



Coopératives d'habitation suisses

UCL Saint-Louis - Bruxelles

Léa Oswald / [urbaMonde](#) / 01.02.2024

Un pays de locataires

61 % des ménages

en particulier dans les cantons urbains

Coûts élevés de l'immobilier dans les centres urbains

Acceptation culturelle et intérêt pour la flexibilité

Réglementations strictes, espace limité et fiscalité

Tendances actuelles

Inflation & Pénurie de logements dans les centres urbains

Hausse des loyers et des coûts de construction

Tendance spéculative limitée grâce à des mesures de protection à différents niveaux

Fédéral

Cantonal

Communal

Protection du marché du
logement contre les
investissements étrangers

Régulation du marché
hypothécaire et limitation
de la capacité
d'endettement

Lois visant à préserver le
marché locatif existant et à
contrôler la hausse des
loyers d'habitation

Les coopératives d'habitation

Une troisième voie
entre la location et la
propriété privée

Un groupement de min. 7 personnes qui mutualisent leurs ressources et leurs efforts...

... en se donnant pour but l'amélioration des conditions de logement de la population et en particulier de ses membres.

Les coopératives incarnent les valeurs suivantes : solidarité, entraide, gestion démocratique, but non lucratif, enracinement local et vivre ensemble

Un modèle anti-spéculatif qui assure une sécurité de logement à long-terme

Maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Un modèle qui vient compléter l'offre de logement social

Quelques chiffres

≅ **180'000**
logements
MOUP en
Suisse

≅ **5 %** du parc
immobilier suisse

20 % dans
la ville de
Zurich

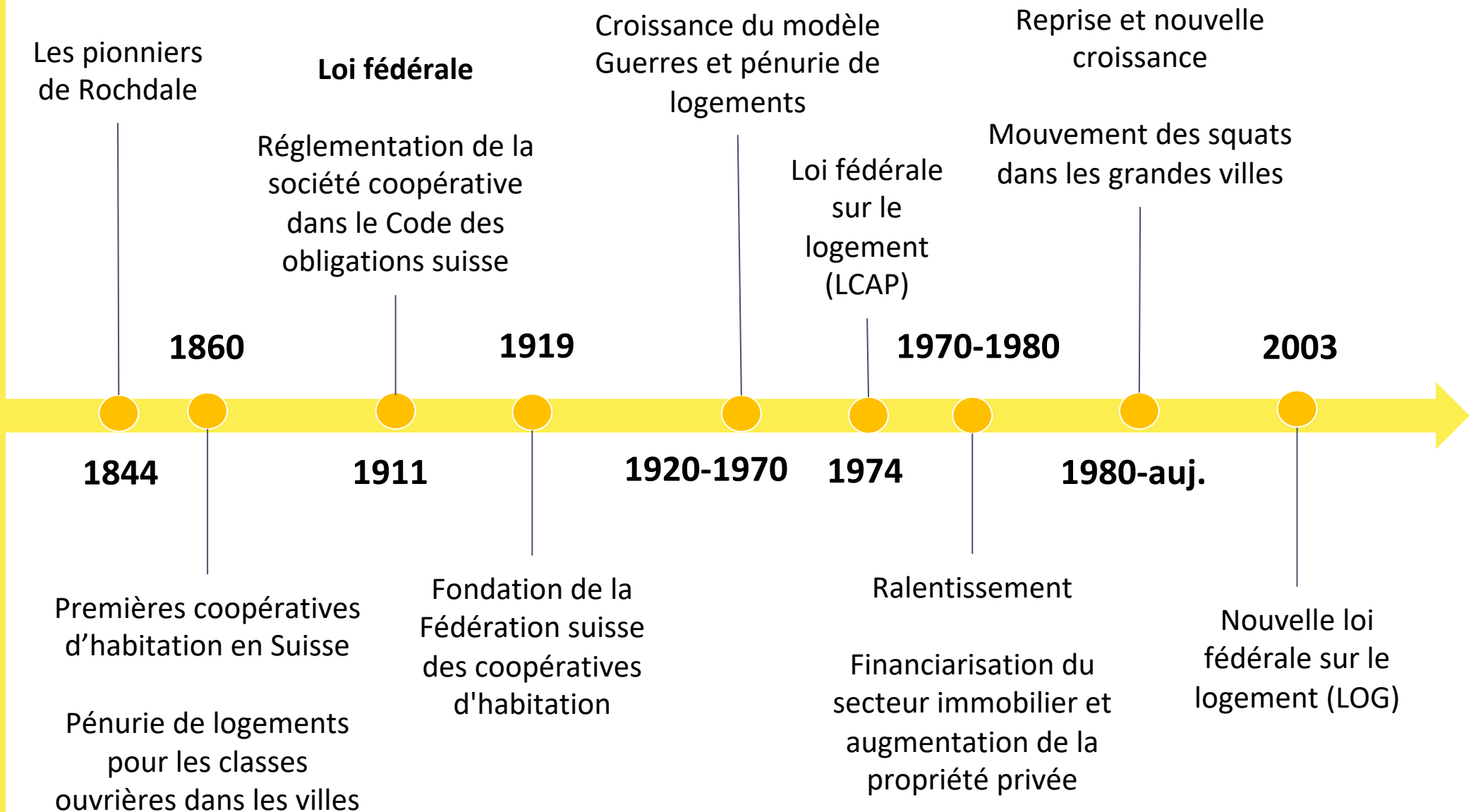
5 % dans
le canton
de Genève

Plus de **1'200**
coopératives
d'habitation

40 % dans
le canton
de Genève

Des loyers en moyenne
20 % moins chers que sur
le marché traditionnel

Aperçu historique



Cadre juridique au niveau fédéral

Une forme juridique

La société coopérative

régie par les articles 828-926 du Code des obligations

Un maître d'ouvrage d'utilité publique (charte)

régé par la Constitution fédérale (art. 108) & la Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré

Le droit du bail

régé par les articles 252-273 du Code des obligations & al.

Le droit de superficie

régé par les articles 675-679 du Code civil

Gouvernements locaux

Cantons

Exemple du Canton de Genève

Loi générale sur le logement et la protection des locataires ([LGL](#) 1977)

Loi pour la construction de logements d'utilité publique ([LUP](#) 2007)

Loi générale sur les zones de développement ([LGZD](#) modif. de l'art. 4A en 2021)

Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation ([LDTR](#))

Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif ([FPLC](#) 2001)

[Plan d'action coopératives 2016](#)

Communes

Acquisition et mise à disposition de terrains (droit de superficie)

Prêts relais / cautionnement des crédits hypothécaires / prêts parts sociales

Canton de Genève en 2021

128 coopératives

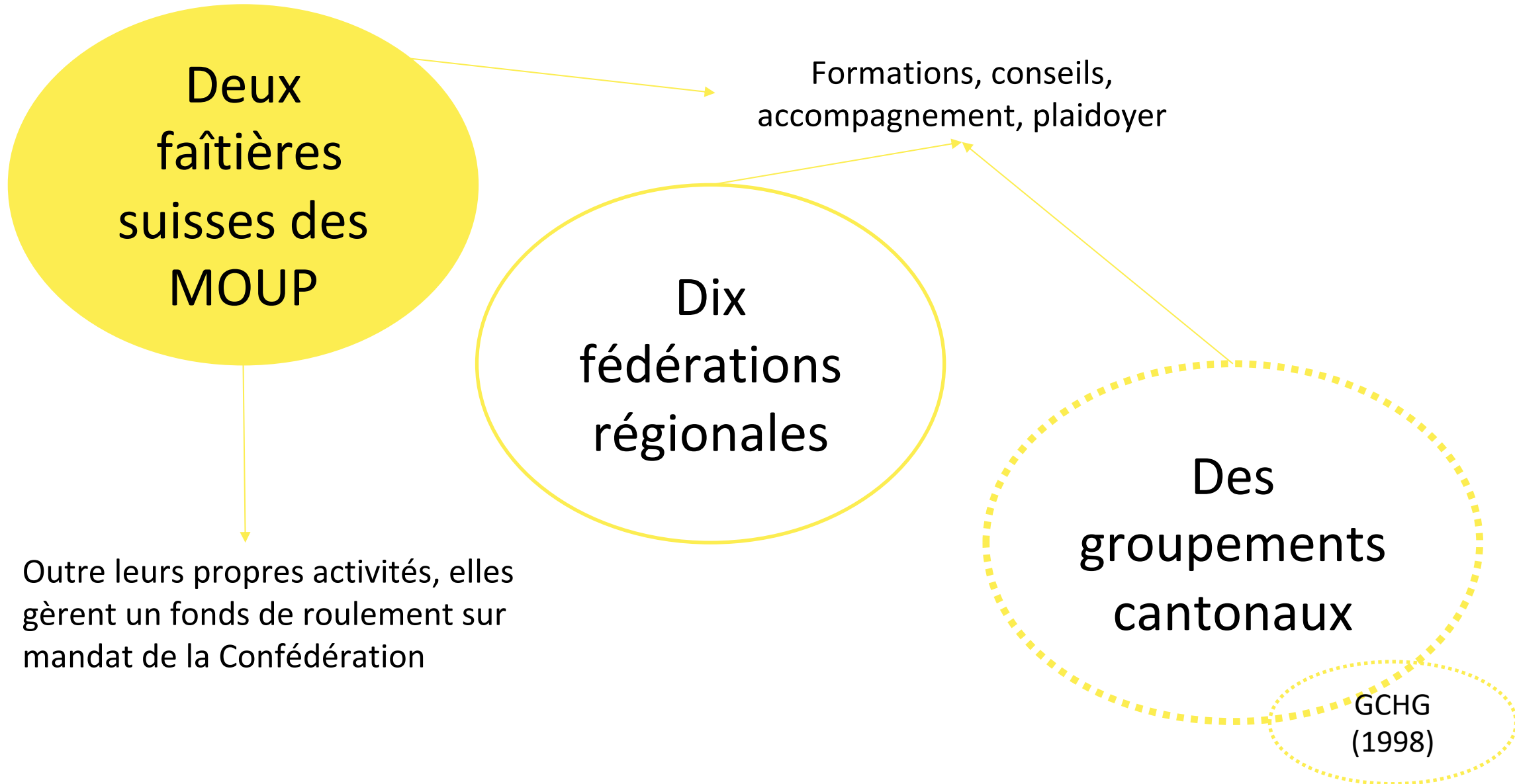
12'000 logements

7 % du parc locatif

79 coopératives membres du GCHG

dont 20 coopératives participatives

Les fédérations à tous les niveaux



La Société Coopérative d'Habitation Genevoise (SCHG)



- La plus ancienne et la plus grande coopérative d'habitation de Genève
- Fondée en 1919 : des cités jardins aux grands projets de réaménagement
 - 2'000 logements répartis dans plus de 80 immeubles

La Ciguë



- Une coopérative d'habitation pour étudiant·es et personnes en formation
- Promeut le logement communautaire et l'autogestion
 - Fondée en 1986, la Ciguë propose plus de 700 chambres aujourd'hui

Equilibre



Une coopérative d'habitation participative et écologique

- 3 bâtiments construits (118 logements) + 7 projets en cours
- Fondée en 2005

Les primo-coopératives

2016 : volonté affirmée du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) du Canton de Genève de **soutenir le développement du logement coopératif**

Plan d'action en faveur des coopératives

- 90'681 m2 de surfaces brutes
- Création de 900 logements de ce type
- collaboration inter-coopératives (consortiums)



Les écoquartiers



L'exemple de l'écoquartier des Vergers de Meyrin est pionnier à Genève

- 3 000 habitant·es et 1 350 logements
- 7 coopératives ([La Codha](#), [Le Niton](#), [Les Ailes](#), [Equilibre](#), [Voisinage](#), [La Ciguë](#), [Polygones](#))

Au-delà de nos frontières

Il y a plus de 3 millions de coopératives d'habitation dans le monde



De nombreux exemples sont documentés sur la base de données cohabitat.io et sur le site de [Cooperative Housing International](https://www.cooperativehousinginternational.org/)

Relation coopérateur·rice / coopérative

Les membres des coopératives, souvent futur·es habitant·es, sont « co-propriétaires » de leur bâtiment – entre locataires et propriétaires

Sociétariat :
cotisation +
parts sociales

Contrat d'usage
entre coopérative
et
coopérateur·rice

Obligation légale : obligation de fidélité (art. 866 CO)

Obligations statutaires

Droits sociaux

Droit général à l'utilisation d'une habitation

Contrat de droit d'usage (soumis au droit du bail)

Le droit de la société coopérative prend généralement le dessus. Le droit du bail protège toutefois l'habitant·e dans le sens d'un·e locataire. Le caractère durable du sociétariat offre une plus grande sécurité qu'un contrat de bail ordinaire.

Conditions

● Crise du logement

● Soutien / Volonté des autorités publiques

● Solidarité entre coopératives d'habitation

● Patience et motivation

● Accompagnement technique

● Confiance des banques

Freins

● Manque de terrains

● Coûts des matériaux

● Financements insuffisants



MERCI !



urbamonde.org

Références

Sites web :

- [La revue Habitation](#)
- [La faîtière romande des MOUP \(ARMOUP\)](#)
- [La faîtière nationale des coopératives d'habitation \(WBG Schweiz\)](#)
- [Le groupement de coopératives d'habitation genevoises \(GCHG\)](#)
- [Cooperative Housing International \(CHI\)](#)

Lectures :

- [*Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*](#), L. Pattaroni & V. Marmy, 2016.
- [*L'habitat participatif en Suisse: épargne et nouvelles formes de sociabilité urbaine*](#), M. Lento, swissinfo, 2018.
- [*The Role of Cooperatives in the Provision of Affordable Housing: an introductory overview*](#), D. Sanjines & J. Duyne Barenstein, Espazium, 2018.