

Coopérative = subventions?

Autor(en): **Jolliet, François**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **77 (2005)**

Heft 2: **Coopératives sans subventions?**

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130025>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

COOPÉRATIVE = SUBVENTIONS?

François Jolliet

En Suisse romande, l'idée de coopérative est généralement associée au logement social et au subventionné. Cette image correspond certes à une réalité historique, mais la subvention est-elle bien la « voie royale » des nouvelles coopératives romandes?

La réponse varie fortement selon les cantons et nous présentons tout d'abord un panorama des différentes solutions cantonales, puis le processus sans subvention « en marché libre ».

Les subventions

Pour les constructions nouvelles, elles sont accordées par deux cantons romands seulement, Genève et Vaud, et par quelques villes dont Lausanne: les deux tiers des cantons romands (Fribourg, Jura, Neuchâtel et Valais) n'attribuent aucune subvention. Dans ces cantons, la présence des coopératives – et du logement social – se fait plutôt discrète. Nous vous présentons dans ce numéro l'exemple de la politique du logement coopératif en Valais: quelles sont les pistes suivies dans un contexte apparemment fermé?

Genève

La politique du logement est contrôlée par le canton, y compris toutes les subventions; les communes interviennent parfois en accordant des droits de superficie sur leurs terrains.

Le système genevois est bien spécifique. En résumé, les subventions genevoises ramènent le loyer à « un prix par pièce et par année » (y compris la cuisine), soit Fr 3'000.- à Fr. 3'500.- environ suivant les catégories. Par exemple, le locataire d'un cinq pièces genevois (4 pièces + cuisine) avec Fr. 3'500.- par pièce et par année, paiera un loyer de 5 x Fr. 3'500.- = Fr. 17'500.-/an soit Fr. 1'460.-/mois.

Les conditions d'octroi sont multiples, suivant le revenu du locataire, la définition du logement (surface des pièces, niveau d'équipement, etc.). C'est un système assez contraignant en matière de contrôles, de coûts et de complexité. Son effet se limite en principe aux vingt premières années de l'immeuble qui revient en suite au « marché libre ».

Vaud

Les subventions ont pour but d'abaisser les charges d'exploitation (et donc les loyers) de 40%. Le service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme se détermine sur le plan financier et technique en se référant à un règlement ad hoc. Le revenu locatif réel (les loyers), complété par les subventions, permet à la coopérative d'atteindre un rendement tout à fait normal et adéquat. La subvention est complète durant 3 ans, puis dégressive les 12 années suivantes. En principe le canton n'accorde son abaissement de loyer (20%) que lorsque la commune contribue dans la même proportion.

Dans la pratique et hors des grandes agglomérations, les communes vaudoises sont souvent réticentes. Si la Municipalité est favorable, le conseil communal se charge de montrer la plus grande méfiance à l'égard d'une « aventure » coopérative. Seules certaines villes, disposant d'une majorité ad hoc, entrent en matière et concentrent donc l'essentiel du logement subventionné: le clivage ville – campagne est très marqué. A l'occasion d'un numéro consacré à Pully (n°2/2003), nous avons montré comment le logement subventionné était pratiquement banni dans les communes périphériques à hauts revenus, pour des raisons politiques.

Notons enfin que la commune de Lausanne contribue au loyer de familles à revenus modestes (occupant des logements en marché libre).

La Suisse et le marché libre

En Suisse alémanique, les réalisations récentes des coopératives ne sont généralement pas subventionnées. A Zurich par exemple, toutes les constructions et rénovations des trois dernières années sont en « marché libre »: de nombreuses coopératives construisent des logements destinés à la « classe moyenne », avec des surfaces et des loyers assez élevés.

En Suisse romande, la part des coopératives (en proportion du total des logements, cf. tableau) est inférieure à la moyenne suisse. Seule Genève dépasse légèrement le niveau suisse, mais Bâle et Zurich accueillent le double de logements coopératifs.

Contrairement à la Suisse alémanique, la suisse romande subventionne la majorité des nouvelles réalisations coopératives. Les quatre cantons sans subventions (FR, NE, VS, JU) construisent peu. Mais les grandes coopératives comme la SCHL (Société Coopérative d'Habitation de Lausanne) s'intéressent de plus en plus au marché libre, de même que le canton de Genève où l'on réalise par exemple de « l'habitation mixte » mélangeant les niveaux de revenus à l'intérieur de l'immeuble.

Particularités du marché libre

Marché libre n'est pas synonyme d'absence d'aide. Par exemple, une commune peut accorder un droit de superficie ou vendre un terrain à des conditions raisonnables. Pour la commune, c'est aussi l'occasion de s'assurer du bien-fondé de l'opération et d'accueillir de nouveaux contribuables. L'ASH tient d'ailleurs à disposition un fascicule conseillant les coopératives au sujet des droits de superficie.

L'absence de subventions allège les finances publiques et présente aussi d'autres avantages, en particulier une gestion plus légère. Le plan financier est moins complexe, sans paiements dégressifs au fil du temps, difficilement compréhensibles; les contraintes administratives et techniques sont moindres, de même que les frais de gestion; le processus est plus rapide; la surveillance de la coopérative par les pouvoirs publics (le « grand frère » qui regarde par-dessus votre épaule) est moins pesante. La coopérative est libre de choisir aussi bien les habitants (situation sociale, revenu) que le type de logements, sans normes tarabiscotées.

Le marché libre peut aussi compléter le système subventionné. Il s'agit par exemple, pour casser « l'effet ghetto » d'un quartier HLM ou d'un immeuble subventionné, d'introduire une part de logements en marché libre, habités par des ménages jouissant d'un revenu supérieur. C'est l'idée de la mixité, mise en œuvre à Genève notamment sous l'appellation HM (Habitation Mixte).

Cette complémentarité marché libre/subventionné, l'Office Cantonal du Logement genevois l'applique aussi en prolongeant simplement la période de subventionnement des logements (au-delà des 20 ans prévus par la loi) tout en encourageant parallèlement la réalisation d'appartements en marché libre. Grâce à cette politique de « pérennisation » du parc subventionné, les ménages modestes restent en place et l'état ne s'épuise pas à construire du subventionné.

Financement en marché libre

C'est un thème que nous avons déjà traité exhaustivement (n° 1/2004, Ma Coopérative: un mode d'emploi) et que nous résumons ici.

Le système de financement des coopératives en marché libre (cf. schéma) comprend quatre niveaux successifs:

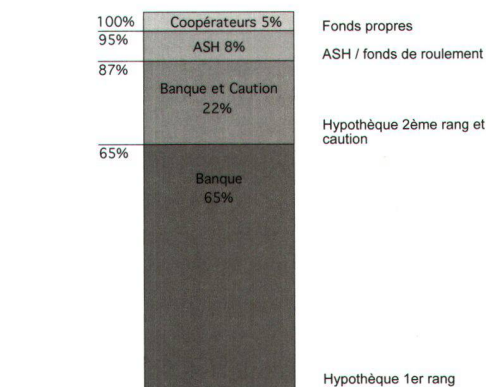
1. La contribution du coopérateur lui-même (ses fonds propres ou parts sociales) se limite à 5% environ, alors qu'il devrait déboursier environ 20% dans une opération privée.

Réduire les fonds propres, c'est tout l'intérêt du système coopératif; à ce titre, le coopérateur peut d'ailleurs engager un 2ème ou 3ème pilier. Un logement de 400'000.- peut être réalisé avec une contribution individuelle de 20'000.- environ (contre 80'000.- en propriété privée).

2. Le fonds de roulement de l'ASH contribue à hauteur de 8%, moyennant une analyse financière et architecturale du projet, avec un prêt remboursable à 20 ans et un taux d'intérêt de 2%.

3. Une hypothèque bancaire de 1er rang finance 65% du budget.

4. Une hypothèque de 2ème rang finance les 22% restant. Comme la banque veut garantir cette hypothèque de second rang (en cas d'une faillite), un cautionnement est nécessaire. Celui-ci peut être accordé par une institution de l'ASH au niveau suisse: la CCH (Coopérative de Cautionnement Hypothécaire) financée par la Confédération. Le coût de cette caution s'élève annuellement à 0,25% du montant garanti.



Ce système rôdé est efficace et accessible si le projet et le plan financier de la coopérative sont bien préparés. L'ASH dispose d'un service de consultation technique, financier et juridique qui se fait un devoir et un plaisir d'aider les personnes intéressées.

En conclusion, on voit que l'absence de subvention n'empêche pas les coopératives de construire. Au contraire, le marché libre, mieux connu des coopératives alémaniques, constitue une alternative – ou pour le moins un complément – au subventionnement. Dans les cantons de Fribourg, Neuchâtel, Valais et Jura, c'est même la seule manière de fonder une coopérative. Pour Vaud, il permet d'acquérir des terrains dans les nombreuses communes réfractaires au subventionnement et dans les villes puisque celles-ci souhaitent généralement diversifier leur parc de logement coopératif. A Genève, l'état vise également un équilibre subventionné / marché libre en expérimentant la pérennisation du subventionné, liée à de nouveaux immeubles en marché libre, et en appliquant le nouvel outil de l'Habitation Mixte (HM).