

# Coopératives

Les prix des loyers augmentent constamment. Selon des chiffres de l'OFS, les 20% des ménages les plus pauvres consacrent environ un tiers de leur revenu dans le logement (charge comprise), contre 27% en 1998. D'après d'autres chiffres de l'OFS, il existe 71'365 logements vacants dans le pays, soit 7'467 de moins qu'en 2020. La baisse se chiffre donc à -9,5%, tandis que le taux national de logements vacants s'établit à 1,54% du part total, contre 1,72% en 2020.

Les coopératives d'habitation de locataires procurent aux personnes disposant de revenus modestes la possibilité de bénéficier de loyers relativement modérés. Elles sont de plus en plus populaires, notamment en Suisse alémanique et dans le canton de Zurich. Il s'agit d'une forme d'habitat qui se situe entre la location et la propriété. Les futurs habitants mettent leurs parts sociales (capital) ensemble, ce qui permet d'être plus facilement concurrentiel par rapport à des promoteurs et d'acquérir ainsi plus facilement un immeuble ou un terrain. Les coopérateurs sont alors locataires de la coopérative, tout en participant activement aux décisions concernant l'ensemble de l'immeuble. Cette forme d'habitat favorise donc l'échange, la solidarité et le partage des responsabilités entre les habitants. Dans un contexte de conjoncture immobilière difficile, l'objectif des coopératives consiste à fournir des logements à loyer modérés à ses habitants. En plus d'intégrer les habitants aux projets de construction, de leur remettre la gestion des immeubles et de leur garantir un loyer correspondant aux coûts réels, les coopératives ont également pour but de sortir les bâtiments du marché immobilier spéculatif et de promouvoir les constructions respectant les plus hauts standards écologiques possible.

Actuellement, de nombreuses personnes sont contraintes de quitter leur région, faute de moyens. Il est dès lors indispensable de développer le parc des logements à loyer abordable, tout en évitant la gentrification du territoire. La location d'un appartement au sein d'une coopérative est en effet 15% meilleur marché en moyenne par rapport aux immeubles ordinaires. Dans les grandes villes, ce taux est même de 24% ! Les coopératives sont principalement présentes dans les zones urbaines. Il serait donc inutile de chercher à les développer en périphérie, dans la mesure où les loyers y sont déjà largement abordables pour la plupart de la population. Selon des données de l'OFS, Zurich en détient la plus grande part, avec près de 20%.

Les coopératives possèdent actuellement 5% du parc immobilier suisse. Elles n'arrivent malheureusement pas toujours à se développer, principalement en raison de la difficulté d'acquérir des terrains à des prix abordables. Ainsi, une coopérative sur cinq n'a toujours pas pu construire de bâtiments. Généralement, les projets portés par ces coopératives bénéficient de droits de superficie entre la coopérative d'habitation de propriétaires et la commune concernée. Or, il leur est souvent difficile d'obtenir des droits de superficie des collectivités publiques. Il convient dès lors de prendre des mesures pour favoriser l'émergence de coopératives sur l'ensemble du territoire cantonal.

Les coopératives d'habitation peuvent donc représenter une alternative intéressante à la crise du logement. Une initiative cantonale a été lancée récemment à Genève. Elle demande un développement important de l'habitat coopératif avec comme objectif d'atteindre une part de 10% du parc de logements dans le canton d'ici 2030. Ce texte intitulé « Pour + de logements en coopérative » émane du Groupement des coopératives d'habitation genevoises. Au cas où le socle de 10% ne serait pas atteint en 2030, le Conseil d'Etat devrait lancer un nouveau plan de développement de ce type d'habitat. Et une fois ce socle atteint, le canton et les communes devront tout faire pour qu'il soit maintenu au même niveau, compte tenu de la construction d'autres

logements. Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises s'inspire de la ville de Zurich. En 2011, les zurichois se sont engagés à atteindre un tiers de logements d'utilité publique d'ici 2050. Parmi les autres grandes villes suisses, notons que Bienne (14%), Lucerne (12%) et Winterthour (11%) font également figure de bonnes élèves, suivies de Bâle (10%) et de Berne (9%).

**Il convient dès lors qu'une politique de développement des coopératives soit mise en place dans le canton de Berne pour garantir à tout habitant un logement abordable et d'éviter ainsi la gentrification du territoire avec des zones urbaines réservées aux personnes les plus favorisées et que les autres se retrouvent dans zones rurales, souvent par défaut.**