

COOPÉRATIVES Une étude met en avant les avantages de cette forme d'habitat

# Des loyers inférieurs de 26%

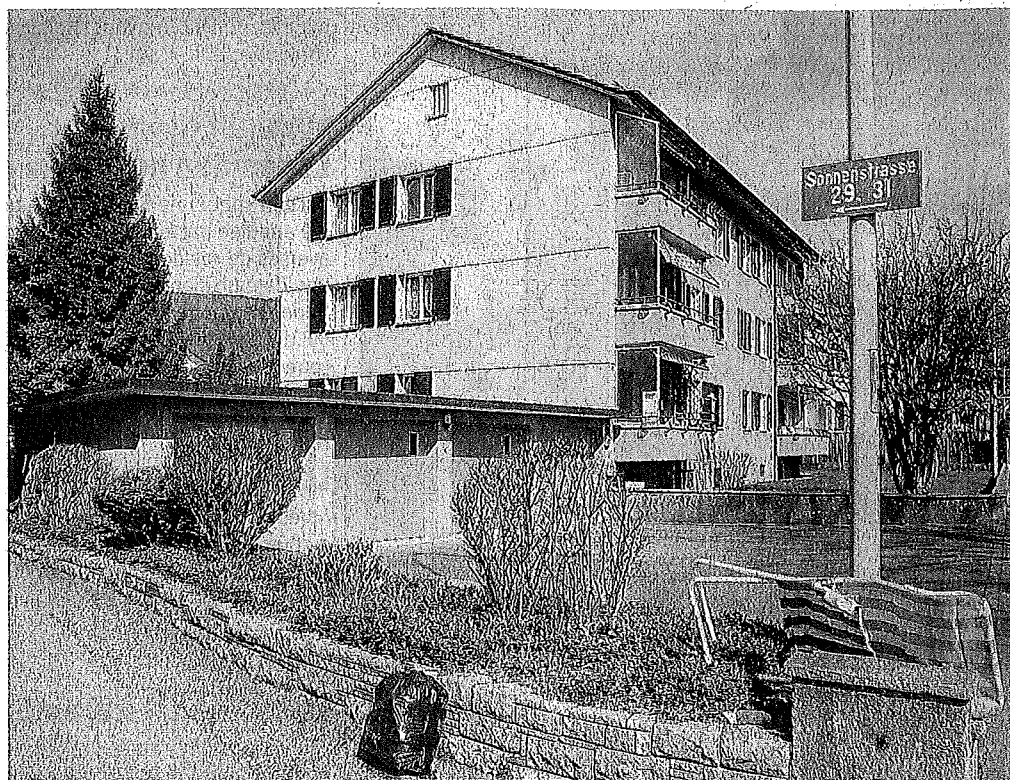
VIVIAN BOLOGNA

La part de marché des coopératives d'habitation est en baisse en ville de Bienne. Même si elle demeure l'une des plus élevées du pays avec ses 16%, elle a nettement reculé par rapport à son point culminant (quelque 20%). C'est l'une des informations qui ressort de l'étude du bureau BASS, mandaté par la communauté d'intérêt des coopératives biennoises et la section Berne-Soleure de l'Association suisse pour l'habitat (ASHBS).

Un chiffre qui montre, selon Uwe Zahn, ancien président de la coopérative Daheim, que les autorités tendent à négliger l'importance des coopératives dans leur politique de logement: «Cette étude qui porte sur les prestations offertes par les coopératives d'habitation et leur fonctionnement montre à quel point elles jouent un rôle primordial dans le marché de l'habitat. En effet, étant donné que les loyers sont quelque 26% moins élevés au sein des coopératives que dans le marché traditionnel, on constate un effet sur le montant des loyers dans la région. Où iraient les personnes qui vivent chez nous, si elles ne pouvaient pas bénéficier d'un loyer modéré? Certaines d'entre elles seraient peut-être à l'aide sociale.» Le maire Erich Fehr, en charge du dossier dans sa qualité de directeur des Finances, estime que la moyenne des loyers en coopérative laisse penser que certains sont trop bas: «Normalement, la différence avec les privés se situe entre 15 et 20%. Il faudrait néanmoins que je regarde le détail des chiffres pour pouvoir les apprécier à leur juste valeur.»

## Un rôle pour l'économie

Uwe Zahn met aussi en avant d'autres indications de l'étude BASS: «Les coopératives jouent un rôle majeur pour l'économie locale. Elles consentent à d'importants investissements pour la rénovation de leur parc immobilier. Elles dépensent en moyenne 32 millions de francs par année. Cela représente quelque 100 à 150 places de travail au sein d'entre-



Vingt-six coopératives ont construit sur territoire biennois. ARCHIVES

prises de la région.» Des chiffres à prendre toutefois avec des pincettes, puisqu'une comparaison avec des propriétaires privés n'est pas possible, «mais on peut partir du principe que les coopératives rénovent davantage que les privés, qu'elles doivent tout réinvestir au lieu de verser des bénéfices aux investisseurs», poursuit Uwe Zahn. Erich Fehr considère qu'il n'est pas possible d'évaluer l'importance des coopératives sur le PIB régional, «mais il est sans doute vrai qu'elles investissent davantage que les privés».

## Des négociations avec la Ville

En cette année onusienne des coopératives (voir ci-dessous), l'étude BASS tombe à point nommé alors que cette forme d'habitat jouit d'une mise en vitrine particulière. Les résultats de l'étude doivent servir de base de discussion avec la Ville pour les négociations des contrats de droit de superficie. Certains d'entre eux sont déjà arrivés à échéance, mais ils ont été prolongés provisoirement jusqu'à fin 2014 pour permettre de trouver un accord avec les autorités. «Il est important que le rapport change, que la Ville nous considère comme un partenaire

important à l'aune des résultats de cette étude. Les coopératives ont un rôle très important dans la vie des quartiers. Cette étude met en évidence que d'autres villes du pays, Zurich et Bâle en tête, ont une politique offensive pour que les coopératives puissent se développer. Nous attendons donc que les conditions cadre des contrats nous soient favorables. Et puis, à moyen ou à long terme, nous espérons pouvoir étendre notre parc de logements. Il y a quelques terrains intéressants qui devraient se libérer du côté de la gare des marchandises. Mais ces dernières années, la Ville a plutôt favorisé les investisseurs privés», poursuit Uwe Zahn.

Le Municipal doit désormais élaborer le mandat précis du futur directeur des Finances, qui sera chargé de négocier avec la communauté d'intérêt les conditions cadre des contrats de droit de superficie. Les négociations devraient se dérouler entre mars et l'été 2013. Une fois un accord trouvé, les pourparlers avec chaque coopérative pourront débuter.

Erich Fehr précise la position de l'exécutif: «Pour nous, les coopératives sont un partenaire important qui contribue au développement de notre ville. Ce développement se doit d'être

quantitatif, mais nous ne souhaitons pas atteindre un taux de part de marché bien précis. Par ailleurs, le développement doit être qualitatif: la ville a besoin de logements de qualité, à un prix abordable et pas seulement des appartements bon marché.» Le maire pense ici à ces coopératives qui n'ont guère rénové leurs appartements et les proposent à un loyer très bas.

Ainsi, pour la Ville, la qualité des logements passe par des rénovations tenant compte de critères écologiques et garantissant une bonne mixité sociale dans les quartiers. «Et comme les familles ont du mal à trouver des 4 pièces en ville, les coopératives qui s'adaptent à cette réalité pourraient bénéficier d'avantages dans le renouvellement de leurs contrats de droit de superficie. La Ville tient à rester favorable aux familles», conclut Erich Fehr.

Un dossier que le maire remettra à son successeur aux Finances dès le début de la prochaine législature, le 1er janvier 2013. ©

## INFO

**Plus de renseignements sur:**  
La Journée des coopératives à lieu aujourd'hui à la place Centrale de 9h à 14h. La population pourra ainsi découvrir le fonctionnement et le parc immobilier des coopératives de la région.