

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 82 (2010)

**Heft:** 4

  

**Artikel:** 2e Forum des coopératives suisses d'habitation

**Autor:** Liechti, Richard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-145041>

### **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:** 26.04.2026

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

## 2<sup>e</sup> Forum des coopératives suisses d'habitation

**En filant la métaphore de l'équilibre tout au long du forum, les trois associations faitières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique réunies pour l'occasion (ASH, ASCP et ACR)<sup>1</sup> ont souligné à la fois l'importance et la précarité des coopératives d'habitation pour la stabilité du marché immobilier en Suisse, devant un parterre de 350 participants.**

En ouverture du forum qui s'est tenu les 24 et 25 septembre derniers au Centre des Congrès à Lucerne, une table ronde réunissant une belle brochette d'invités a commencé par faire ressortir clairement les contradictions de la politique fédérale en matière de logement. **Ernst Hauri**, directeur ad interim de l'Office fédéral du logement (OFL), a tout d'abord rappelé que le Conseil fédéral venait de donner un signal de soutien fort aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, via un message au Conseil national, prévoyant de nouveaux crédits pour le cautionnement de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Mais **Louis Schelbert**, président de l'ASH et conseiller national vert, rétorque aussitôt que ce crédit de cautionnement ne constitue pas une bien grande prise de risque, avant d'enfoncer le clou en déclarant que la politique de la Confédération était plutôt contradictoire en matière de soutien et de promotion du logement. Notamment en liant les fonds d'encouragement à l'urgente nécessité de rénovation énergétique du parc immobilier, ce qui paraît tout à fait utopique si l'on n'augmente pas considérablement les crédits qui devraient accompagner cet objectif. «Hormis la pénurie de terrains à bâtir, les moyens mis à disposition par la Confédération sont, en ordre d'importance, la deuxième cause de la stagnation enregistrée dans l'habitat d'utilité publique», assaine Louis Schelbert.

**Ernst Hauri** souligne quant à lui que la participation plutôt marginale des maîtres d'ouvrage d'utilité publique au boom actuel de la construction de logements ne s'explique pas seulement par le manque de subventions, mais également par

l'accès de plus en plus difficile à du terrain constructible, dont le manque fait flamber les prix. Raison pour laquelle les coopératives d'habitation dépendent également du bon vouloir et du soutien des communes. **Daniel Burri**, président de l'ACR, constate que ce sont précisément les communes fiscalement bon marché qui se remettent à soutenir la construction de logements d'utilité publique afin de garantir une bonne mixité sociale au sein de la population.

### Les coopératives d'habitation doivent investir

**Maria Lezzi**, directrice de l'Office fédéral de l'aménagement du territoire, estime quant à elle qu'il y a encore suffisamment de terrain constructible à disposition, mais que ces réserves ne se trouvent pas au bon endroit (sic!), notamment dans les communes campagnardes et touristiques. La phase de croissance qui mène aujourd'hui à une densification des agglomérations urbaines ne devrait pas nous faire oublier le critère de qualité, et c'est précisément à ce niveau que **Maria Lezzi** pense que les acteurs étatiques doivent se concerter avec les acteurs privés.

**Reinhard Hänggi**, président de l'ASCP, estime qu'il faut augmenter les contacts avec les communes, car à cause de la folle croissance qu'elles subissent, bon nombre d'entre elles risquent d'y perdre leur âme. Il insiste également sur le fait que c'est aux communes de veiller à ce que l'offre en logements sur leur territoire réponde aux besoins de toutes les classes sociales, tant au niveau des revenus que de l'âge. Pour **Reinhard Hänggi**, les coopératives doivent prendre les devants et aller à la ren-

contre des autorités communales, mais les coopératives doivent aussi être prêtes à investir, et c'est à ce niveau que les trois associations faitières devraient s'unir, comme l'ont déjà fait l'ASCP et l'ACR, pour élaborer une politique du logement cohérente et commune.

**Louis Schelbert** rebondit sur cette idée de fusion et se réjouit de toute future collaboration, mais il relance aussi la balle dans le camp de la Confédération, en affirmant que l'on ne pouvait pas se contenter de déléguer le soin de construire des logements à loyer abordable aux communes; que cette tâche devrait bien plutôt être coordonnée par la Confédération, puisqu'elle est inscrite dans la Constitution. Louis Schelbert conclut en proposant d'inclure dans la révision de la loi sur l'aménagement du territoire une prescription obligeant les cantons à soutenir la construction de logements d'utilité publique. Autrement dit, seule une norme fédérale est susceptible d'assurer que les cantons s'attellent à cette mission.



*Prof. Dr Theresia Theurl en flagrant délice de joute oratoire.*



De gauche à droite: Andrea Vetsch, Ernst Hauri, Maria Lezzi, Daniel Burri, Reinhard Hänggi et Louis Schelbert.

### Avenir de la coopérative – coopérative de l'avenir

**Theresia Theurl**, directrice de l'Institut für Genossenschaften der Universität Münster, a fait une véritable démonstration de son talent oratoire avec un exposé tiré à quatre épingles d'une rare pertinence et d'une rhétorique à vous couper le souffle. Le verbe vif et le geste éloquent, elle a montré en une heure ce qui attend les coopératives dans ces prochaines années. L'un des principaux enjeux résidant notamment dans la difficulté à se repositionner, entre changement et continuité, face à un contexte historique en pleine mutation. Les coopératives doivent mieux s'adapter aux nouvelles exigences sociales d'une population vieillissante et toujours plus hétérogène, ainsi qu'au mode de vie plus individualisé et mobile d'aujourd'hui. Elles doivent aussi mieux anticiper et répondre aux nouveaux développements technologiques et aux nouveaux critères énergétiques.

**Theresia Theurl** assure également que les coopératives d'habitation ont de bons atouts en main, qui ont encore gagné en vitalité et en notoriété après la crise financière (qui n'en finit plus). Des valeurs stratégiques qui sont au fondement même des coopératives et qui leur donnent un avantage concurrentiel certain par rapport à d'autres entreprises, surtout dans le contexte

de crise actuel. Ces valeurs sont de véritables facteurs de succès: ancrage local, entraide, responsabilité sociale, durabilité, absence de recherche isolée du bénéfice maximum et rapports spéciaux de propriété. Grâce à ces «member values», les coopératives sont à même de créer des liens de confiance et ceux-ci leur procurent en cette période de mutation de véritables avantages concurrentiels.

A chaque coopérative, sa stratégie du member value qui s'exprime sur trois niveaux: directement à travers l'offre en logements abordables et en services; indirectement à travers les intérêts du capital associatif via les parts sociales; et à long terme, à travers des options sur des avantages futurs. Chaque coopérative décide elle-même lequel de ces trois niveaux elle veut privilégier pour définir sa propre stratégie de member value, qui va lui permettre de se positionner clairement sur le marché immobilier.

Lors du 1<sup>er</sup> forum des coopératives suisses d'habitation de 2009, nous avons constaté que les coopératives balançaient entre tradition et modernité (voir Habitation 4-2009, pp. 20-23): elles ont aujourd'hui reçu une piste concrète pour dépasser ce dilemme et retrouver un nouvel équilibre.

Divers ateliers thématiques et la traditionnelle virée en bateau sur le lac de Lucerne ont clos ce 2<sup>e</sup> forum. Et

pour celles et ceux qui voudraient voir toutes les photos de l'événement, une seule adresse: [www.forum-wohnen.ch](http://www.forum-wohnen.ch) – pas besoin de savoir l'allemand pour regarder les nombreuses autres photos de Martin Bichsel.

Texte: **Richard Liechti, Rebecca Omoregie & Patrick Cléménçon**

<sup>1</sup> ASH: Association Suisse pour l'Habitat. ASCP: Association Suisse pour l'encouragement à la Construction et à la Propriété. ACR: Association suisse des Coopératives d'habitation Radicales.

