

# Les bienfaits du modèle coopératif et la nécessité d'une politique foncière active : la part et la responsabilité des collectivités publiques

Autor(en): **Huguenin-Elie, Théo**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **90 (2018)**

Heft 3

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-816006>

## **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.

## Les bienfaits du modèle coopératif et la nécessité d'une politique foncière active: la part et la responsabilité des collectivités publiques

**Depuis longtemps, la ville de La Chaux-de-Fonds soutient le modèle immobilier des coopératives. Ainsi, elle a la chance – mais il ne s'agit pas à proprement parler d'un heureux hasard – de compter sur une part non négligeable de coopératives dans la composition de son habitat, soit plus de 4% de son parc immobilier. Si le phénomène est ancien, il se poursuit aujourd'hui. Ces trois dernières années par exemple, nous avons eu le bonheur d'inaugurer trois nouvelles coopératives; de fait, en trois ans, près de 100 logements en coopérative se seront ajoutés à l'offre immobilière.**



Plus que jamais, les collectivités publiques ont intérêt à soutenir le modèle des coopératives parce qu'il s'inscrit parfaitement dans les principes de l'urbanisme durable et moderne:

- Souvent, les coopératives sont créées au centre du tissu bâti sur des friches urbaines, participant ainsi à la densification et à la requalification d'espaces gaspillés.
- Dans la même perspective, les coopératives assurent la qualité environnementale de l'habitat par deux aspects au moins. D'une part, les normes limitant la taille des logements auxquelles sont soumises les coopératives induisent un respect du sol indispensable à l'heure de la nécessaire préservation des espaces non bâtis et de la lutte contre le mitage du territoire. D'autre part, force est de constater que les nouvelles coopératives répondent souvent aux normes Minergie. A ce propos, il serait judicieux de se poser la question de savoir si le respect de telles normes ne devrait pas systématiquement être un critère indispensable à l'obtention de subventions, comme c'est le cas dans le canton de Neuchâtel.
- Les coopératives permettent et favorisent la mixité sociale. En effet, alors que les prix des loyers ne cessent de grimper, le modèle coopératif demeure la meilleure réponse pour mettre sur le marché des logements à loyers raisonnables. On estime que, en Suisse, en moyenne, les logements en coopératives sont 20% moins chers que les prix du marché.

Les coopératives ont toutefois, selon l'expression consacrée, le défaut de leurs qualités. C'est-à-dire que leurs logements sont si prisés (parce que bon marché et bien entretenus) qu'ils tendent à sortir du marché immobilier, tant leurs locataires y restent longtemps. En d'autres termes, le danger est que les logements en coopératives forment une sorte de bulle qui n'entre pas en concurrence avec les logements en location et que, de fait, ils ne participent pas suffisamment à peser sur le prix moyen des loyers. Une seule solution est à même de permettre d'éviter cet écueil: poursuivre de manière forte la constitution de coopératives afin que leur part devienne un jour dominante sur le marché, infléchissant naturellement la qualité de l'offre des appartements en location.

A cette fin, à côté de la Confédération et des cantons, les collectivités locales doivent également prendre leurs responsabilités. Pour ce faire, elles disposent d'outils – ceux-là même qui sont utilisés depuis plus de soixante ans en ville de La Chaux-de-Fonds afin de favoriser le développement de coopératives:

- Prendre des parts lors de création de coopératives, tout en sachant que celles-ci, si elles permettent d'être un partenaire dans la gestion, sont acquises à fonds perdus.
- Céder gratuitement ou à très bas prix du terrain en pleine propriété.
- Céder les terrains en droit de superficie, soit à rentes superficielles à taux préférentiels, soit gratuitement. C'est l'outil privilégié aujourd'hui par la ville de La Chaux-de-Fonds qui l'applique en tenant compte de l'évolution naturelle des coopératives, soit des difficultés financières des premières années à la prospérité relative future. Ainsi, la ville de La Chaux-de-Fonds accorde la gratuité de la rente superficielle durant les quinze premières années de la coopérative, puis la rente évolue de manière linéaire, année après année, jusqu'à une rente annuelle correspondant à 4% de la valeur du terrain dès la 41<sup>e</sup> année. De fait, la ville bénéficie d'un siège au conseil d'administration durant les quarante premières années.

Toutefois, la mise en œuvre d'une telle politique favorable aux coopératives dépend d'un préalable indispensable sur lequel on n'insistera jamais assez et qui suscite trop de réticences de la part de nombreuses collectivités locales: la maîtrise foncière. Dès qu'elles le peuvent, les collectivités publiques ont le devoir d'acquérir des terrains au cœur du périmètre urbain. Se contenter de promouvoir le modèle coopératif et ses bienfaits est un vain acte de conviction, il s'agit d'inciter partout en Suisse les communes à se doter d'une politique foncière active. La Confédération et les cantons ont quant à eux un rôle à jouer en développant une stratégie d'incitation et de soutien aux politiques foncières communales. Si cette perspective est encore taboue, elle est au cœur des enjeux urbanistiques et immobiliers de demain... et d'aujourd'hui.

**Théo Huguenin-Elie, conseiller communal en charge de l'Urbanisme, des Bâtiments et des Relations extérieures de la ville de La Chaux-de-Fonds**



## Avec le Combi-Steam, la cuisine devient un plaisir.

V-ZUG vous facilite la cuisine en proposant des solutions simples et individuelles. Le nouveau Combi-Steam MSLQ est le premier appareil au monde à réunir les types de chauffe conventionnels, la vapeur et le micro-ondes. Cuisiner sainement et rapidement est un vrai plaisir: [vzug.com](http://vzug.com)



La perfection suisse à la maison