

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 88 (2016)

Heft: 3

Artikel: Les coopératives d'habitation : perspectives très favorables

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-630698>

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: 23.01.2026

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

Les coopératives d'habitation: perspectives très favorables

Les coopératives d'habitation sont toujours plus nombreuses en Suisse romande. Normal: elles représentent «la» réponse idéale au problème des logements à loyers modérés. Analyse de la situation et perspectives avec Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP.



Pascal Magnin

Comment décrire la diversité des coopératives d'habitation réunies au sein de l'ARMOUP?

On peut distinguer plusieurs groupes distincts. Il y a tout d'abord les petites coopératives qui démarrent, souvent avec un seul immeuble. Il y a ensuite les grandes coopératives, comme la SCHL, SCHG, Cité-Derrière, etc., qui sont propriétaires de plusieurs immeubles. A cela, il faut ajouter les communes qui créent une coopérative (car elles disposent d'un terrain constructible), soit sous la forme d'une Fondation dont elles sont le propriétaire (à l'exemple de la ville d'Yverdon), soit par un mandat confié à une coopérative existante et bien implantée, qui sera chargée de la réalisation du projet. Enfin, il y a les coopératives d'habitants qui regroupent des personnes ou familles qui financent eux-mêmes leur propre logement. Le spectre est donc assez large.

En chiffres, qu'est-ce que cela représente?

Sur la base de nos statistiques, l'ARMOUP est passée de 206 membres en 2006 à 222 en 2010, et actuellement, nous en sommes à 266, donc une progression nette de 60 membres en dix ans. S'agissant du nombre de logements que les membres de l'ARMOUP mettent à la disposition des locataires, nous sommes passés de 19 119 en 2006 à 21 387 en 2010, et à 24 441 actuellement, soit une hausse de 5322 logements en dix ans. C'est une hausse remarquable! Mais ces nombres ne reflètent que ceux de l'ARMOUP, et de nombreuses coopératives, dont certaines sont importantes en termes de nombre de logements et de locataires, existent bien sûr en dehors de notre association. Le nombre total de coopératives d'habitation en Suisse romande est donc en réalité bien plus grand que ceux mentionnés ici. Mais ils ne sont pas connus.

Cette progression de l'ARMOUP vous satisfait-elle?

Bien sûr! Elle nous montre que malgré les deux crises immobilières qui ont frappé nos régions, la coopérative d'habitation a le vent en poupe. Et surtout, que la coopérative d'habitation est de plus en plus prisée. La mise sur le marché de logements spacieux et chers, ou d'appartements en PPE, ne correspond plus à la demande des locataires. Ce qu'ils cherchent, ce sont des logements de bonne qualité «à un prix normal et modéré», adapté à leur salaire et à leur pouvoir d'achat. En cela, les coopératives d'habitation répondent à 100% à ce que les locataires (personnes seules, familles, etc.) cherchent! En regardant le nombre de projets qui nous sont présentés, j'en déduis que les coopératives d'habitation vont encore fortement se développer ces prochaines années.

Parlons des «problèmes» que rencontrent les coopératives aujourd'hui: quels sont-ils?

Tout dépend de quelles coopératives nous parlons. Pour celles qui démarrent, la constitution juridique de la coopérative est rapidement faite, grâce à l'ARMOUP, car nous avons des statuts types, des recommandations pour l'inscription au Registre du commerce, l'assemblée constitutive, etc. Le premier problème est donc de trouver un bien immobilier ou un terrain constructible. L'ARMOUP joue le rôle de «filtre»: nous pouvons juger si le projet est viable ou non, notamment sur le plan du financement. Le second problème est justement celui du financement des études du projet, donc en amont, car n'oublions pas qu'il faut payer l'architecte qui va préparer un projet et cela jusqu'à l'obtention du permis de construire! Et s'il y a des oppositions, il faudra faire de nouveaux plans: ce sera donc un nouveau projet, qu'il faudra financer. Dès que le permis de construire est obtenu, l'ARMOUP peut offrir ses conseils et appuis financiers, et la coopérative d'habitation peut alors contacter les banques pour l'obtention du prêt hypothécaire.

Et les fameux «fonds propres»?

En effet, cet aspect est très important. Le total des parts sociales qu'il sera possible de réunir va donner, au final, les fonds propres. Ce montant est fondamental, et c'est lui que les banques vont regarder avant de proposer leur prêt hypothécaire et leurs conditions. Les fonds propres de la coopérative avec ses parts sociales doivent représenter le 10% du total du montant à financer, alors que les fonds publics (aide de l'ARMOUP, des cantons, de la Confédération) seront plafonnés à 10%. Le 80% sera donc en principe financé par le prêt hypothécaire bancaire.

La gestion administrative et financière est-elle aussi un «problème»?

Elle peut l'être, surtout si les responsables de la coopérative, ou les habitants d'une coopérative, veulent tout faire eux-mêmes. Sans vouloir les décourager, l'idéal est souvent de confier cette gestion (y compris l'encaissement des loyers mensuels) à une régie immobilière, qui connaît parfaitement tous les aspects. Car il ne faut pas oublier que les contrats de bail font partie du droit de bail, et que c'est un droit assez compliqué. Et être gérant d'immeuble, c'est un vrai métier. Cela dit, des outils de gestion efficaces existent et peuvent représenter une aide appréciée.

A chaque «problème», il existe donc une ou des solutions?

Parfaitement, et nous venons d'en mentionner quelques-unes. Et l'ARMOUP est toujours à disposition pour aider et renseigner ses coopératives-membres. Nos services sont étendus et ils couvrent de nombreux domaines: juridique, financier, formation, mise en relations, etc. De plus, chaque année, nous mettons plusieurs cours sur pied, afin de donner aux responsables des coopératives d'habitation, ou aux membres des comités, des outils professionnels pour qu'ils puissent mener à bien leur mission. Les domaines concernés touchent le droit, la comptabilité, les aspects fiscaux et le financement.

Le financement est bien souvent le point principal des préoccupations des coopératives. Comment le résoudre?

Les solutions sont proposées par des entités différentes. Ainsi, la Confédération propose une aide fédérale sous la forme d'un apport de fonds propres qui permettra à la banque d'octroyer le crédit de construction ou le prêt hypothécaire. En complément, le Conseil national vote chaque année un montant qui sert de «fonds de roulement» à notre association faîtière suisse coopératives d'habitation Suisse. Pour en bénéficier, il faut être membre de l'ARMOUP, car c'est l'ARMOUP qui le gère pour la Suisse romande. Il faut aussi mentionner la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements), qui dépend aussi de la Confédération. La CCL octroie des prêts à un taux sans concurrence, mais seulement à la fin de la construction, donc lors de la négociation du prêt hypothécaire. Je le souligne ici très clairement: ce n'est qu'en étant membre de l'ARMOUP qu'une coopérative peut bénéficier des aides fédérales et du «fonds de solidarité» de l'association faîtière suisse. Ce fonds permet de compléter les fonds propres si le projet est viable (et il est octroyé aux mêmes conditions que le fonds de roulement). Le «fonds de solidarité» est alimenté par les contributions des grandes coopératives en fonction du nombre de logements qu'elles détiennent. Il faut le dire: c'est un modèle participatif et solidaire unique dans le secteur immobilier en Suisse!

Selon vous, la Confédération en fait-elle assez pour aider les coopératives d'habitation?

Non, je pense que la Confédération devrait davantage aider financièrement à la création de logements en Suisse,

en gardant le système actuel – qui a fait ses preuves – mais en octroyant des montants plus élevés. Malheureusement, au Parlement, le lobby de la construction et des promoteurs immobiliers est très puissant, ce qui n'est pas notre cas avec nos trois conseillers nationaux qui défendent nos principes coopératifs! Pour cette raison, nous soutenons l'initiative populaire fédérale «Davantage de logements abordables» qui vient d'être lancée. Si elle récolte assez de signatures, le peuple se prononcera en votation populaire. Pour l'instant, l'issue de cette votation est très difficile à prévoir.

Quel est l'état des lieux dans les cantons romands?

La situation est très contrastée. Le canton le plus avancé est celui de Neuchâtel, qui dispose d'une Loi sur le logement et de plusieurs types d'aide financière. C'est l'exemple à suivre! Dans le canton de Vaud, il faudra voir ce que devient la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) qui a été adoptée par le Grand Conseil, après des débats difficiles, et qui a fait l'objet d'un référendum de la part des milieux immobiliers. Les Vaudois se prononceront donc sur cette loi en votation populaire. A Genève, la politique du logement est très active, mais elle est souvent bloquée par le manque de terrains à construire. Mais la volonté politique est bien présente. A Fribourg, le canton a amorcé une réflexion approfondie dont le but final est d'avoir une loi cantonale de promotion du logement. Dans les cantons du Jura et du Valais (où la proportion de propriétaires est très importante), il n'y a pas de loi ni d'aides d'aucune sorte, et rien ne semble changer pour l'instant.

Comment appréciez-vous la Loi LPPPL, approuvée par le Grand Conseil vaudois et contre laquelle les milieux immobiliers ont lancé un référendum qui a abouti?

Globalement, si cette loi est acceptée, elle devrait avoir pour effet d'encourager la création et le développement des coopératives d'habitation. Et les communes pourraient avoir accès à des terrains plus facilement. Mais la LAT est venue passablement troubler la situation.

Votre regard sur l'avenir?

J'estime les perspectives bonnes, mais tout dépendra des possibilités, pour les coopératives, d'acquérir des terrains (notamment en droit de superficie). Nous prévoyons que la tendance favorable aux coopératives d'habitation va encore s'accroître à l'avenir. L'exemple du grand projet Métamorphose à Lausanne, où la Municipalité a vraiment joué la carte des coopératives d'habitation en octroyant plusieurs îlots à des grandes coopératives comme à des petites, est symbolique à nos yeux. A notre avis, c'est dans cette direction que les villes et communes romandes doivent aller si elles veulent pouvoir offrir, ces prochaines années, des logements à des loyers raisonnables à leurs habitants.

**Propos recueillis
par Jean-Louis Emmenegger**