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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 70 (1998)

Heft: 3

Artikel: Les coopératives, quel avenir aujourd'hui?

Autor: Curtat, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129619

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: 09.12.2025

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

LES COOPERATIVES, QUEL AVENIR AUJOURD'HUI ? (2)

Bien inspiré, l'Office genevois du logement organisait cet hiver un colloque sur le thème de l'avenir des coopératives. Plus de deux cents personnes avaient pris le chemin de l'auditorium de la Faculté de médecine de Genève pour entendre les orateurs traiter de ce sujet vaste et passionnant. Dans un précédent article (Habitation no 2-1998 pages 25 à 27) nous avons abordé les premières heures du colloque dominées par l'intervention du conseiller d'Etat, Laurent Moutinot.

Cette suite et fin nous permettra de présenter d'autres aspects du débat, essentiellement les rapports entre fisc et coopératives mais aussi coopérateurs ; les rapports entre banques et coopératives, etc. Le récit de l'aventure exemplaire de la CODHA précédera l'intervention de Fritz Nigg, excellent guide dans la visite des coopératives-sœurs d'outre Sarine. Si l'on doit donner un mérite à cette manifestation, c'est d'avoir permis de présenter de façon documentée de nombreux aspects du mouvement coopératif à Genève, mais aussi en Suisse. Ce qui nous permet d'en mieux mesurer les limites comme les espoirs.

ANNEXE 3

EXEMPLE DE CALCUL DES IMPOTS CHEZ LA PERSONNE PHYSIQUE

Contribuable marié, 2 enfants, domicile privé et professionnel à Genève.

CONTRIBUABLE COOPERATEUR

- parts sociales:	12'000	(360'000/30)
- intérêts sur parts :	3'800	(114'000/30)
- créance:	50'000	(1,5 mio /30)

		Revenu ICC	Fortune	Revenu IFD
Revenu de l'activité lucrative dépendante		100'000		100'000
Revenu et fortune mobiliers		3'800	62'000	3'800
	Sous-total	103'800	62'000	103'800
Déductions liées à l'activité lucrative		-15'000		-15'000
Déductions spéciales		-1'000	-150'000	-.-
Primes d'assurance		-14'400		-4'000
REVENU NET IFD 98				84'800
REVENU NET IFD 97				84'800
MOYENNE DES REVENUS IFD 97/98				84'800
REVENU NET ICC		73'400		
Déduction personnelle et pour charge de famille		-26'162		-10'200
Revenu net total et fortune nette totale		47'238	0	74'600

Calcul de l'impôt cantonal et communal

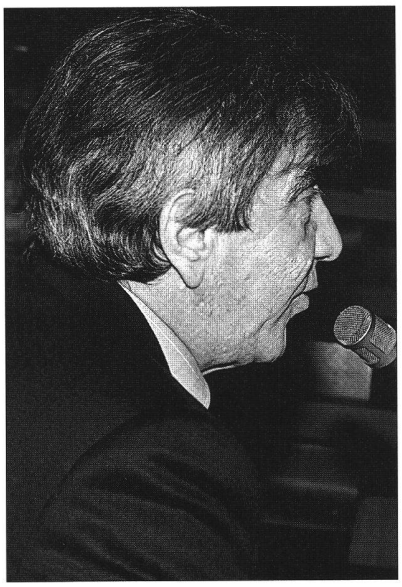
Revenu imposable	47'238	
Fortune imposable	0	
Impôt cantonal et communal		10'239,60
./. impôt anticipé		-1'330,00
		8'909,60

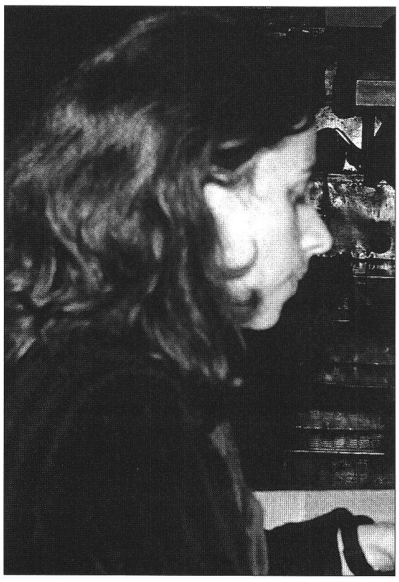
Calcul de l'impôt fédéral

Revenu imposable	74'600	
Impôt fédéral		1'500,00
TOTAL DES IMPOTS		**10'409,60**

L'un des aspects intéressants, mais diablement technique, traité lors de ce colloque porte sur les rapports entre le fisc et les coopératives. Directeur de la taxation au canton de Genève, Georges Adamina est venu nous délivrer quelques informations précises sur l'imposition de la société coopérative immobilière, partant, sur le contribuable personne physique qui paye davantage d'impôt - qui s'en étonnera ! - que le même contribuable propriétaire de son appartement. De son point de vue, le fisc est bienveillant face aux sociétés coopératives immobilières. La cinquantaine de so-

Georges Adamina (Photo Bureau Curtat)





Anne Labarthe (Photo Bureau Curtat)

ciétés de ce type qui existent dans le canton de Genève peuvent compter, semble-t-il, sur cette bonne disposition pour constituer des réserves en prévision de travaux importants. Par cette précaution - dont le président Gay vante de façon itérative l'utilité - entretien et grosses réparations peuvent être assumés sans entraîner de hausses de loyer.

DEUX POIDS, DEUX MESURES

Reste une question sémantique : le fisc aurait tendance à parler de bénéfices là où la société coopérative parle de réserves. On retrouve là un vieux débat que les banques suisses ont su conduire à leur avantage. Comme les sociétés coopératives d'habitation sont loin de représenter la force de conviction des banques suisses, elles sont assimilées *auvulgus pecus* avec, ici et là, quelques minces gâteries qui ne changent pas fondamentalement leur sort. Exemple au niveau du sociétaire, tiré de la littérature fiscale genevoise :

«Chaque coopérateur d'une société coopérative immobilière doit déclarer dans sa déclaration (sic) personnelle ses parts sociales et sa créance en tant que fortune et les intérêts y afférents en tant que revenu».

L'exemple choisi par le fisc genevois vise un contribuable coopérateur marié avec deux enfants (tableau page 27). Pour la clarté on a fixé le revenu annuel de l'activité lucrative dépendante de ce contribuable à 100 000 fr, ce qui le place assez haut dans l'échelle des revenus. Les exemples avancés par les services de G. Adamina disent clairement que le contribuable coopérateur et le contribuable qui n'est ni coopérateur ni propriétaire se trouvent, pour une contribution annuelle supérieure à 10 000 fr, sur le même registre à une trentaine de francs près. Alors que le contribuable, propriétaire de son logement, paiera 1300 fr de moins. Cette inégalité devant l'impôt tient essentiellement au fait que le propriétaire peut placer le coût des intérêts et dettes hypothécaires en déduction de son revenu aussi bien dans la colonne qui détermine l'impôt communal et cantonal que dans celle de l'impôt fédéral direct.

Dernier détail : si l'administration fiscale n'applique pas sur les sociétés coopératives d'habitation l'impôt immobilier complémentaire, elle les taxe de toute façon par rapport à leurs revenus liés aux loyers perçus. D'après le schéma de l'administration, la répercussion de cet impôt sur chaque coopérateur peut représenter 1800 fr/an. Un élément qui augmente encore l'écart entre coopérateur et propriétaire de son logement.

C'EST LE MOMENT

Directeur général adjoint de la Banque cantonale de Genève, Pierre Iseli prenait le relais pour apporter à l'assemblée des informations de première main sur le financement des coopératives d'habitation, principalement de celles qui commencent leur existence. A l'instar de plusieurs intervenants, il a souligné les aspects positifs offerts aujourd'hui par les divers acteurs de ce marché : taux hypothécaires bas, coûts de construction resserrés, inflation jugulée, etc. Pour le banquier, ces conditions permettent de bâtir un bon projet de coopérative viable à terme, à condition que les partenaires tiennent en lisière les impondérables :

«Il faut savoir maîtriser tous les paramètres liés à une organisation humaine. Je souligne ici des questions comme le rachat des parts, la répartition des bénéfices entre coopérateurs, ce que le Code des Obligations autorise, les fonds de réserve pour travaux, la fixation des loyers à la sortie du régime de subvention, les questions de successions, etc. Tous ces éléments peuvent être maîtrisés si la société s'est dotée d'un bon statut. Aujourd'hui de bons statuts constituent l'un des moyens de convaincre les partenaires financiers. Les montages de premier et deuxième rang, la part des fonds propres, tout cela est réglé dans le détail par la pratique. Ce qui ne l'est pas ce sont les effets de l'inflation et les impondérables non quantifiés.»

Ces deux interventions, essentiellement techniques, nous éloignaient un temps de l'idéal coopératif auquel on

Philippe Favarger (Photo Bureau Curtat)

allait revenir en force avec l'équipe de la Codha. A travers plusieurs articles (Habitation no 6-1994, Habitation no 6-1997), nous avons dit comment ce groupe original agit en faveur d'une vision ouverte de la coopérative d'habitation. Même si ses membres sont rompus, pour cause, à la gestion, au maniement des chiffres et des concepts, ils n'en oublient pas la motivation centrale de leur action qui se formule comme une recommandation de l'Evangile : donner un logement à ceux qui n'en ont pas !

CA MARCHE, MAIS...

Fondée en 1994 la Codha comptait à la fin de l'année dernière 160 membres, la plupart en attente d'un logement. Son exercice réussi à Plantamour constitue une réponse originale au problème du logement à loyer abordable en ville de Genève. Il répond à une vision ouverte des questions, comme l'occupation illégale des locaux et la transformation de squatters en coopérateurs-locataires. Anne Labarthe et Philippe Favarger ont dit comment leur petite équipe avait empoigné ces questions et comment, sans beaucoup de secours, elle avait pu y apporter des solutions :

«Ce qui nous a réussi à Plantamour nous espérons le dupliquer à JeanJaquet, l'immeuble voisin qui offre un peu plus de surface au plancher avec 18 appartements - commente Philippe Favarger - Le problème central c'est évidemment le prix de rachat de l'immeuble qui nous est proposé par la banque. Par rapport à nos calculs qui se basent sur une expérience réelle et réussie, nous ne pouvons accepter la proposition qui nous est faite. Nous ne sommes pas une société marchande mais une co-

opérative qui propose de résoudre le problème de l'occupation illégale de l'immeuble - sur 18 appartements JeanJaquet compte 7 squatters - en rachetant l'immeuble et en le remettant à l'association des locataires. C'est précisément ce qui a été réalisé avec l'association Pilote-Plantamour, un groupe travaillant sur la base d'une régie auto-gérée, avec qui nous avons passé contrat. Il assure la gestion et nous reverse la part des loyers encaissés qui nous revient, part qui nous permet de régler nos engagements. L'une des conditions qui avaient permis la réussite de l'opération Plantamour, c'était la part de fonds propres investis par les coopérateurs-locataires dans l'affaire. Tout au long des discussions et jusqu'à la conclusion, on avait maintenu le principe d'une participation de 5% au titre des fonds propres. La tendance aujourd'hui pour une affaire exactement similaire, c'est qu'on ne commence pas un montage financier sans avoir réuni 10% de fonds propres. Pourquoi ? manifestement la réussite de Plantamour irrite plus qu'elle ne convainc ceux dont nous attendons de la compréhension, faute d'en obtenir des subventions.»

Pour autant la détermination des membres de l'équipe du Codha ne faiblit pas. Sur trois années pleines, ils ont brassé une vingtaine de projets pour une réussite : Plantamour. Mais, comme les orpailleurs, ils ne désespèrent jamais de découvrir une pépite à la prochaine plongée de la batte. C'est peut-être bien ce qui sort de la gangue aujourd'hui, un terrain de l'îlot 13 avec autorisation de construire qui est presque à portée de main de l'équipe. Il y a encore quelques «mais» bien sûr, notamment le soutien attendu de l'Etat.
On le voit : les conditions d'action de la Codha répondent d'assez près à l'idéal coopératif porté par les Anciens et auquel le conseiller d'Etat Moutinot faisait référence dans son intervention. La bonne occasion pour que les bonnes résolutions développées durant le colloque descendent au niveau de la réalité...

DEUX FACTEURS DECISIFS

L'essentiel de l'intervention suivante, était une visite des coopératives d'habitation de Suisse alémanique. Notre guide, Fritz Nigg, directeur de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) est au cœur d'une organisation massive avec des milliers d'immeubles, des coopératives de très grande taille, un réseau relié avec efficience aux sources de subventions, en clair une représentation forte et qualifiée du mouvement coopératif en terre alémanique. Sur le total des logements coopératifs en Suisse, environ 143 500, la Suisse alémanique en détient près de 120 000 alors que Vaud, premier canton romand en nombre, dépasse tout juste 9000 logements coopératifs et Genève, en retrait, guère plus de 7000. Cette opposition de chiffres est nécessaire avant de commencer la visite des réalisations du mouvement coopératif d'habitation en Suisse alémanique. Même si la statistique représente, selon Mark Twain, la troisième forme de mensonge, il faut quand même la connaître pour aborder certaines réalités.
Une première évidence mise en lumière par Fritz Nigg, c'est le «terreau» de la coopérative. En Suisse alémanique comme en Suisse romande, les coopératives sont beaucoup plus nombreuses dans les agglomérations urbaines. De manière générale, de l'autre côté de la Sarine, il existe peu de très grandes sociétés, un nombre limité de coopératives de taille moyenne (300 à 600 logements) et beaucoup de petites. L'idéal coopératif a été porté, au cours de ces dernières années par une centaine de nouvelles sociétés coopératives d'habitation nouvellement créées. De son point de vue,
le développement des coopératives d'habitation dépend de deux facteurs décisifs : l'urbanisation et le soutien des autorités.
Avec l'urbanisation on observe un recul de la propriété individuelle et une augmentation parallèle des logements coopératifs. En clair, la propriété coopérative se substitue à la propriété individuelle classique là où elle s'avère difficile ou impossible à réaliser. Il n'est donc pas étonnant, par exemple, qu'Appenzell ne connaisse pour ainsi dire pas la forme coopérative de l'habitat.

BALE , LA BOUCHE PLEINE

En 1990, en Suisse, sur les 1 923 000 logements destinés à la location, le nombre de logements sous forme coopérative se limitait à 143 458, soit 7,5% du parc immobilier. En moyenne suisse, tout 13e logement locatif appartient à une coopérative d'habitation. La part la plus importante du marché relevait des sociétés immobilières (233 106 logements) et des fondations de prévoyance professionnelle (185 622).
Bâle-Ville est le canton en Suisse qui compte, relativement, le plus grand parc de logements coopératifs avec 10,33% du parc sous cette forme. Non seulement il s'agit là d'un canton entièrement urbanisé, mais en plus le gouvernement cantonal et Coop Bâle ont longtemps poursuivi une politique de promotion de coopératives d'habitation. La stratégie, typiquement bâloise, consistait à fonder une

Plantamour, un succès mais... (Photo Bureau Curtat)

coopérative d'habitation nouvelle et autonome presque pour chaque groupe d'immeuble. Pour les petites coopératives, cet objectif n'était pas tenable et elles n'ont plus construit de nouveaux immeubles. Vers la fin des années septante, le gouvernement bâlois dut constater que ses offres avantageuses de terrains à bâtir, voire la reprise de projets de construction déjà élaborés et sans aucun risque apparent n'intéressaient plus aucune coopérative.
La construction d'immeubles coopératifs fut relancée par des groupements politiques et économiques et d'autres sociétés d'utilité publique. Ainsi a été fondée la Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Logis Suisse (Nordwest-schweiss) SA et Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West WGN. Cette dernière est une création commune de l'ASH avec de nombreuses petites coopératives d'habitation qui, avec leur participation financière, prouvaient ainsi concrètement leur solidarité. La WGN à elle seule dispose aujourd'hui de 510 logements. Ces initiatives ont encouragé l'une ou l'autre des coopératives traditionnelles à se lancer à son tour dans la construction de nouveaux logements. Notons une particularité bâloise : dès les années septante, l'achat d'immeubles existants et leur transformation en habitats coopératifs s'est substitué à l'acte de construire.

ZURICH, TETE DE FILE

La description du cas bâlois ne doit pas nous faire oublier que le centre du logement coopératif en Suisse reste le canton de Zurich. En 1990, on y comptait près de 250 sociétés coopératives d'habitation contrôlant 54 186 logements. Tout bien compté, c'est plus du tiers (38%) du logement coopératif en Suisse. Par ailleurs, les plus grandes

coopératives d'habitation, comme la Allgemeine Baugenossenschaft ABZ, comptant 3600 logements sont concentrées à Zurich. Pour autant, comme souvent dans l'économie suisse, ce ne sont pas les plus grands qui donnent l'exemple. En dehors de ville, des coopératives récemment fondées ont construit des centaines de logements. Par ailleurs, toujours à Zurich, environ 40 sociétés coopératives disposant de 400 à 1000 logements sont actives dans la construction de nouveaux logements en ville et ses environs. Cette activité continue, malgré un taux croissant de logements vacants sur le marché en général.

Pour le directeur de l'ASH, cette situation n'a rien de paradoxal car les logements nouveaux que les coopératives offrent à des prix raisonnables sont toujours recherchés. Leurs animateurs éprouvent d'autant plus de plaisir à construire aujourd'hui que le terrain et les coûts de construction sont devenus moins chers, les taux d'intérêt baissent et les autorités se montrent moins sévères.

Ces coopératives d'habitation essaient de réaliser un mélange de logements nouveaux subventionnés (par la Confédération, le Canton et la Commune) et non subventionnés. La proportion des logements subventionnés varie dans ces cas entre un et deux tiers. Avec le mixage de différents types de logements elles atteignent deux buts : l'un est de poursuivre la tâche traditionnelle de l'aide aux ménages disposant d'un faible revenu, sans pour autant être logés dans des casernes. L'autre est d'ouvrir l'éventail de la demande, de pouvoir offrir des logements pour des budgets assez variés. Plus le public auquel la coopérative peut s'adresser est large, plus facile sera la location.

MANIFESTEMENT UNE BONNE IDEE

Un autre effet social de l'activité des sociétés coopératives d'habitation concerne le marché immobilier. En ville de Zurich, les coopératives contrôlent environ un cinquième du parc de logements. Leurs loyers relativement bas exercent, par cela même, une certaine pression sur le marché en général. Celui-ci n'est pourtant pas en danger. Les coopératives, dans leur grande majorité, poursuivent une politique de loyers à très long terme. Dans leurs comptes figurent des frais d'entretien, des réserves pour l'entretien ainsi que des amortissements qui sont tous calculés de manière assez généreuse. Cette prudence lui paraît indispensable pour qu'une société coopérative puisse disposer de liquidités.

Une statistique annuelle des coopératives d'habitation zurichoises montre comment les recettes des loyers sont utilisées. Ces coopératives qui ne font pas de profits réalisent pourtant un cash flow considérable. Les calculs des flux des fonds montrent qu'une partie croissante des investissements doit être financée par voie interne. Les provisions pour l'entretien futur, plus les amortissements, s'élèvent donc à un quart du chiffre d'affaires. Cela est possible grâce à deux dispositions légales en faveur des coopératives. D'un côté les loyers des coopératives d'utilité publique ne sont pas entièrement soumis à la législation contre les loyers abusifs. Celle-ci est remplacée par le contrôle direct de la ville ou du canton de Zurich.

Fritz Nigg (Photo Bureau Curtat)

D'autres particularités, comme le règlement pour le maintien des objectifs des aides, vise à équilibrer le revenu du sociétaire aux conditions du logement social. Pour équilibrer ces deux composantes et éviter que celui qui s'installe avec sa famille dans un logement social ne soit contraint au nomadisme on a installé, dans le respect de certaines limites, un loyer supplémentaire géré par l'administration communale. Ces montants servent, entre autres, à apporter une contribution de déménagement aux sociétaires qui déménagent pour un logement plus petit. Cette aide peut décider une personne âgée à libérer son logement sous-occupé.

Convaincant et documenté, Fritz Nigg a apporté au colloque des informations de première main. Cette ouverture vers la Suisse alémanique était tout à fait utile dans un colloque qui, sans sa présence, serait resté dans limites du canton d'accueil.

Manifestement, ce fut une bonne idée.

Robert Curtat
journaliste RP

NE PAS OUBLIER SVP

Cette cinquième «journée du logement» a permis au corps politique de délivrer quelques promesses et à l'esprit coopératif de prendre ses marques. Autat de petites phrases à garder en mémoire :

«Le nouveau gouvernement entend donner aux coopératives et autres bailleurs sans but lucratif les moyens d'une action énergique. Cette convergence d'intérêt (...) marque la volonté d'en appeler à la construction de logements par des acteurs à but non lucratif. (Ce choix du CE), en réaction à des années marquées par un certain affairisme immobilier (...), témoigne du souci de rechercher des solutions économiques adaptées à la situation des finances publiques.»
(Laurent Moutinot, conseiller d'Etat)

«Une coopérative qui construit aujourd'hui doit sans doute disposer de conseils en matière de construction mais elle doit aussi, surtout, bâtir un équilibre financier sur le long terme. On peut aujourd'hui négocier des taux hypothécaires basés sur un temps long, par exemple des taux bloqués sur dix ans. Ce modèle existe d'ailleurs sur le marché. Dans tous les cas, un projet bien conçu doit répondre à une stabilisation maîtrisée, comprendre des amortissements dans un cadre fixe, 25 ans par exemple. L'impératif central c'est de concevoir une opération saine, avec un minimum de surprises.»
(Georges Albert, directeur général de l'Office Genevois du Logement)

«Le locataire d'une société copérative est avant tout un sociétaire. A travers l'assemblée générale, il participe aux décisions sociales. Il s'engage à agir en toute «bonne foi, fidélité, solidarité». Les relations sont donc tout à fait différentes de celles qui régissent les rapports entre bailleur et locataire.
(red - allusion au fait que des sociétaires de coopératives d'habitation introduisent des recours devant le tribunal des baux).

«Dans les grandes coopératives, le débat sur les modifications importantes mais ponctuelles - construction, changement de loyer,reprise - ont lieu au sein du conseil d'administration. Il faut faire admettre la nécessité d'un saine gestion des immeubles, donc de faire des réparations,partant de constituer des réserves pour ces dépenses prévisibles et prévues n'entraînent pas de hausse de loyer».
(René Gay, président de l'ASH suisse)