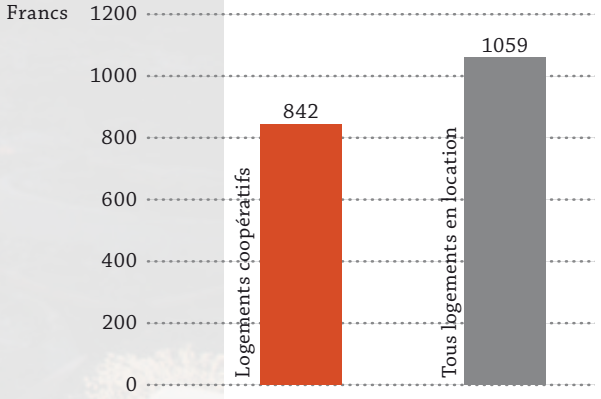
En 2000, les recettes fiscales annuelles de la promotion directe du logement ont été de 22 millions de francs pour les pouvoirs publics dans le canton de Zurich.

(Economie de prestations complémentaires et d'aide sociale dans les communes du canton de Zurich)



Part des coopératives d'habitation à l'activité de construction

Si les coopératives suisses d'habitation ne peuvent augmenter fortement cette activité, elles perdront constamment des parts de marché.



Loyers nets par logement et par mois

Les logements des coopératives suisses sont meilleur marché grâce aux loyers fondés sur les coûts – même en comparant les loyers par m².

Les chiffres figurant sur ces pages sont basés sur les sources suivantes :

— Recensement 2000 et enquêtes courantes de l'Office fédéral de la statistique
— Enquête sur la structure des loyers 2003
— Office des statistiques du canton de Zurich : « Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich », Statistik-Info 17/2001
— Office des statistiques du canton de Zurich : « Genossenschaftlich wohnen », Statistik-Info Nr. 20/2004
— Peter Schmid : Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Masterarbeit am VMI Fribourg, Zürich 2005

La ville de Sursee ne pouvait auto-financer la construction de places EMS et de logements pour seniors. Elle a donc mis à disposition la parcelle sous forme de droit de superficie à la Coopérative d'habitation pour la famille, Sursee. Ce « Public-Coopérative-Partnership » entre commune et coopérative d'habitation a été largement approuvé en votation populaire.
En 2005, la coopérative a réalisé le « Martinspark », avec 16 places EMS et 11 logements pour seniors et a loué le bâtiment à la ville. L'immeuble est exploité par le centre voisin pour personnes âgées.

A Ftan GR, la construction de logements touristiques a entraîné une pression sur les prix et une pénurie de logements locatifs. C'est pourquoi la Coopérative Chasa Reisgia a été fondée. Elle doit créer des logements locatifs modernes et abordables pour la population locale. Le projet est établi sur le terrain que la commune met à disposition en droit de superficie contre redevance avantageuse. Grâce au financement à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et grâce à un prêt postposé de plus de 20% accordé par la commune, la coopérative (et donc les habitants peu aisés) ne doit fournir qu'environ 3 % de fonds propres. Les logements sont près de 25 % meilleur marché que les offres comparables dans le village.

Küsnacht ZH: un site résidentiel prisé recherche sciemment une bonne mixité de la population. Küsnacht n'est pas une commune typique de la « Côte d'or » zurichoise. Grâce à une longue tradition de promotion du logement, il y a là de nombreux anciens et nouveaux quartiers de coopératives. Aujourd'hui encore, la commune encourage la construction d'un habitat d'utilité publique par la remise de terrain et des prêts à conditions favorables. Lors de l'évaluation d'une coopérative apte à réaliser le projet le plus récent, elle a pris conseil auprès de l'une des associations faîtières. L'attribution des logements est liée à un règlement communal des loyers.

Du terrain à bâtir, mais pas d'argent: Cornol, dans le canton du Jura, crée une fondation pour logements de seniors. La petite commune de Cornol dans le Jura sait qu'il existe un besoin croissant de logements locatifs pour personnes sur l'âge ou à mobilité réduite. Un terrain adéquat est à disposition, sur lequel un bâtiment existant peut changer d'affectation et recevoir 18 nouveaux logements à cette fin. Mais la commune n'a ni savoir-faire, ni argent. Le canton conseille de recourir aux services d'une association de coopératives. Celle-ci aide à la création d'une fondation et au financement ; elle conseille aussi dans l'étude du projet.

Entre autre grâce au passage exemplaire d'une zone industrielle en quartier de coopératives, la ville d'Uster ZH a reçu le prix Wakker. Le grand quartier « Im Werk » est né d'un concours d'architecture pour construction commune de deux coopératives locales. Il englobe, mis à part des logements subventionnés ou non, un jardin d'enfants, un centre d'entraide, un musée et un local communautaire. Ainsi les coopératives fournissent une aide importante à l'intégration sociale. En 2010, trois coopératives installeront un quartier sur une autre ancienne zone industrielle. Il accueillera notamment une communauté d'habitation pour personnes en phase postfamiliale.

Oberägeri ZG ne prévoit des zonages de surfaces relativement grandes pour l'habitat qu'à condition que les propriétaires garantissent en échange un droit d'emption à la commune (au moins pour une partie de la surface). Pendant la durée convenue, la commune peut acquérir les terrains aux conditions du contrat ou céder le droit d'emption à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui bâtissent des logements en location ou en propriété, à prix abordables. Sur la base de cette réglementation, 44 logements sortiront de terre par étapes dès 2009 à « Riedmattli », qui seront vendus à la population indigène à des conditions favorables.

Therwil BL : une coopérative encadre avec compétence des maîtres d'ouvrage pour un projet complexe. La coopérative d'habitation TherMitte a réalisé sur un site central de Therwil (BL) 25 logements pour seniors. Le projet a été mené à bien grâce au fort engagement de la commune et de nombreux autres intéressés. Même un propriétaire foncier privé y a participé et créé dans l'immeuble la succursale d'une banque. Le projet complexe a nécessité une direction des travaux professionnelle : une coopérative d'habitation assez importante et expérimentée a donc été appelée à la rescousse, elle pour qui la collaboration avec les communes et l'utilité publique sont choses familières.

Et les villes d'importance moyenne à grande ?
Nombre de villes plus grandes soignent la construction de logements d'utilité publique depuis des décennies et ce avec un succès durable. Grâce à cette politique continue, les dix plus grandes villes suisses ont actuellement une part de logements de coopératives allant jusqu'à 20 %. Ceux-ci sont de grande importance au plan urbanistique et permettent une bonne mixité des quartiers.

Vos besoins et notre appui

Votre besoin

Connaître des constructions de logements réalisées en partenariat ?

Enquêter sur les besoins et la réalité de votre population actuelle en matière de logement ?

Evaluer un statut adapté de maître d'ouvrage d'utilité publique pour un terrain de la commune ?

Développer des principes pour la politique foncière de votre commune ?

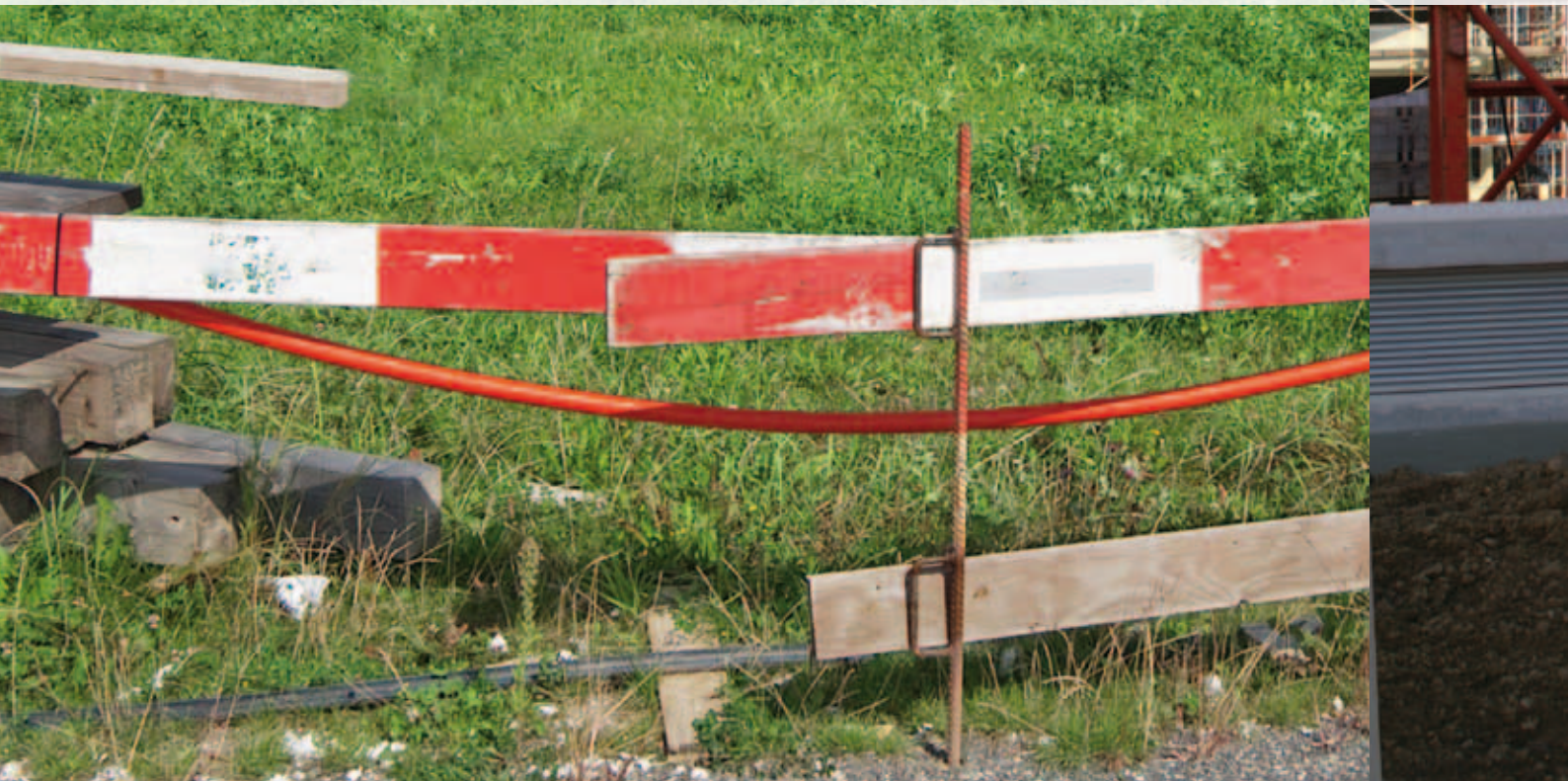
Choisir une coopérative ou une fondation ou en créer une vous-même ?

Rédiger un contrat de droit de superficie ?

Lancer un concours d'architecture et l'accompagner ?

Connaître les moyens de financement favorables pour la construction de logements d'utilité publique et les mettre à profit ?

Mettre au point un règlement pour la promotion du logement de la commune ?



Notre appui

Dans un grand nombre de ces étapes, nous pouvons vous appuyer directement ou vous conseiller dans la sélection de tiers.

Les associations de la construction de logements d'utilité publique disposent des services spécialisés suivants :

— Service juridique (contrats, règlements, statuts)
— Instruments de financement (Fonds de roulement, Centrale d'émission pour la construction de logements, Fonds de solidarité)
— Services de consultation et de promotion (plans stratégiques, deuxièmes avis, évaluation des maîtres d'ouvrage et des auteurs des plans, accompagnement de mandats d'étude)
— Projet wohn.plus (promotion de la vie en coopérative, enquêtes, projets d'intégration, processus de groupe, etc.)
— Centre de compétence « Habitat à l'heure de la retraite », Réseau Habitat-Avenir

Pour un premier contact, le plus judicieux est de vous adresser à l'une des associations faîtières (adresses page 15)

Mode de procéder pour les communes

Ces étapes mènent au but

1. Analyse des besoins

Etablissez comment le marché du logement se présente aujourd'hui dans votre commune et si des corrections – pour qui et ou ? – sont souhaitables.

2. Mise au point d'approches de solution

Recherchez les moyens d'influence et les approches de solution pour les problèmes existants et à venir ; élaborez une politique communale du logement.

3. Examen des réserves de terrains et de leurs potentialités

Apprenez via des études de faisabilité quelles possibilités concrètes sont réalisables sur le propre terrain de la commune.

4. Examen des partenaires et des structures

Evaluez des partenaires pour la mise en œuvre : y a-t-il dans la commune ou la région des coopératives ou des fondations qui conviennent ? Etudiez évt. la création d'une coopérative ou fondation.

5. Définition du public cible et déduction des conditions

Décidez pour quel public cible il s'agit de construire, et sous quelle forme la contribution de la commune peut se faire.

Et ce qu'il ne faut pas oublier :

Dans nombre de communes, il y a des organisations d'utilité publique (paroisses, fondations) ou des privés qui utilisent en toute responsabilité leur propriété foncière et peuvent aider à mettre en œuvre votre politique du logement.

Ainsi, une commune peut soutenir la construction de logements bon marché, en particulier pour les seniors et les familles, et sauvegarder par là ses moyens d'influence :

— cession de terrain (vente ou droit de superficie)
— rabais sur le terrain
— octroi de prêts à taux favorable
— rabais ciblé sur logements (évt. en lien avec le canton), couplé à des règles concernant le revenu et l'occupation du logement
— création d'une coopérative ou d'une fondation
— qualité de membre et participation dans des coopératives
— règles dans les statuts, et siège au Comité pour garantir l'exercice d'une influence dans les coopératives existantes

Toute forme de soutien n'est durable qu'à condition d'aller à un maître d'ouvrage d'utilité publique reconnu. Il est garanti de la sorte que les prestations ne seront pas affectées à un autre but.

Les moyens de financement spécifiques à l'habitat d'utilité publique :

— Le **Fonds de roulement** est alimenté par la Confédération dans le cadre de la loi sur le logement et il est géré à titre fiduciaire par les associations œuvrant pour l'habitat d'utilité publique. Il alloue des **prêts à taux favorables, remboursables après 25 ans au plus tard,** jusqu'à 45'000 fr. au plus par logement et jusqu'à une limite de gage de 95 %.
— La **Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique CCL** place chaque année plusieurs emprunts sur le marché des capitaux. Ces emprunts servent à financer des logements abordables. Les all-in-costs sont jusqu'à 1 % inférieurs au taux d'intérêt d'hypothèques fixes de même durée. La Confédération cautionne les emprunts.
— La **Coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation CCH** ouvre la porte à des intérêts plus favorables et au nantissement de projets de coopératives jusqu'à 90 %.
— Les associations faîtières des coopératives exploitent des **fondations de solidarité grâce auxquelles elles peuvent soutenir les projets de leurs membres.**
— **Quelques villes et cantons** octroient des prêts à taux favorables ou sans intérêts afin de créer des rabais ciblés sur des logements.

Pourquoi les logements de coopératives deviennent meilleur marché au fil du temps ?

Lorsque des coopératives d'utilité publique construisent à neuf, ces logements ne sont guère plus abordables que d'autres – sauf s'ils sont bâtis sur un terrain bon marché et/ou s'il est renoncé à un confort surfait et à de grandes surfaces habitables. Mais au fil des ans, le loyer fondé sur les coûts les rend toujours plus avantageux.

Grâce à un fonds de rénovation constamment réalimenté et, aussi, au maintien de la valeur à long terme, les quartiers de coopératives sont entretenus de manière exemplaire : leur taux de rénovation annuel s'élève à 11 pour cent. Par contre, les logements en propriété en Suisse ne sont rénovés chaque année qu'au taux de 9,8 %, et les logements locatifs en général à 8,2 %. Ainsi les coopératives d'habitation soignent nettement mieux leur parc de logements que toutes les autres catégories de propriétaires.

Qui habite dans les quartiers d'habitation d'utilité publique ?

Comme cela a déjà été dit : les bâtiments neufs de coopératives ont leur prix et ne deviendront avantageux, voire assez bon marché, qu'au fil des années. Au début, ils ne sont pas non plus une option pour les ménages à revenus limités.

Dans les quartiers de coopératives, on trouve souvent des ménages de la classe moyenne, qui sont importants pour la vie communale – commerçants, enseignants, artisans. Dans certains cantons, seule une part des logements d'utilité publique bénéficient de rabais ciblés sur loyer. La location est alors liée à des limites de revenu et de fortune, et à une occupation minimale ; l'application de telles prescriptions est l'affaire de la coopérative.

Nombre de celles-ci mènent pour tous leurs logements une politique de location très responsable : elles veillent à ce que des ménages gagnant bien leur vie ne bloquent pas des logements bon marché et à ce que des personnes seules n'utilisent pas trop d'espace habitable. Avec des équipements communautaires et une promotion ciblée du voisinage, la valeur intégrative des quartiers en est encore renforcée.

Pourquoi le besoin de logements locatifs est spécialement grand pour les familles et les seniors ?

Dans la phase familiale, bien des ménages ne disposent pas des fonds propres ni de la sécurité de revenu nécessaires pour acheter un logement en propriété (pour autant qu'ils le veuillent vraiment). Ils sont souvent dans une situation professionnelle exigeant de la mobilité. Le loyer est une réponse pertinente à cela. Sont spécialement adaptés, souvent, des quartiers de coopératives où locaux et/ou offres communautaires sont précisément très appréciées des familles.

Sur l'âge, un nombre nettement croissant de ménages aimeraient changer leur habitat devenu trop grand pour un logement locatif pratique et plus petit. Ils privilégient des sites bien desservis, recherchent, au cas où, une construction adaptée aux handicaps, ne veulent plus rien avoir à faire avec l'entretien et le jardin et apprécient la possibilité de contacts ou d'aide avec le voisinage.

Pourquoi est-il délicat à long terme pour une commune de ne construire pratiquement que des objets en propriété ?

En particulier dans les agglomérations, la construction est souvent dominée par des objets en propriété. Dans de nombreuses communes, il n'y a presque plus d'offres de logements locatifs modernes. Ceci touche spécialement les jeunes familles et les seniors.
De premières expériences avec des quartiers en propriété par étages, qui datent de plus de 30 ans, laissent craindre par ailleurs des problèmes urbanistiques. Des observateurs du marché signalent que les rénovations fondamentales nécessaires de tels quartiers pourraient s'avérer bien plus difficiles du fait de la construction juridique de la propriété par étages.

Quels sont les avantages pour la commune de coopérer avec des coopératives d'habitation ?

— La commune n'investit pas, ni n'est organe opérationnel elle-même mais conserve son influence sur le projet.
— Les coopératives d'habitation assument la responsabilité sociétale et renforcent la société civile.
— Grâce à leurs racines locales, elles tiennent fréquemment compte dans leurs adjudications du commerce et de l'artisanat du lieu.
— Les constructions de coopératives répondent aux soucis urbanistiques et sont souvent exemplaires au plan écologique.
— Les coopératives maintiennent durablement leurs bâtiments en bon état.
— Elles fournissent de grandes prestations pour l'intégration sociale.
— La collaboration avec une coopérative d'habitation est un investissement durable pour l'avenir de la commune.

Ils s'expriment au sujet de l'habitat d'utilité publique

Kurt Fluri, président de la ville de Soleure et conseiller national PLR :

« La collectivité a aussi grand intérêt à la construction d'un habitat d'utilité publique, car elle a pour partenaire un maître d'ouvrage conscient de ses responsabilités et fiable, qui assume du même coup une tâche importante dans l'aménagement de zones entières de la ville et de quartiers ».

M. Prof. oec Philippe Thalmann, EPFL Lausanne, président de la Commission fédérale du logement :

« Leur but social amène les coopératives à soigner leur parc immobilier comme un forestier sa forêt, à chercher à minimiser les charges pour leurs locataires tout en garantissant un habitat agréable. Cette attitude est récompensée par les locataires sociétaires, dont la mobilité est plus proche de celle des propriétaires occupants que de celle des autres locataires. »

Rolf Jenny, président de la commune d'Herrliberg et député UDC au Grand Conseil :

« De jeunes familles doivent partir ou n'ont aucune chance de trouver un logement à loyer abordable. Une commune intacte dépend précisément de tels gens, qui marquent la vie du village dans les associations, les partis politiques, les exploitations commerciales et chez les pompiers ».

Martin Bornhauser, président de la ville d'Uster, PS :

« Comme lors du calcul du minimum vital social les frais de logement sont – dans une certaine limite – entièrement pris en compte, un habitat avantageux est tout à fait dans l'intérêt des pouvoirs publics. Plus bas sont les frais de logement, moindres sont les dépenses sociales ».

Vos interlocuteurs: les associations faîtières des coopératives suisses d'habitation

ASH
Association Suisse pour l'Habitat

1000 membres dans
8 associations régionales,
140'000 logements

Section Romande :
Case postale 227
1000 Lausanne 22
021 648 39 00
www.ash-romande.ch

ASCP
Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété

200 membres
12'000 logements
Guggistrasse 7
6002 Luzern
041 317 05 60
www.swe-wohnen.ch

ACR
Association suisse des coopératives d'habitation radicales

240 membres
14'000 logements

Grossfeldstrasse 3
6010 Kriens
041 310 00 50
www.vlb-wohnen.ch

Autres liens

www.bwo.admin.ch
Office fédéral du logement.
Liens pour services de la promotion du logement dans cantons et villes

www.zukunftswohnen.ch
Une plateforme d'offres des associations de coopératives pour des formes d'habitat adaptées à la 2e tranche de vie

www.federhabitation.ch
Informations et positions actuelles sur la politique du logement de la Confédération, des cantons et communes

Avec l'amical soutien de

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

allreal BDO Miele primobau beraten_planen_bauleiten veriset küchen cuisines cucine

Novembre 2009
Rédaction: Hans Conrad Daeniker
Photographie: Giorgio von Arb, Roland Stucky, mis à disposition
Conception: d signsolution
Impression: Druckerei Zimmermann, Uster