

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

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

**Band:** 76 (2004)

**Heft:** 1: Ma Coopérative! : Mode d'emploi

  

**Artikel:** Les vicissitudes de l'application de la nouvelle loi fédérale (LOG) : entretien avec Jacques Ribaux

**Autor:** Jolliet, François / Ribaux, Jacques

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129992>

### **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:** 17.02.2025

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

# LES VICISSITUDES DE L'APPLICATION DE LA NOUVELLE LOI FÉDÉRALE (LOG)

*Entretien avec Jacques Ribaux*

Après la fin de l'aide fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) au 31 décembre 2001, tous les espoirs du mouvement coopératif reposaient sur la nouvelle loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) du 21 mars 2003, mise en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2003. Malheureusement, en raison du désengagement de la Confédération (deux trains de mesures en 2003), les prêts et participations votés sans opposition par le Conseil des Etats en été 2002 à raison de 496,4 millions ont été abaissés par les Chambres le 1<sup>er</sup> octobre 2003 à 85,3 millions! Cette amputation a eu pour effet de suspendre, jusqu'à fin 2008, l'aide la plus attrayante et la plus efficace, celle des prêts directs (2<sup>ème</sup> rang) sans intérêt ou à taux préférentiel. Il n'y aura pas non plus d'aide directe sous forme de cautionnement de la Confédération, mais seulement indirectement sous forme d'arrière-cautionnement en faveur de la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH).

Néanmoins, palliant cette période de «manque» d'encouragement, les organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique pourront toujours accorder des prêts provenant de leur Fonds de roulement. En effet, l'Office Fédéral du Logement a décidé de doter les associations, telle l'ASH, de montants importants découlant du dernier crédit-cadre 2003-2006 qui ne sont pas compris dans le programme d'allègement.

## **Conseils de l'OFL aux nouvelles coopératives**

Quels que soient les moyens qui lui sont accordés (puis souvent retirés!) pour mener à bien sa mission, l'Office fédéral du Logement continue de soutenir activement les coopératives. L'OFL agit notamment par l'intermédiaire des associations faitières (ASH p.ex.) et par celui de la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements); il met à disposition des moyens pour la recherche et les projets modèles.

Par son activité, l'OFL connaît bien les problèmes rencontrés par les coopératives en cours de création. Nous avons demandé à M. Jacques Ribaux, architecte et directeur suppléant de l'Office, quels étaient les écueils majeurs sur la route d'une coopérative en formation et quels conseils lui donner. On trouve ci-dessous le résumé de cette discussion, sous forme de trois grands principes:

## **Affirmer un but**

La coopérative n'est pas un but en soi, il faut affirmer son sens et bien comprendre quelle sera l'aspiration commune de ses membres: est-elle liée au terrain, à une équipe, à un besoin, à une idéologie, quels sont les dénominateurs communs réunissant ses membres? Parfois, ce but peut-être partagé avec une coopérative existante, ce qui permet ensuite de fédérer les efforts (économie sur l'administration et le temps consacré).

## **Anticiper**

Il faut se garder des décisions hâtives et autres «coups de cœur» (par exemple un courtier immobilier qui mettrait la pression pour mieux vendre). Ne pas réunir les parts sociales pour se poser ensuite la question de leur utilisation. Il est préférable d'anticiper, «d'avoir toujours un coup d'avance». Ce principe s'applique aux explorations préliminaires, notamment en vue de l'achat d'un immeuble ou d'un terrain: un entretien ou éventuellement une brève étude avec un spécialiste, un notaire, un architecte permettent d'examiner la «faisabilité» économique et technique d'une situation donnée en fonction d'un cahier des charges, avant d'entrer véritablement en matière. Ce principe d'anticipation s'applique également au projet: il faut rapidement (dès l'avant-projet si possible) vérifier son coût, sa conformité avec les règles de construction, de financement et de subventionnement. On peut également explorer suffisamment tôt (avec l'aide de l'ASH par exemple) les possibilités de financement pour réunir les fonds propres, les cautionnements, les aides diverses et le prêt bancaire.

## **Se faire conseiller**

Corollaire de l'anticipation, le conseil est précisément une des missions de l'ASH dans son contrat de prestations avec l'OFL: fournir des informations et des conseils aux coopératives. L'ASH s'acquitte de cette tâche avec plaisir et compétence, en recevant les coopératives, en participant au besoin à quelques séances, en leur fournissant des documents, etc.

La plupart des coopératives, y compris les plus grandes, sont fort bien disposées à l'égard des nouvelles et, à l'occasion d'un coup de fil ou d'une entrevue, peuvent donner leur avis ou fournir des adresses. On peut également faire appel à des organisations professionnelles, aux pouvoirs publics, à des spécialistes, pour obtenir une foule d'informations utiles. A cet égard, le statut d'utilité publique est une garantie pour les interlocuteurs de la nouvelle coopérative: leurs conseils serviront au-delà de la sauvegarde d'intérêts purement privés.