Les vicissitudes de l'application de la nouvelle loi fédérale (LOG) : entretien avec Jacques Ribaux

Autor(en): **Jolliet, François / Ribaux, Jacques**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **76 (2004)**

Heft 1: **Ma Coopérative! : Mode d'emploi**

PDF erstellt am: **11.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129992

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

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 1er 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 1er 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 (2ème 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 faîtières 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 faîtières (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.