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

Herausgeber: Société de communication de l’habitat social

Band: 93 (2021)

Heft: 2

Rubrik: Coopératives d'habitation

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

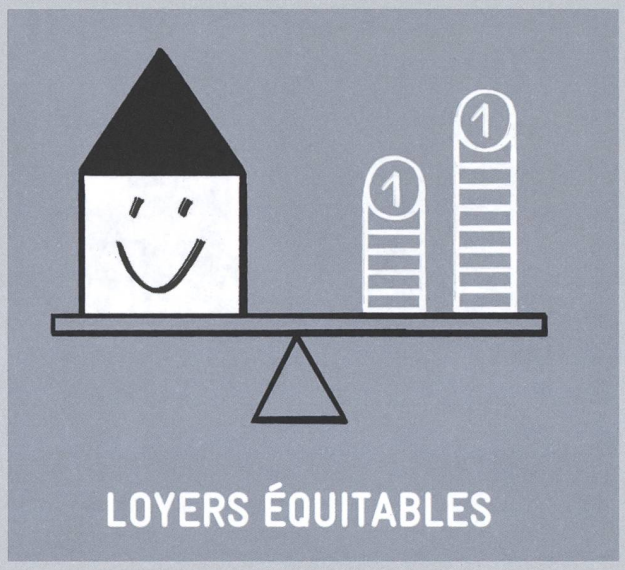
Terms of use

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: 08.07.2025

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

EN LOUANT À PRIX COÛTANT, LES COOPÉRATIVES PROPOSENT DES LOGEMENTS ABORDABLES



Les coopératives d'habitation ne demandent pour leurs logements qu'un loyer dit «basé sur les coûts». En d'autres termes, le loyer n'atteint que le montant de ce que les logements coûtent réellement à la coopérative, y compris les frais de gestion, d'entretien, les réserves (par exemple pour les rénovations ou les projets de nouvelles constructions), etc. Les logements de coopérative sont donc nettement moins chers que des appartements comparables à louer sur le marché du logement. Les logements du marché locatif coûtent en moyenne un quart de plus, et dans les grandes villes, même la moitié de plus que des logements de coopérative. Comme les terrains et les immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont soustraits à la spéculation, ils ne seront pas adaptés à la valeur du marché qui sera toujours plus élevée, et ils ne pourront pas être revendus plus cher. Par conséquent, au fil des décennies, ils deviennent de moins en moins onéreux par rapport au reste du marché du logement. En renonçant aux profits spéculatifs, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique garantissent des logements abordables à long terme.

Témoignage d'Angela Meier

«Depuis l'été 2019, je vis avec mon partenaire et mes deux enfants dans le nouveau bâtiment Himmelrich 3 de la Coopérative abl. Bien que ce fut là mon premier logement de coopérative, j'ai toujours été une membre de coopérative, ayant reçu à ma naissance des parts sociales de mon arrière-grand-mère.

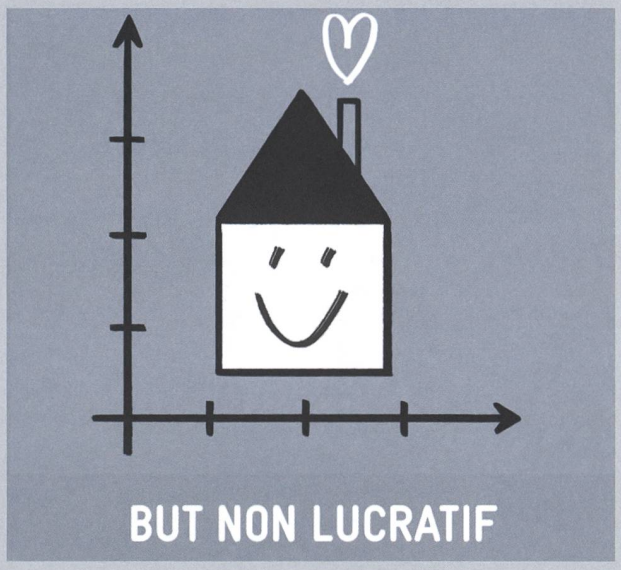
«Les loyers abordables et équitables constituent une valeur ajoutée importante.»

Angela Meier, spécialiste en marketing et communication, Lucerne

Auparavant, nous avons eu la chance de vivre dans un logement privé loué très bon marché. Mais celui-ci était devenu trop petit pour nous. A Himmelrich, nous avons trouvé un nouvel appartement spacieux à un prix plus que raisonnable. Et ceci en plein cœur de la ville de Lucerne, dans un quartier convivial pour les familles. Le loyer avantageux était important dans notre recherche de logement, mais ce n'était pas le seul facteur décisif. Il était important pour nous de pouvoir vivre dans un environnement favorable à la famille, dans un lieu central. Les loyers avantageux et équitables sont une grande plus-value apportée par une coopérative de construction. Toutefois, c'est le paquet global qui est déterminant. Les coopératives de construction sont soucieuses des besoins des familles, elles permettent la participation et offrent la sécurité du logement. Nous sommes entre de bonnes mains à Himmelrich 3, nous profitons de l'emplacement et du bon voisinage.»

Pour les curieux: www.dixprincipes.ch/fr/ ■

LA PLUS-VALUE SOCIALE CONSTITUE NOTRE PRIORITÉ, PAS LE PROFIT



Les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des organisations à but non lucratif. Ils ne veulent pas réaliser de bénéfices avec leurs immeubles. Parce qu'ils considèrent que le logement est un droit fondamental, et qu'il n'est pas juste d'en tirer des rendements excessifs. Pour eux, l'accent est mis sur la personne et non sur le profit. Ils mettent à disposition de leurs membres un habitat à des prix couvrant les coûts et renoncent délibérément à le louer dans le but de réaliser des gains. Une grande partie du travail effectué dans les gérances et les lotissements l'est sont à titre bénévole. Cela ne signifie pas que les coopératives d'habitation lésinent sur la qualité. Bien au contraire: parce que ces maîtres d'ouvrage ne misent pas sur un profit à court terme, ils peuvent investir dans un mode de construction durable et des prestations sociales. Leurs terrains et immeubles sont soustraits à la spéculation et ne peuvent pas être revendus non plus à un prix supérieur à l'avenir.

Témoignage d'Ivo Balmer

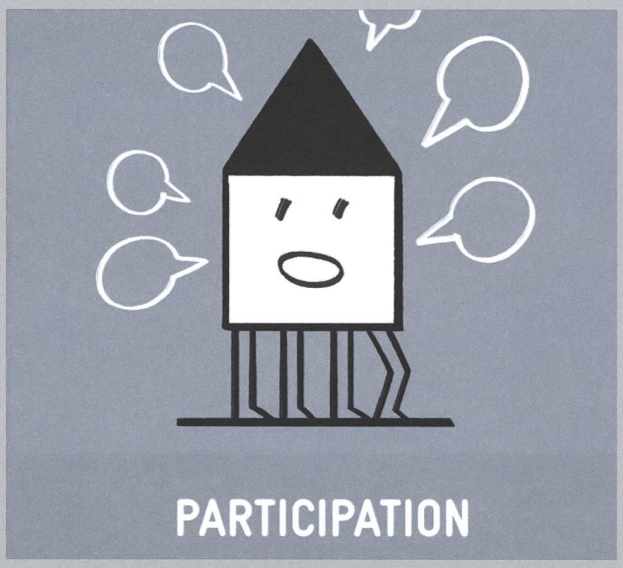
«Trente personnes auraient perdu leur logement abordable. Et les bâtiments historiques de la Mattenstrasse auraient été démolis. Le fait que nous ayons pu finalement éviter cela et acheter l'immeuble me réjouit aujourd'hui encore. Notre objectif n'est pas de faire du profit. Nous voulons soustraire le plus grand nombre possible d'immeubles à la spéculation en achetant des maisons et en les louant à des conditions équitables. Malheureusement, les maisons sont des objets de spéculation attrayants en raison de la forte demande, et sont souvent vendues encore et encore à des prix surfaits. C'est là que des coopératives de construction apportent des correctifs. Pour pouvoir acheter des maisons, nous comptons sur des propriétaires qui sont ouverts à l'idée du non-profit. Chacun a entre les mains le sort qui attend sa propriété. De nombreux propriétaires ont un lien émotionnel fort avec leur immeuble. Des rapports de bail de qualité et à long terme leur tiennent à cœur. Mais s'ils vendent au prix maximum, tout cela est remis en jeu. C'est pourquoi beaucoup se laissent convaincre par une vente à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Le modèle de la coopérative offre une garantie à long terme que les immeubles ne tomberont pas dans les affres de la spéculation. C'est là le véritable bénéfice de l'approche à but non lucratif.»

«La durabilité est le véritable avantage du but non lucratif.»

Ivo Balmer, président de la société coopérative Mietshäuser Syndikat

Pour les curieux: www.dixprincipes.ch/fr/ ■

NOUS PERMETTONS À NOS RÉSIDENT·E·S DE PARTICIPER AUX DÉCISIONS ET À L'ORGANISATION



Les locataires des coopératives de construction en deviennent aussi les membres, en règle générale. Ils ne versent pas un dépôt de loyer comme dans un logement locatif normal, mais souscrivent une part sociale. Ils sont donc copropriétaires et partagent la responsabilité de l'ensemble de la coopérative. Le logement de coopérative combine les avantages de la location et de la propriété. Les membres ont leur mot à dire en ce qui concerne leur propriété commune du logement de coopérative. Ils peuvent assumer par ailleurs des fonctions au sein de la coopérative, participer à des manifestations, élections et scrutins ainsi qu'assurer des tâches dans les lotissements. Ceux qui vivent dans un tel lotissement peuvent, par exemple, voter sur des projets de construction importants, mais aussi apporter leurs propres idées et lancer des projets. Si, par exemple, une cour intérieure ou un terrain de jeu doit être réaménagé, les membres de la coopérative peuvent soumettre des demandes y afférentes ou même s'impliquer activement.

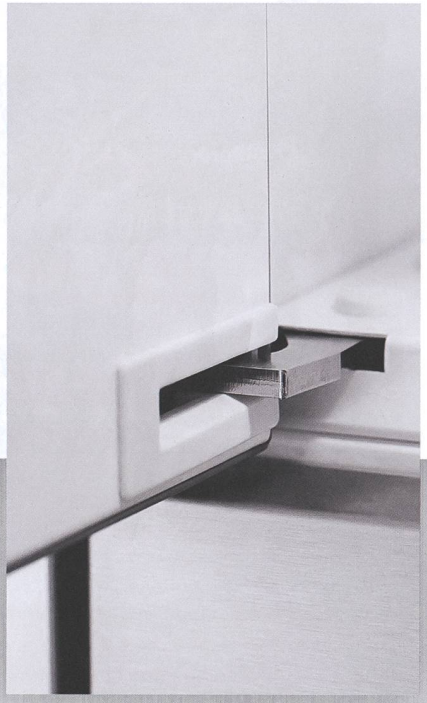
Témoignage de Christine Plüer

«Dépenser 350 000 francs à bonne fin, qui ne voudrait pas faire cela? Les habitantes et habitants de nos logements le peuvent depuis peu. Notre fonds de solidarité est important: chaque mois, tous les ménages de l'ABZ paient cinq francs. Pendant de nombreuses années, le comité a géré le fonds à lui seul. A un moment donné, certains de nos membres ont émis le souhait d'avoir plus de flexibilité dans la gestion du fonds et leur mot à dire sur la façon dont cet argent est affecté. Dans le cadre d'un processus participatif, nous avons modifié le règlement et mis en place une conférence d'attribution des fonds, qui peut désormais allouer une partie de l'argent du fonds de solidarité. Nous avons été ravis de recevoir plus de 17 propositions de projets lors de la première conférence d'attribution des fonds de 2019, et de voir une centaine de personnes intéressées à participer à la discussion. Après de nombreuses prises de parole, elles se sont mises d'accord sur 15 projets qui ont été soutenus – parmi eux des projets des membres de l'ABZ, mais aussi des projets à l'étranger, émanant d'organisations d'aide renommées, et des projets de construction d'autres coopératives. En 2020, la conférence d'attribution des fonds a été organisée en ligne en raison de la pandémie. Les membres de la coopérative ont été encore plus nombreux à y participer: en effet, plus de 600 personnes ont voté, soutenant à nouveau 15 projets de d'utilité publique sur le thème du logement.» ■

«Nos habitantes et habitants déterminent ce à quoi sont affectés 350 000 francs.»

Christine Plüer, membre du comité de la Coopérative Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Les valeurs de qualité suisses prennent la forme d'actions.



Et de cuisines en acier.

En période d'instabilité, vous misez sur une valeur sûre en investissant dans une cuisine Forster durable. De son design primé à son système de charnières breveté, tout en elle est axé sur la qualité. Une vraie blue chip!

Cuisines en acier de Forster.
Fabrication 100% suisse.
La qualité depuis 1874.

forster

www.forster-home.ch