

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

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

**Band:** 87 (2015)

**Heft:** 4

**Artikel:** Contre le bidonville : la guerre des fonds

**Autor:** Borcard, Vincent

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-587432>

### **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>**

## Contre le bidonville: la guerre des fonds

**Le bidonville global ne connaît pas la crise. 900 millions de personnes sont privées de logements décents. En lutte, l'ONG Reall a développé un programme qui a permis de loger plus de 200 000 personnes en Afrique et en Asie, entre 2010 et 2015. Son CEO Larry English était l'invité de l'association Urbamonde, le 23 septembre, à la Maison de la Paix, à Genève.**

Comment fournir des logements décents à ceux qui n'en ont pas? Telle est une question récurrente que pose l'association genevoise Urbamonde. Dans sa quête de réponses, elle privilégie les regards croisés et le choc des idées. Le 23 septembre dernier, une conférence-débat «Sustainable Housing Finance and Cooperation», était organisée dans les murs de l'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID). Peter Gurtner, ancien directeur de l'Office fédéral du logement (OFL), Alain Geiger, spécialiste des problématiques urbaines au Secrétariat d'Etat à l'Economie (SECO), et Daniel Fino, du Fonds International de Garantie (FIG), facilitateur de microcrédit, étaient invités, sinon à jouer aux artificiers, du moins à produire des contre-éclairages à l'exposé de Larry English, CEO de Reall, une ONG dont le métier est de «Construire des organisations qui construisent des maisons!»

### Revitaliser la société civile

Avec des fonds venus notamment de Grande-Bretagne et de Suède, l'ONG accompagne des énergies – associations, mouvements – pour créer des Community Development Entreprises (CDE), dont l'objectif premier est de réaliser des logements et des infrastructures – eau, sanitaire, énergie... Ces réalisations s'appuient sur l'épargne locale, l'action de Reall concerne des populations dont les revenus avoisinent les 250 à 350 dollars par mois, soit potentiellement quelque 600 millions de personnes. Du Nigeria au Népal, des Philippines au Zimbabwe en passant par l'Inde, l'Ouganda ou le Malawi, une quinzaine de CDE sont actifs dans une vingtaine de pays. Reall aide les CDE à se structurer et à acquérir des compétences, contribuant ainsi au développement et au renforcement de la société civile.

Le recours aux gouvernements locaux, longtemps recherché, a été pratiquement abandonné. Parmi les principaux obstacles à surmonter pour l'établissement de CDE opérationnelles, Larry English a mentionné la désorganisation des pouvoirs publics, dont les budgets alloués à la planification ont été mis à mal par les programmes du Fond monétaire international (FMI). Depuis 2010, des budgets de quelque 30 millions par an ont permis à Reall de favoriser des projets qui, réalisés – beaucoup le sont déjà –, doivent bénéficier à plus de 200 000 personnes.

### Répartir les risques

L'expérience de Reall démontre la viabilité de projets fondés sur la responsabilisation des acteurs locaux. Mais les problématiques de l'accès à la terre et du financement demeurent. Cette dernière a été reprise par Daniel Fino, du FIG. Active depuis une vingtaine d'années, cette organisation active dans le domaine du microcrédit a garanti des fonds pour un total cumulé de quelque 50 millions, générant



Les conférenciers: de droite à gauche, Larry English, CEO de Reall, Peter Gurtner, ancien directeur de l'OFL, Daniel Fino, de l'IFG, et Alain Geiger du SECO. IDR

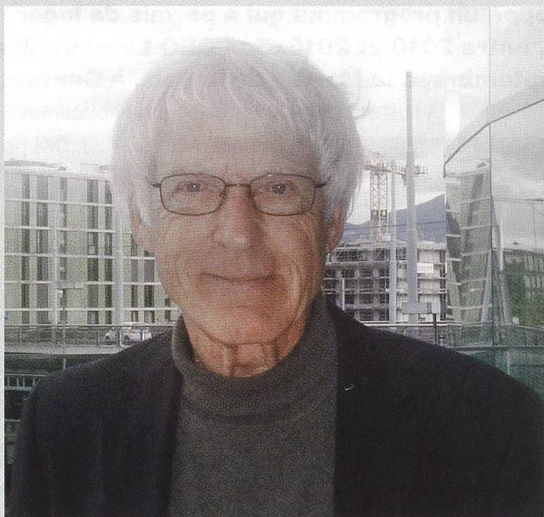
des crédits de l'ordre de 200 millions, dont ont bénéficié 250 000 micro-entrepreneurs dans une douzaine de pays d'Afrique et d'Amérique latine. Le FIG cautionne, depuis la Suisse, des emprunts de micro-entrepreneurs auprès d'institutions locales. L'orateur a insisté sur la nécessité, à chaque fois, de répartir les risques entre chaque partenaire – preneur d'emprunt, banque locale, FIG – afin que chacun soit directement concerné par la réussite du projet.

Avec des taux d'intérêt à plus de 20 ou 30%, l'accès direct aux capitaux s'apparente à une mission impossible. «Mais il ne sert à rien de tout mettre sur le dos des banques locales, a réagi Daniel Fino. Là où nous avons participé à des financements, nous les avons vus, après un certain temps, réagir. Mais il est vrai que cela ne concernait pas des prêts immobiliers à long terme.»

Le parallèle avec la Suisse a aussi été esquissé. Dans le tiers-monde, les politiques du FMI, qui devaient favoriser l'essor du secteur privé, ont surtout profité aux bidonvilles. La Suisse bénéficie d'excellents instruments d'aides (lire aussi ci-contre). Mais la frilosité des pouvoirs publics, la volonté de laisser faire le secteur privé, si elle n'ont pas contribué à l'émergence de «slums» à la périphérie de Genève, de Zurich ou de Delémont, ont contribué au manque de logements adaptés aux moyens des classes moyennes. Mais il faut raison garder. Des moyens financiers, un tissu de compétences et de réglementations existent d'un côté, manquent de l'autre.

L'expérience d'ONG telles que Reall montre que lutter contre le bidonville avec les habitants du bidonville est possible. Mais le financement doit encore progresser. Au Nord, qui pourra y contribuer? L'Etat? Les coopératives? En Suisse, elles le font un peu, en Suède, elles le font beaucoup, au point de faire l'objet d'une prochaine conférence organisée par Urbamonde... A suivre!

**En marge de la conférence, un petit entretien avec l'ancien directeur de l'Office fédéral du logement (OFL) et actuel président de la Centrale d'émission (CCL) Peter Gurtner**



*Avez-vous de bonnes nouvelles concernant le financement des coopératives?*

Pas seulement. J'ai appris par l'administratrice du Fond de roulement (FdR) que dans deux cas, une fois à Genève et une fois dans le canton de Vaud, les banques cantonales n'ont pas accepté de considérer le prêt du FdR comme du capital propre. Ce ne sont que deux cas isolés, mais cela témoigne d'une certaine réticence.

D'un autre côté, on assiste à un intérêt croissant des cantons et des villes pour les coopératives. C'est vrai. Zurich, Bâle, Genève, Neuchâtel et d'autres cantons ont édicté des lois qui prévoient des prêts ou des cautionnements. D'une manière générale, les villes et les communes – même les plus huppées – sont aussi plus ouvertes au système du terrain accordé en droit de superficie.

*Le problème vient donc de Berne...*

Il faut distinguer. Le crédit cadre pour les cautionnements à l'égard de la CCL a passé la rampe ce printemps avec une majorité solide. Ce qui est moins sûr, c'est si le Parlement sera disposé à augmenter le capital du fond de roulement, qui est alimenté jusqu'à fin 2017 environ. Nous rencontrerons sans doute pas mal de résistance soit au sein du Département des finances, soit auprès des décideurs. Ceci malgré l'article constitutionnel qui oblige la Confédération à tenir une politique du logement. Cette dernière se

heurte toujours à la conviction de la majorité bourgeoise que la construction des logements doit être assurée par le marché privé. Il y aura un affrontement politique, mais les bons arguments ne manquent pas.

*Comment la CCL gère-t-elle l'intérêt augmenté pour ses prêts depuis le début de 2015?*

Le point de départ a été l'abolition du taux plancher par la Banque Nationale (BNS). Il a conditionné une hausse des taux d'intérêt, et des grandes coopératives nous ont adressé des demandes pour des prêts de quelques dizaines de millions destinés à refinancer des hypothèques. Une grande part des fonds de l'année aurait pu être ainsi mobilisée! Mais il est clair que la raison d'être de la CCL n'est pas de garantir des hypothèques sur des bâtiments existants! Cela nous amène à édicter certaines règles, qui sont encore à peaufiner. Globalement, la priorité sera donnée à la construction et à la rénovation, aux petites coopératives, et pour le cautionnement de la valeur des immeubles, la limite se situera davantage aux alentours de 50 %.

*Vous n'avez donc pas que des bonnes nouvelles! Doit-on pour autant craindre la fin des aides fédérales?*

Il faut se méfier d'être trop pessimiste, mais depuis l'abolition des prêts directs en 2003 j'ai l'impression qu'on doit s'accommoder d'aides plutôt modestes. L'aide au logement a toujours été menacée. Encore récemment, une tribune dans la NZZ affirmait que plus de 100 millionnaires étaient logés dans les logements sociaux de la Ville de Zurich. On peut y opposer des études qui démontrent que la grande majorité de ce type de logement est louée selon les principes d'utilité publique. L'opposition à une politique du logement reste donc tenace, même si ces derniers temps, les coopératives d'habitation sont perçues de manière plus favorable. Le compromis qui prévaut jusqu'à maintenant est «un peu d'aide mais n'exagérez pas.»

Et de toute façon le principal problème des coopératives n'est pas celui du financement, mais plutôt celui de l'accès aux terrains!

Propos recueillis par Vincent Borcard