

Planification et logements pour personnes âgées

Leviers à destination des décideurs

Vincent Studer

Gérant d'immeubles avec diplôme fédéral

Economiste d'entreprise HEG



Leviers pour favoriser la création d'appartements pour seniors

La coopérative

Le droit de superficie

Les possibilités «inédites» locales



La structure coopérative

**HABITER dans une coopérative
BIEN PLUS QU'UN TOIT**

Sans but lucratif

rassemble des personnes

solidarité

**mise en commun de ressources
financières**

participation active des habitants



La structure coopérative

Structure légale:

Droit des sociétés

CO 828ss

**Utilité publique et ne doit pas
viser de bénéfice**



La structure coopérative

La société coopérative est une forme d'organisation très «suisse»:

elle pose en son centre les prises de décisions démocratiques

le principe qu'un membre possède une voix, quelles que soient ses parts dans la société

indépendante de l'état



La structure coopérative

Les membres sont à la fois investisseurs

**Ils amènent les capitaux et
prennent les risques**

Et les bénéficiaires

**Locataires, ils habitent
l'immeuble**



Le financement d'une coopérative

Les coopérateurs investissent

**entre 5% et 10% de fonds
propres**

Le Fonds de solidarité de l'association faîtière

entre 5% et 10%

Les banques

environ 80%



Le financement d'une coopérative

Le principe des loyers couvrant les coûts

Offrir des loyers abordables et stables sur le long terme

OFL => proposent en moyenne des loyers 20% en dessous du marché



Le foncier

La politique fédérale du logement est fondée sur:

La subsidiarité entre l'action des communes et des coopératives.

Les communes achètent des terrains et les mettent à disposition des coopératives

Contre le paiement d'une rente foncière



Le droit de superficie

Un droit de superficie est une servitude

attribuant à son titulaire le droit
de construire et d'entretenir,
en tant que propriétaire,
un ou plusieurs bâtiments (ou
autres installations fixes)
sur le terrain d'autrui



Le droit de superficie

Le superficiaire devra verser un loyer lié à l'utilisation du terrain

Le montant de cette rente est librement convenu entre les parties.

Un droit de superficie est constitué pour 30 ans au moins, mais au maximum pour 100 ans.



La politique publique du logement

La subsidiarité entre l'action des communes et des coopératives.

Permet de concrétiser les buts politiques à moindre frais

Les coopérateurs réalisent des investissements privés, mais sans but lucratif

pour le compte des pouvoirs publics

qui maîtres des terrains, définissent les types de logements souhaités



Les possibilités inédites locales

Karthago

anciens locaux industriels



Les possibilités inédites locales

Das Dreieck

Maisons proches de la destruction



Les possibilités inédités locales

Le Carlton: hôtel vendu par l'office des
poursuites

