Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 3

Artikel: Les petites coopératives ont-elles encore un avenir

Autor: Steullet, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129873

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LES PETITES COOPERATIVES ONT-ELLES ENCORE UN AVENIR ?

La société coopérative delémontaine d'habitation se constitua au début 1994. Bénéficiant de l'aide de la commune de Delémont (participation importante au capital de départ, mise à disposition de terrain), ainsi que des subventions fédérales et cantonales, elle réalisa un complexe immobilier comprenant 34 appartements à loyer modéré. A ce jour tous les logements sont loués.

Cette belle réussite ne pouvait qu'inciter la coopérative à poursuivre son activité en réalisant d'autres projets. Dans ce but, elle fit l'acquisition d'un terrain permettant la construction d'un immeuble de 10 appartements. D'autre part, la Municipalité de Delémont lui confia en tant que maître d'ouvrage, la réalisation d'un vaste projet : « Le logement du futur » issu d'un concours de projets lancé par la Municipalité de Delémont en association avec la revue HABITATION et avec le parrainage de l'OFL. L'objet du concours était d'obtenir des groupements de logements économiques et innovatifs du point de vue typologique et de l'habitabilité. L'innovation dans l'organisation spatiale des fonctions du logement et dans le choix des matériaux mis en oeuvre devaient entraîner des économies manifestes. La revue HABITATION (cf no. 1/1998) a largement présenté les résultats du concours et les projets primés. Les projets retenus permettent la construction d'une centaine de logements réalisables par étapes et s'échelonnant sur plusieurs années.

L'EVOLUTION DU MARCHE DU LOGEMENT

Pour ces projets, la coopérative a investi plusieurs centaines de milliers de francs (achat de terrain, frais de concours, honoraires d'architecte). Aujourd'hui elle se trouve devant l'impossibilité de passer au stade de la réalisation par manque de financement.

En trois ans le marché du logement a évolué. Dans le canton du Jura le pourcentage d'appartements vacants a dépassé la barre des 2 % rendant le subventionnement impossible et cela même si le besoin en logement à loyer modéré est toujours actuel. Tenant compte de cette situation et à cause d'une politique restrictive en matière d'attribution de crédit de construction, les banques fixent des exigences – notamment en matière de fonds propres – auxquelles les petites coopératives de peuvent pas répondre.
D'autres investisseurs tels que les grandes caisses de pension ne sont pas disposées à financer des projets qu'ils jugent peu rentables.

ET LE « LOGEMENT DU FUTUR » ?

Ce projet avait suscité un grand intérêt et on pouvait raisonnablement envisager sa réalisation dans les meilleures conditions. Le terrain, acquis par la Municipalité, serait mis à disposition en droit de superficie.

Les quatre lauréats du concours furent mandatés pour concevoir le plan spécial intégrant leur propre projet. (voir fig. 1, page 21)

Le projet définitif prévoit la construction de 94 appartements dont 18 maisons individuelles groupées et une maison commune pouvant regrouper - selon les besoins - une classe d'école enfantine, une garderie, un local de réunion, un magasin de quartier.
L'ensemble du projet était devisé à env. 20 millions, sans le terrain. Le premier planning fixait la réalisation sur une période de 4 à 5 ans et la coopérative avait retenue la construction des maisons individuelles comme première étape.

Aujourd'hui, devant les difficultés de financement, il faut envisager la réalisation du projet sur une période beaucoup plus longue. Ceci entraînera inévitablement des augmentations de coûts (hausse du coût de la construction, perte des synergies créées par l'importance du projet global). La maison commune est remise en cause ou ne pourra être construite qu'à la fin de la réalisation complète du projet.

DE NOUVEAUX OBJECTIFS

Si on tient à mettre en chantier le « logement du futur », il faudra envisager la vente sur plan
des 18 maisons du projet URBICANDE.

Favoriser la maison individuelle
On sait qu'un bon nombre de locataires aspirent à devenir propriétaire de leur maison ; et plus particulièrement dans des régions ne possédant pas de grands centres urbains.
Ceci reste un rêve pour la plupart car le coût d'une maison dépasse leurs possibilités financières. Sauf si nous pouvons offrir des maisons individuelles groupées dont le prix de revient, sans le terrain (droit de superficie) reste inférieur

à fr. 400'000.- L'offre pourrait ainsi s'adresser à une catégorie beaucoup plus large de la population et présenter un caractère social indéniable répondant au but d'une société coopérative. Reste encore à convaincre les futurs propriétaires d'accepter une forme différente de propriété et d'habitat (PPE, coopérative, habitat groupé, etc.).

VENTE SUR PLAN

Ce système peut résoudre la question du financement par l'apport de fonds propres de chacun de futurs propriétaires. Il permet, dans une certaine mesure, la prise en compte des désirs particuliers des propriétaires.

Ce procédé n'est toutefois pas très courant dans certaines régions comme le Jura et Delémont. Les intéressés restent méfiants quant à la crédibilité des projets eu égard à des expériences négatives.

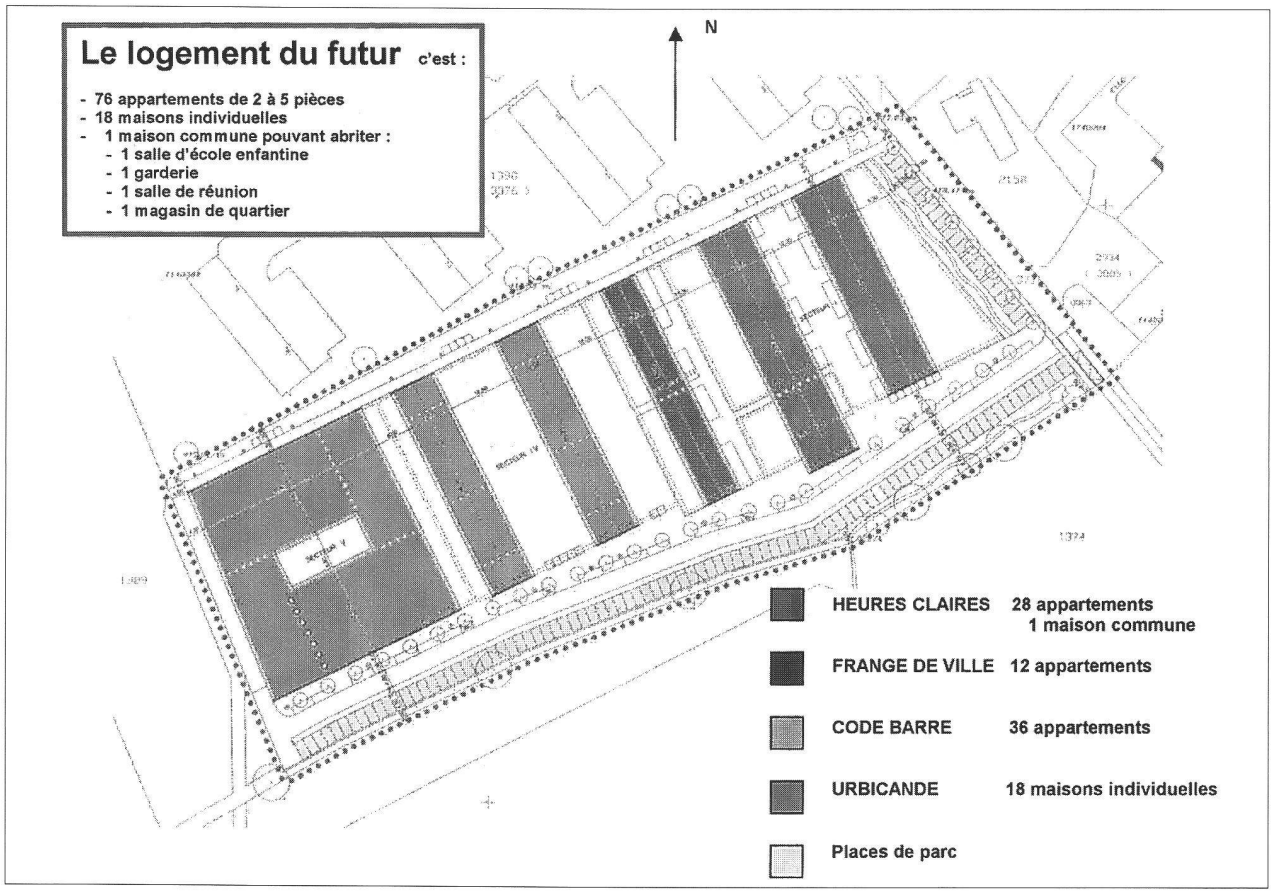
D'autre part, est-ce le rôle d'une société coopérative à but non lucratif et créée pour mettre sur le marché des logements à loyer modéré, de jouer aux promoteurs immobiliers ?

Même si cette question mérite réflexion et si l'opération reste incertaine, la société coopérative delémontaine d'habitation est prête à relever le défi.

LA VOLONTE POLITIQUE

Reste que la question du financement du logement à loyer modéré n'est pas résolue et que les petites coopératives se trouveront encore longtemps confrontées à ce lancinant problème que constitue le manque de fonds propres. Le projet « logement du futur » n'a de sens que s'il peut être réaliser complètement avec notamment la construction des immeubles locatifs offrant des appartements innovatifs et économiques. La maison commune est elle aussi indispensable pour assurer une vie de quartier.

Sans l'aide des pouvoirs publiques cette réalisation est impossible. Si la Municipalité de Delémont s'est déjà fortement engagée, il n'en est pas de même du canton dont l'aide au logement est subordonnée à l'aide fédérale. Pas de subventions fédérales ; pas de subventions cantonales. Nous osons espérer que l'importance du projet suscitera un intérêt dans le cadre du programme cantonale de développement démographique (projet Jura pays ouvert). Il est permis de rêver !

Quant à la nouvelle loi fédérale, peut-on espérer qu'elle soit adoptée dans des délais raisonnables? Affaire à suivre!

Michel Steullet
Président de la coopérative delémontaine d'habitation