

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 3

Artikel: "Les intérêts de nos membres guident notre stratégie"

Autor: Schelbert, Louis / Liechti, Richard / Papazoglou, Liza

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-391988>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.05.2025

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

A close-up portrait of Louis Schelbert, a middle-aged man with thinning hair and glasses, resting his chin on his hand in a thoughtful pose. He is wearing a blue checkered shirt under a dark blue jacket. The background is softly blurred, showing hints of an indoor setting with green and white elements.

«Les intérêts de nos membres guident notre stratégie»

Il y a cinq ans, le conseiller national Louis Schelbert avait été élu président de l'Association suisse pour l'Habitat (ASH). Une association qui s'appelle depuis coopératives d'habitation Suisse, a introduit de nouvelles prestations de service et s'est lancée dans des missions vitales pour son avenir. Mais le plus dur reste à faire.

Le Conseil fédéral veut prendre des mesures pour faciliter l'accès des maîtres d'ouvrage d'utilité publique aux terrains constructibles. Bon nombre de grandes villes misent sur les coopératives d'habitation pour lutter contre la pénurie de logements. Les choses ont bien changé en cinq ans!

Louis Schelbert: Je pense que la question du logement est plus présente dans la conscience collective. C'est sans doute dû à l'augmentation de la population et de la concurrence exacerbée lorsque l'on cherche un logement. Une pression qui n'est certes pas nouvelle, mais qui s'est notablement renforcée dans les classes moyenne et aisée. Une couche de la population où l'on trouve entre autres les acteurs des médias et de la télévision. Bref, la question du logement taraude désormais également la classe moyenne.

Et les coopératives d'habitation en profitent...

...A juste titre, car nous avons vraiment quelque chose à offrir! Les coopératives d'habitation ne peuvent que profiter des nouvelles opportunités que leur offre une opinion publique qui leur est favorable. Encore doivent-elles savoir saisir ces chances – aussi au niveau de l'association faitière.

Mais cet enthousiasme se limite aux centres urbains. Le boom que connaissent les coopératives d'habitation à Zurich peine à se faire sentir ailleurs.

Historiquement, Zurich bénéficie de meilleurs auspices que toutes autres villes ou cantons en Suisse. Une longue tradition de logements en coopératives a même été récemment renforcée en votation populaire. Et, même si une initiative en leur faveur a dernièrement abouti à Lucerne, les choses se gâtent dès qu'on s'éloigne de Zurich.

En tant que conseiller national, vous œuvrez au niveau de la politique fédérale. Quel est votre cheval de bataille?

D'une part, nous défendons les instruments de financement qui ont fait leurs preuves, comme le Fonds de roulement et la Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL) cautionnée par la Confédération. Mais coopératives d'habitation Suisse préconise aussi des mesures au niveau de l'aménagement du territoire. Depuis des lustres, je travaille en coulisses pour que les dispositions qui nous sont favorables s'inscrivent dans la loi sur

l'aménagement du territoire. Celle-ci devrait notamment permettre aux communes de réserver du terrain constructible pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique – n'oublions pas que certains cantons ne le permettent toujours pas. Nous demandons également un accès privilégié à des terrains constructibles appartenant à la Confédération, qui devrait jouer un rôle exemplaire en la matière. Le droit fiscal est un autre de mes chevaux de bataille. Le droit fiscal est en effet tellement mal conçu dans certains cantons que les coopératives d'habitation ont toutes les peines du monde à se doter de réserves en prévision de la rénovation de leurs immeubles. La Confédération pourrait y remédier via une révision de l'impôt fédéral et une loi d'harmonisation fiscale.

Dans une interview parue dans *Habitation 1-2013*, le directeur de l'Office fédéral du logement Ernst Hauri a dit que la Confédération avait les mains liées. L'aménagement du territoire était avant tout du ressort des cantons et des communes.

Mais c'est le Parlement qui a lié les mains de la Confédération! Et c'est au Parlement de desserrer ces entraves. L'administration est contrainte par les directives légales et politiques. Mais au Conseil national, nous avons la compétence d'adapter les règles aux nouvelles conditions. Les contribuables veulent pouvoir habiter de manière convenable.

Il y a encore quelques années, le Conseil national ne semblait pas trop favorable à la question de la promotion de la construction de logements. Constatez-vous un revirement?

Absolument. La politique, et donc aussi le Conseil fédéral, ne peut pas se permettre d'ignorer les résultats de votations très clairs qui sont sortis ces derniers temps des urnes cantonales et communales. Il existe un malaise dans de très larges couches de la population sur la question du logement, et nous autres politiciens devons en tenir compte. Mais malgré cette cascade de résultats positifs des votations populaires en notre faveur, il ne faut pas se leurrer: il faut toujours se battre pour gagner en politique.



maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
téléscopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables

Le Fonds de roulement, qui octroie des prêts avantageux aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, n'est pas exploité à fond en ce moment, en partie à cause des taux hypothécaires très bas pratiqués par les banques. Mais le crédit cadre du Fonds touche bientôt à sa fin, non?

Si le crédit cadre est épuisé, il restera encore 500 millions de francs au fond du pot. Coopératives d'habitation Suisse estime qu'il faudrait renouveler alors le crédit cadre, ce qui va sans doute déclencher une guerre des tranchées au niveau politique, étant donné qu'il est très difficile de faire passer de nouveaux crédits au Parlement. Mais nous n'en sommes pas encore là; cette affaire doit d'abord surmonter un certain nombre d'obstacles administratifs internes, et il est donc très important de préparer le terrain maintenant déjà afin d'assurer la pérennité du Fonds.

La construction de logements d'utilité publique dépend fortement des spécificités régionales. Comment y remédie l'association?

Le comité exécutif œuvre de concert avec les représentant(e)s des différentes régions au renforcement des associations régionales qui sont plus proches des coopératives membres que l'association faîtière. Mais les associations régionales sont également confrontées à des problèmes structurels. Il y a quatre ans, en assistant à une séance du comité exécutif de la section romande, j'ai pris pleinement conscience de la grande diversité des régions représentées à la table des négociations, allant de Sion à Genève et passant par Delémont. Dans ces conditions, il est évidemment bien plus difficile de mettre quelque chose sur pied que dans une association régionale constituée d'un seul canton, comme Zurich. Il est donc essentiel de renforcer les associations régionales, mais il est tout aussi important de créer des ponts entre les cantons et les communes au sein même d'une même association régionale.

L'association faîtière a créé un nouveau poste pour les relations publiques. Le lobbying politique doit également être renforcé. Contrairement à des prestations de service éprouvées comme le conseil en matière de finances et de droit, ou encore l'offre en formation continue, ces nouveaux services ne servent pas directement les membres.

Au fond, l'association faîtière n'est jamais une fin en soi, elle est toujours au service de ses membres. Les nouvelles mesures que nous prenons le sont pour le bien de nos membres. Nous avons un manque au niveau des relations publiques et politiques: d'un côté, nous n'étions pas assez réactifs et d'un autre côté, il s'agit d'améliorer notre image

publique, histoire d'augmenter notre notoriété et notre influence. Et cela sans toucher aux prestations existantes.

Une commission d'innovation et de développement vient d'être mise sur pied. Où cela va-t-il nous mener?

Si nous le savions déjà, nous n'aurions pas eu besoin de créer cette commission! Son but est de réunir des personnes créatives de toutes les régions et de développer ensemble de nouvelles choses pertinentes. Il reste toutefois qu'on ne saurait échapper à des questions fondamentales comme la part de marché immobilier ou l'esprit coopératif.

A propos de la part de marché: même si le logement d'utilité publique remporte un franc succès dans les villes, il perd tout de même du terrain...

...Il est vrai que nous n'avons malheureusement toujours pas pu inverser la tendance, malgré les efforts soutenus de bon nombre de coopératives. Le comité exécutif y travaille, c'est un objectif à long terme. Nous avons au moins le mérite d'avoir pu garder le parc immobilier de Logis Suisse SA dans le segment du logement d'utilité publique, grâce aux efforts conjoints de l'association et de la Fondation Solinvest.

Mais ce sont les coopératives qui doivent construire.

En tant qu'association faîtière, nous devons encore plus nous préoccuper de soutenir et de motiver nos membres à se lancer dans de nouveaux projets et ne pas se contenter de gérer les acquis.

Est-ce qu'il n'y a tout simplement pas assez de coopératives suffisamment grandes pour s'attaquer à des projets de grande envergure?

C'est possible. Mais ça bouge! A Zurich ou à Lucerne, on est en train de fonder d'importants promoteurs immobiliers d'utilité publique en collaboration avec les autorités politiques afin de répondre au vœu exprimé en votation par la population d'augmenter la part de marché des logements de coopératives. Mais cela ne veut pas dire que les petites coopératives valent moins. La question économique est importante, la part de marché essentielle. Mais la question de la vie en commun et de l'esprit coopératif l'est tout autant. Et là, les coopératives d'habitation ont de grandes qualités, comme elles ont pu le montrer au cours de l'Année internationale des coopératives en 2012. Une voie que nous voulons poursuivre et développer.

Richard Liechti et Liza Papazoglou

Adaptation: Patrick Cléménçon