Coopérative d'habitation : un mode d'emploi

Autor(en): **Jolliet, François**

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: **15.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129989

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

COOPÉRATIVE D'HABITATION: UN MODE D'EMPLOI

François Jolliet

Cet article a l'ambition de fournir un petit guide pour clarifier le fonctionnement de ce système fort utile: la société coopérative d'habitation et de construction de logements d'utilité publique.

1. SE GROUPER

Comme son nom l'indique, la coopérative se fonde sur une idée de solidarité et d'entraide entre les membres, principe inscrit jusque dans la loi et les statuts. La coopérative doit être reconnue d'utilité publique* (détails cf. note ci-dessous).

Si l'on crée une coopérative, c'est que l'on souhaite un certain échange, une solidarité et un partage des responsabilités. On devient membre en acquérant une part sociale, analogue à un titre de propriété (même si elle n'est pas inscrite au registre foncier). Il faut être au moins sept personnes pour fonder une coopérative, chaque membre possédant au moins une part sociale d'un montant nominal de Fr. 100.- au minimum. Cette part procure au coopérateur un véritable droit de regard et de décision.

Par rapport à d'autres formes juridiques, le fonctionnement de la coopérative est très démocratique. L'assemblée générale (l'équivalent miniature d'un Parlement) garde la haute main sur la coopérative, en particulier par l'élection du conseil d'administration/comité exécutif. Grâce au principe «1 membre = 1 voix», même le coopérateur le moins fortuné obtient le même pouvoir de décision que le titulaire de nombreuses parts sociales.

Même si le coopérateur oublie parfois cet aspect démocratique (certains considèrent leur coopérative comme un bailleur habituel et leur part sociale comme une simple garantie de loyer), une coopérative donne l'occasion de participer à l'élaboration et l'évolution de son cadre de vie.

L'aura du credo coopératif du début du siècle passé a peut-être faibli, mais nous pensons que la coopérative conserve tout son potentiel social et urbain parmi différentes collectivités où l'individu intervient (famille, commune, entreprise, quartier, par exemple).

L'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), organisation faîtière aidant et conseillant les coopératives, propose des «statuts-types» à partir desquels chaque coopérative peut créer ses propres conditions tout en respectant un cadre juridique correct.*

2. LE TERRAIN

C'est souvent l'existence d'un terrain ou d'un bâtiment disponible qui suscite le groupement des acheteurs et les motive à créer leur société. Si la coopérative n'a pas d'occasion a priori, l'acquisition du terrain est un problème d'autant plus difficile qu'il s'agit d'une ressource très convoitée et réglementée.

Personnes morales reconnues d'utilité publique, sans but lucratif, les coopératives sont (ou du moins devraient être) bien reçues par les pouvoirs publics qui sont de grands propriétaires.

Les communes, notamment, peuvent faciliter l'accès à la propriété en vendant un terrain à bon marché. Elles peuvent aussi accorder un droit de superficie à la coopérative; elles restent alors formellement propriétaire du terrain mais le mettent à disposition pour une durée de plusieurs dizaines d'années (au maximum 99 ans). Le bâtiment lui-même appartient au constructeur pour la durée du droit. Le bénéficiaire du droit de superficie devra s'acquitter d'une redevance annuelle, pour l'usage du terrain. Certaines communes contribuent à l'effort coopératif en offrant d'excellentes conditions pour le droit de superficie, suspendant la redevance pendant les premières années. Parfois, elles mettent gratuitement le terrain à disposition. Quel que soit le mode d'acquisition (achat ou droit de superficie), l'impact financier du terrain ne devrait pas dépasser 15 à 20 % du budget de la construction.

Mais on remarquera que de nombreuses communes, souvent les plus fortunées ou les moins urbaines, rechignent à faciliter l'arrivée d'une coopérative. Non seulement par conviction idéologique ou pour éviter l'arrivée de contribuables moins intéressants, mais aussi parce que certaines législations cantonales (p. ex. Vaud) les obligent ensuite à subventionner ces logements à loyer modéré. Elles considèrent les charges en matière d'infrastructures et de subventions comme dissuasives.

Depuis un siècle, les grandes communes urbaines ont déjà mis à disposition des coopératives de nombreux terrains et leur réserve foncière est souvent pratiquement épuisée. Elles assument d'ores et déjà des charges importantes (subventions et infrastructures) du fait de leur politique d'aide aux coopératives, clairement plus généreuse que celle des communes périphériques. L'équité voudrait que celles-ci, bien reliées à l'agglomération par les réseaux de transport et disposant de réserves foncières importantes, prennent le relais.

Mettre en œuvre une politique active de construction de logements à loyer modéré dans les communes périphériques, en particulier les mieux loties, est un objectif certes difficile (voir à ce sujet Habitation n°2/ 2003 consacré à la commune de Pully), mais aussi logique et légitime.

3. LE PROJET

Les coopérateurs ont obtenu un terrain, il doivent maintenant anticiper, imaginer, créer, mettre à l'enquête, comptabiliser, diriger, planifier en vue de construire leur bâtiment. Ils recourent généralement aux services d'un architecte, jouant le rôle du «passeur» pour franchir l'étape difficile et relativement risquée de la construction. Avec l'architecte, la coopérative s'embarque pour un voyage en plusieurs escales.

Tout d'abord, il faudra définir le «cahier des charges» de l'architecte; combien d'appartements, de quelle taille, à quel loyer.... L'expérience montre que nombre de problèmes ultérieurs proviennent de malentendus, de lacunes ou d'erreurs dans la définition des objectifs de base. Bien sûr, ceux-ci ne sont pas toujours connus d'emblée par le maître de l'ouvrage, mais il sera mieux servi s'il donne dès le départ des indications aussi claires que possible à son mandataire.

Ensuite, les aspirations du maître de l'ouvrage et de l'architecte devraient présenter suffisamment de points communs. Si par exemple les goûts ou les conceptions des uns et des autres divergent complètement, des frustrations sont prévisibles, avec un manque de motivation et d'engagement de part et d'autre. Il faut s'assurer au préalable d'une concordance avec son architecte, se renseigner sur sa compétence, ses références, ses réalisations, etc.

A lui seul, ce thème du choix de l'architecte remplirait un numéro d'Habitation. Les approches sont multiples et vont d'ailleurs jusqu'au concours d'architecture en bonne et due forme. Retenons simplement que la coopérative doit soigneusement choisir les spécialistes qui représenteront ses conceptions et ses intérêts face aux pouvoirs publics, à la banque, aux entreprises, etc.

L'avancement d'un projet n'est généralement pas linéaire et régulier. Il faut s'attendre à des retournements, des passages critiques, d'ailleurs souvent bénéfiques. Par exemple, le «moment de vérité» du devis de l'architecte (ou du retour des offres d'entreprises) permet ensuite, par souci d'économie, de conserver l'indispensable et d'éliminer le superflu. Ne pas non plus s'offusquer si l'on change le projet ou si l'on revient à une première idée après un long cheminement. En matière d'architecture, la progression se déroule autant en cercle (ou en escalier hélicoïdal) qu'en ligne droite et il vaut souvent mieux se concentrer sur une seule idée «porteuse».

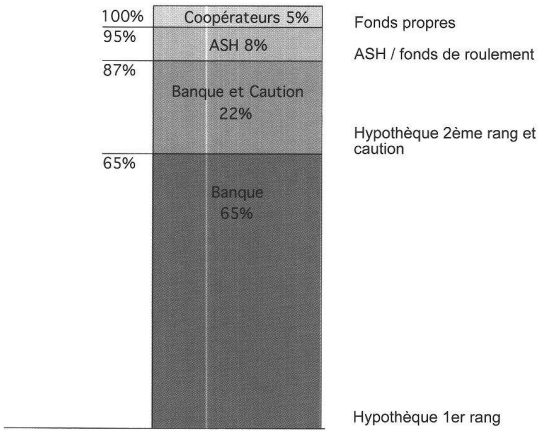
Le souci d'économie ne doit pas se borner au court terme. Certains investissements semblent peut-être élevés dans l'immédiat, mais s'avèrent profitables à plus long terme. On pense notamment aux mesures d'économie d'énergie (isolation, solaire pour eau chaude sanitaire, etc.) qui s'amortissent sur une période relativement longue, mais procurent du confort et des économies significatives sur les charges. Pour alléger ces investissements, les pouvoirs publics accordent certains subsides (solaire, Minergie...).

De manière générale, le projet proposera des solutions durables pour minimiser les frais d'entretien. Dans le cas de bâtiments existants, les travaux de réfection doivent suffire à éviter de les compléter à moyen terme. En effet, les coopératives trouvent très difficilement le financement de travaux importants après quelques années d'exploitation de leurs bâtiments. Autrement dit, la «durée de vie» d'un investissement important devrait être d'une génération au moins, soit plus de 25 ans.

Enfin, le chantier doit être bien planifié pour éviter toutes sortes d'ennuis (perte de qualité, de temps et d'argent, entreprises indélicates, erreurs, imprévus, etc.). Le recours à une entreprise générale n'est souvent pas la meilleure solution: un bon architecte est très efficace dans la direction des travaux et le contrôle des coûts. On a de plus l'assurance qu'il défend les intérêts de son client plutôt que ceux d'une entreprise quelconque.

4. LE FINANCEMENT

Le système de la coopérative, grâce à son dispositif légal et institutionnel, déploie ici ses subtilités pour parer au problème majeur des revenus modestes: avec peu d'argent en poche, comment réunir le capital nécessaire?

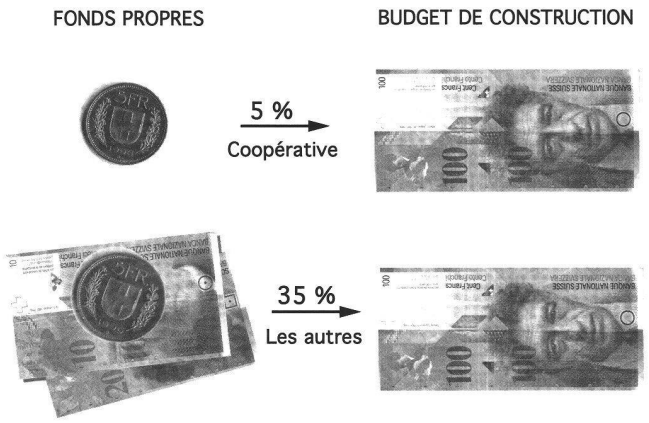


Comment la coopérative va-t-elle trouver son financement?

a) Fonds propres 5%: la contribution du coopérateur

La conquête du financement peut être comparée à l'ascension d'une échelle (voir l'illustration ci-contre). L'échelon supérieur, peut-être le plus pénible, est constitué par les fonds propres déboursés par les coopérateurs à raison de seulement 5% du total.

Du point de vue bancaire, cette part de 5% est très faible puisque souvent la banque exige du maître de l'ouvrage d'apporter au moins de 20% de fonds propres, elle-même ne prêtant que 80% du financement total. Mais du point de vue d'un ménage à revenu modeste, il est très contraignant de souscrire à la coopérative des parts sociales pour couvrir ne seraient-ce que les 5% du coût de son logement: cela représente en effet 15'000.- pour un logement de 300'000.- !



Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle, mais certaines caisses de pension rechignent (la Loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle du 17.12.93 est pourtant parfaitement claire). Autre astuce pour alléger cette contribution de 5% des coopérateurs/habitants: des coopératives n'hésitent pas à faire appel aux entrepreneurs qui participent au chantier en les priant de souscrire des parts sociales. Pour autant, il ne faut pas que les coopérateurs/habitants perdent le contrôle face aux entrepreneurs: le cas échéant, cette question sera réglée par les statuts (parts sociales non remboursables pour les associés non-locataires).

Enfin, les coopérateurs doivent savoir que, en cas de faillite, les parts sociales seraient engagées et qu'ils perdraient donc définitivement tout ou partie de leur mise, y compris les fonds retirés auprès de leur caisse de pension.

b) Fonds propres bis 8%: le complément de l'ASH

Après avoir réuni les premiers 5% de fonds propres grâce à l'émission des parts sociales, la coopérative n'est pas encore en mesure d'obtenir le crédit de la banque: celle-ci ne voudrait jamais lui prêter 95% du capital.

Pour cette raison, l'association Suisse pour l'Habitat (ASH) gère un fonds de roulement (crédits votés par le Parlement et mis à disposition par le canal de l'Office Fédéral du Logement) et prête un complément d'environ 8% à des conditions intéressantes (soit 30'000.- par logement, taux d'intérêt annuel 2%, remboursable sur 20 ans).

Au préalable, l'ASH s'assure de la conformité de la coopérative (statuts, utilité publique...) et du projet (qualité des logements, possibilité d'obtenir des subventions cantonales, revenus des ménages...). L'Office Fédéral du Logement a mis au point, voici plus de 20 ans, un système d'évaluation du logement (SEL), dont le principe est repris, avec quelques variantes, par les différents offices cantonaux qui subventionnent le logement. Pour garantir la viabilité du projet, l'ASH demande donc que le projet «passe les tests de qualité» auxquels il sera confronté. En principe, ce devrait être l'occasion, pour la coopérative et l'architecte, de peaufiner leur projet.

Grâce à cette aide de l'ASH, la coopérative peut se présenter face à la banque avec 13% du capital, soit ses véritables fonds propres pour 5% et l'aide de l'ASH pour 8%. On voit que le rôle de la banque reste malgré tout très important, avec 87% du financement de la construction.

Dans certains cas spécifiques de projets à caractère expérimental (nouveautés en matière de logement ou de processus), l'OFL pourrait mettre à disposition de l'ASH, à l'intention de la coopérative, un crédit spécial s'élevant au maximum à 100'000.- par logement soit environ 24% du financement. Encore une fois, il s'agit de cas exceptionnels dont on ne connaît pour l'instant aucun exemple en Suisse romande.

c) Prêts bancaires 87%: la contribution majeure

L'essentiel des fonds provient donc de la banque, à condition de lui fournir toutes les garanties nécessaires. La banque n'étant pas une œuvre de philanthropie, elle évalue systématiquement ses intérêts et ses risques; c'est en fonction de ceux-ci qu'elle facture ses services. De son côté, le client est libre de faire son marché parmi plusieurs banques concurrentes, ce dont une coopérative ne doit pas se priver quand plusieurs banques sont disposées à entrer en matière.

Les banques prêtent à des conditions intéressantes «l'hypothèque de 1er rang», soit les deux premiers tiers du financement (65% plus précisément). Cette part correspond plus ou moins au prix de l'immeuble au pire des cas, si la banque devait finalement le revendre à son compte (après insolvabilité du débiteur, blocage du chantier, etc.). Au-delà de 65%, la banque n'est pas certaine de récupérer son avoir et (à moins d'une garantie ad hoc) accorde plus difficilement un prêt, appelé «hypothèque de 2ème rang», dont les intérêts sont plus élevés, en fonction d'un risque plus important.

Aux coopératives, les banques ne prêtent cette hypothèque de 2ème rang qu'après réception d'une garantie en bonne et due forme, la caution, que la banque peut concrètement encaisser en cas de faillite. Avec cette caution, le risque de la banque est couvert et les coopératives peuvent en principe obtenir une hypothèque de 2ème rang au même taux d'intérêt que le 1er rang.

Les possibilités de cautionnement varient suivant les cantons, avec plus ou moins de bonheur. A Genève, l'Etat peut fournir une caution simple, mais avec des résistances administratives et des lenteurs malvenues. Pour Vaud, l'Etat ne cautionne pas et ce sont les communes qui ont la charge de cette garantie; en pratique, seules les communes motivées accordent une garantie de 1er ordre puisque la loi vaudoise exige une caution solidaire d'autant que l'accord du Conseil communal est légalement requis.

Une alternative (d'ailleurs la seule pour Fribourg, Valais, Neuchâtel et Jura) est offerte par la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) à Zurich, institution de l'ASH. La garantie peut bénéficier d'un arrière-cautionnement de la Confédération, dans ce cas précis, les logements doivent respecter des limites de coût fixées selon le lieu d'habitation et des exigences de qualités requises par le système d'évaluation des logements (SEL). Le coût de cette caution s'élève annuellement à 0,25 % du montant cautionné.

d) Après le chantier: une aide fédérale tardive pour abaisser le crédit bancaire

Le crédit de construction est utilisé pour les paiements durant toute la période du chantier jusqu'à la mise en service de l'immeuble. Habituellement, les intérêts sont plus élevés durant les travaux; lorsque ceux-ci sont terminés, la banque examine le décompte final de l'architecte, pour vérifier que toutes les entreprises ont été payées et pour déterminer le coût final de l'ouvrage. Elle procède ensuite à la «consolidation» du crédit, dont le total est définitivement bouclé et la banque offre dès lors à son client des conditions plus intéressantes (taux fixe ou flottant sans la commission).

C'est précisément dans le cadre de cette consolidation que le maître d'ouvrage a la possibilité de refinancer une tranche de 30 à 40 % (pas au-delà des 80% du coût de revient de l'objet) en sollicitant une quote-part d'emprunt auprès de la Centrale d'émission CCL à Olten (créée par les 3 associations faîtières suisses). Ces emprunts bénéficient du cautionnement de l'Office Fédéral du Logement, c'est-à-dire une garantie de la Confédération. Le taux ainsi obtenu se situe toujours en dessous du taux 1er rang, la dernière série no. 21.1 du 05.12.2003 a offert un taux de 2,625% (2.921% y.c. frais d'émission). Il va sans dire qu'il s'agit d'une charge fixe pendant toute la durée de l'emprunt (généralement 8 à 10 ans).

Comme on le voit, l'ensemble de ce système de financement est complexe, avec cinq différentes sources de financement ou de cautionnement (coopérateurs, ASH, CCH, banque, CCL). Tout cela fonctionne sur le papier, mais l'application demande beaucoup d'efforts, surtout pour les coopératives qui n'ont pas acquis la routine, les connaissances et les relations des grandes coopératives telles la SCHG Genève ou la SCHL Lausanne. Le témoignage d'INTI (cf. page 8-11) est édifiant à cet égard: sept ans d'efforts opiniâtres dans le dédale genevois avant de commencer les travaux.

Mais les coopératives partent de très bas, avec 5% de fonds propres seulement. Avec ces moyens restreints, réunir le financement ne peut être que difficile dans un contexte reposant essentiellement (à 87%) sur l'emprunt bancaire traditionnel.

5. SUBVENTIONS POUR ABAISSER LE LOYER

Les subventions n'interviennent pas pour financer l'immeuble, mais uniquement pour aider les ménages modestes à payer leur loyer. Celui-ci se trouve abaissé en fonction du revenu du ménage, dans une proportion qui peut atteindre 40% (VD) du loyer. Les pouvoirs publics accordent généralement des subventions durant 15 à 20 ans au maximum. Ensuite, il se peut que l'immeuble reste sous contrôle des pouvoirs publics (occupation, revenu, fortune) ou retourne au «marché libre». Comme en principe les prêts postérieurs sont fortement amortis, les loyers restent généralement raisonnables. Les règles et les méthodes varient selon les cantons; on l'a vu, de nombreuses communes rechignent ou n'ont tout simplement pas la capacité financière pour s'engager dans ce type d'aide. Certains cantons, tel le Valais, comptent peu de logements subventionnés et ont plutôt dirigé leurs efforts pour favoriser l'accession à la propriété de logements (abaissements supplémentaires conjugués avec l'aide fédérale LCAP).

En principe, la coopérative devra présenter aux pouvoirs publics, et tenir à jour, une liste des ménages dont la situation (p.ex. nombre d'enfants) et les revenus donnent droit aux subventions. Une certaine proportion de ménages non subventionnés peut être admise dans un immeuble bénéficiant de l'aide.

La coopérative reçoit la subvention et abaisse le loyer de chaque ménage en conséquence. Seules les personnes n'ayant pas droit aux subventions paient «plein tarif», correspondant à la répercussion complète du coût de l'immeuble. Un ménage qui a droit à la subvention maximale voit son loyer abaissé de 40%: de 1'800.-/mois au «plein tarif», le loyer passe donc à 1'080.-/mois.

Théoriquement, une coopérative peut très bien trouver un financement selon le système décrit plus haut tout en ne bénéficiant d'aucune subvention. Pourtant, tout le travail garantissant la qualité du logement (projet adapté, vérification de l'Office du logement cantonal, etc.) pour obtenir le financement permet également d'obtenir ensuite des subventions sur les loyers. Si les deux systèmes sont clairement distincts, ils vont généralement de pair.

6. CONSEILS

L'ASH romande est l'organisation faîtière groupant à la fois les sociétés coopératives d'habitation et de construction de logements d'utilité publique, les fondations d'habitation, des corporations de droit public ainsi que tous ceux qui se préoccupent de la qualité de l'habitat, c'est-à-dire de la qualité de la vie. Avec le soutien de l'Office Fédéral du Logement, l'ASH dispose d'un service de consultation dans les domaines technique, financier et juridique.

Contact:
Secrétariat de l'ASH romande
1000 Lausanne 22, Avenue du Grey 7, Case postale 227
Tél. 021/ 648 39 00 - Fax 021/ 648 39 02
e-mail : ash.romande@bluewin.ch

On peut également consulter d'autres coopératives, soit parce que leur expérience est proche, soit au contraire parce qu'elles disposent de compétences, de connaissances ou de relations plus étendues. Il semble que la SCHG Genève ou la SCHL Lausanne, qui travaillent sur une base professionnelle, soient disposées à fournir à l'occasion un coup de main à bien plaire (p.ex. consultation), pour autant bien entendu que leur emploi du temps n'en soit pas bouleversé.

---

*Pour être reconnu maître d'ouvrage «d'utilité publique» par la Confédération, la coopérative a pour but de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des conditions favorables se fondant sur les principes de l'utilité publique (art. 55 Ord. du 30.11.81 relative à la LF LCAP du 04.10.74, renvoyant à l'art. 6, al. 1, lettre 1, de la LF sur les droits de timbre du 27.06.73), tout en soustrayant durablement ces logements à la spéculation. L'activité de la coopérative ne comprend aucun but lucratif.