

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

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

**Band:** 90 (2018)

**Heft:** 3

  

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

**Autor:** Huguenin-Elie, Théo

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-816006>

### **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:** 08.02.2025

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

## 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