

Le Cocon

Coopérative d'habitation Conviviale



Dossier de Présentation

Contexte

La situation du logement en Valais est critique, comme le démontre l'étude réalisée par le Canton et la HES en 2024. La part du logement peut atteindre jusqu'à 60% du budget familial pour les ménages à faibles revenus. On peut également noter une hausse des loyers depuis 10 ans. C'est pour répondre à cette problématique que la Coopérative Le Cocon s'est constituée, afin de créer et maintenir des logements à loyers modérés¹.

Le Nouvelliste

Loyers en hausse, manque de logements: en Valais, situation préoccupante pour les ménages à faibles revenus

La première étude sur les logements pour les personnes à faibles revenus en Valais montre une situation délicate appelée à se péjorer. Ce qui encourage l'Etat à développer des hébergements d'urgence.

Valais



Christine Savioz

25 nov. 2024, 18:00











Tableau 3 : Part du revenu net nécessaire pour louer un logement typique pour un ménage ayant un revenu ne donnant juste pas le droit aux réductions de prime (RIP) ainsi que pour un ménage ayant le revenu maximum donnant droit à une réduction de prime de 67%.

	Personne seule		Couple sans enfants		Famille d'1 adulte et 2 enfants		Famille de 2 adultes et 2 enfants	
	Sans RIP	RIP 67%	Sans RIP	RIP 67%	Sans RIP	RIP 67%	Sans RIP	RIP 67%
1 pièce	26,9%	41,9%						
2 pièces	40,8%	63,4%	23,3%	36,2%				
3 pièces			30,8%	48%	27,2%	35%		
4 pièces			39,4%	61,3%	34,7%	44,8%	24,8%	31,9%

Il apparaît qu'une personne seule qui se retrouve juste au-delà de la limite lui donnant droit à une réduction de prime, paierait plus de 26% de son revenu pour un logement d'une pièce typique et 40,8% pour un deux pièces. Pour une personne seule, au revenu donnant droit à une réduction de prime de 67%, les charges d'un logement une pièce représentent près de 42% du revenu, bien au-delà de ce qui est considéré viable. Un deux pièces est, dans ce scénario, absolument hors de portée puisque son coût représenterait près des deux tiers du revenu.

La part du revenu consacrée au logement est également très importante pour les autres catégories de ménages analysés. C'est en particulier le cas pour les familles monoparentales dans notre exemple. Une famille d'un adulte et deux enfants dépenserait ainsi plus du quart de son revenu pour un logement trois pièces si elle a un revenu juste au-dessus du seuil donnant droit aux aides pour l'assurance maladie. Cette part est évidemment plus importante pour un logement plus grand, mais aussi pour les familles précaires.

Cette analyse indicative montre que même en utilisant une estimation conservatrice pour mesurer le prix du logement, celui-ci représente typiquement une part très importante du revenu des ménages que l'on peut qualifier comme faisant partie de la classe moyenne inférieure. Cette part est logiquement encore plus importante atteignant des proportions régulièrement au-delà de 40% pour les ménages que l'on pourrait qualifier de précaires. Il existe quelques variations entre les types de ménages et le nombre de pièces, mais le logement représente dans tous les cas une part très importante du revenu des ménages précaires. Même si l'on ne considère que des logements qui ont le même nombre de pièces que d'habitant-es et qui supposent donc l'absence d'une pièce commune ou le partage d'une chambre, la part du revenu nécessaire est supérieure à 30% pour tous les types de ménages précaires analysés. Dans la mesure où, comme l'affirme l'Office fédéral du logement sur son site, « pour le groupe aux revenus les plus faibles, une charge locative supérieure à 25% peut compromettre la satisfaction d'autres besoins fondamentaux », il est évident que la situation décrite ci-dessus n'est pas optimale.

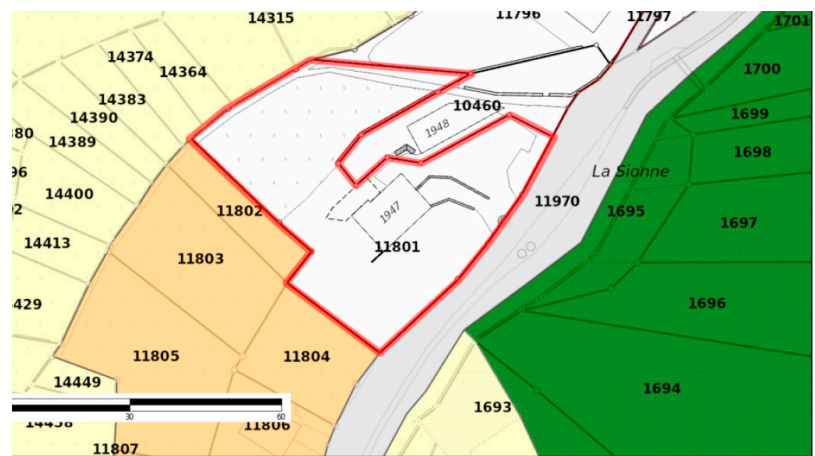
Il convient finalement de préciser que l'analyse a été faite sur la base des loyers pour la médiane valaisanne concernant chaque type de logement. On peut imaginer que les loyers sont globalement plus élevés dans les localités de plaine qui sont privilégiées par les ménages précaires pour leur accessibilité en transports publics.

¹ Ou du moins basés sur les coûts (sans profit) et donc moins cher à long terme. Les loyers des primo-coopératives peuvent parfois dépasser le prix du marché pendant les premières années.

Architecture

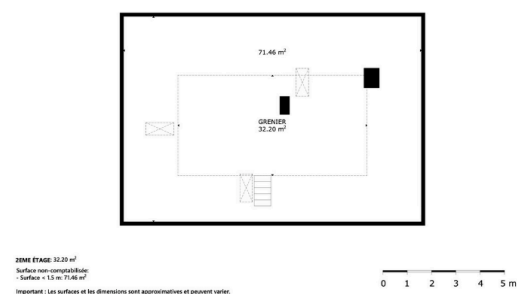
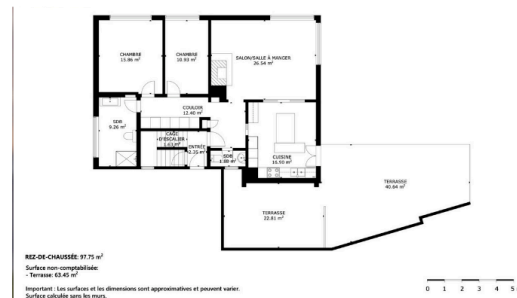
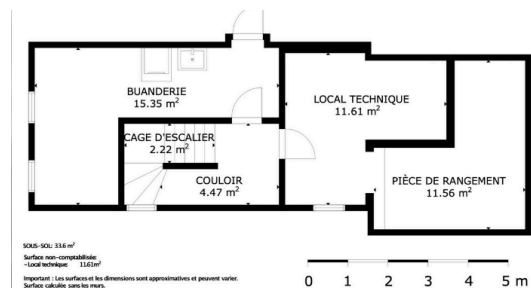


L'adresse postale de la maison sur laquelle nous avons porté notre choix dans le marché immobilier actuel est route de la Sionne 86 1950 Sion, pourtant elle est sise sur la commune de Savièse sur la parcelle n°11801 d'une superficie de 2081m2 dont 600m2 de vigne et 900m2 de jardin.



	Type	Surface	Part
des objets touchés	Zone d'affectation différée (90)	2081 m²	100.0 %

La bâtisse, construite en 1975, est composée de 4 niveaux (sous-sol, rez, 1er, combles) d'une surface de 107m² chacun. Seuls le rez et le 1er sont actuellement isolés et chauffés et comptent comme SRE². Le chauffage se fait grâce à une Pompe à chaleur et sa classe CECB³ est actuellement E. Un CECB+⁴ a également été réalisé par l'entreprise Robert Copt SA, il faudrait compter environ 360'000 CHF pour atteindre la classe B (isolation façade extérieure et toit sous chevrons, fenêtres triple vitrage et installation de panneaux PV).



Actuellement le bien est composé de trois appartements⁵ mais il sera constitué, une fois les rénovations terminées, de neuf chambres en cluster avec

Au sous-sol: un atelier participatif et un laboratoire alimentaire ouverts aux habitant.es du quartier.

Au rez: une grande cuisine commune, un salon, une salle de bain et deux chambres.

Au premier: cinq chambres et deux salles de bain.

Dans les combles: un espace de jeux pour les enfants, un espace yoga/détente et deux chambres.

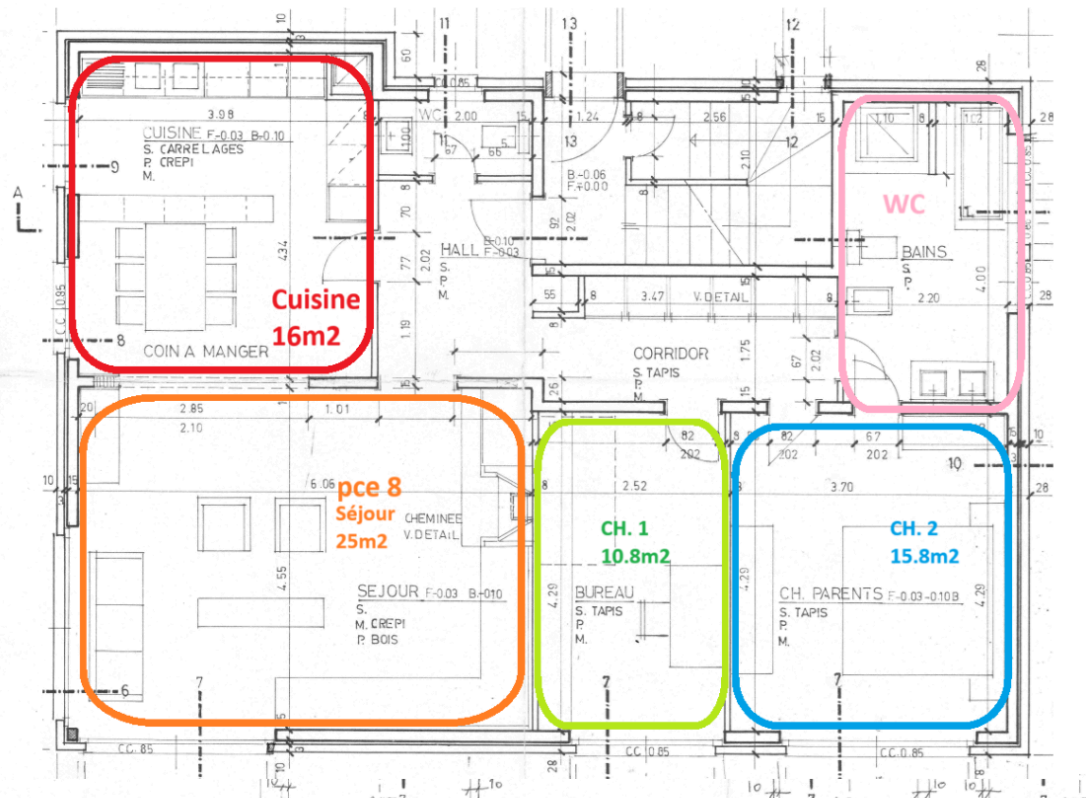
² SRE: surface de référence énergétique

³ <https://www.cecb.ch/>

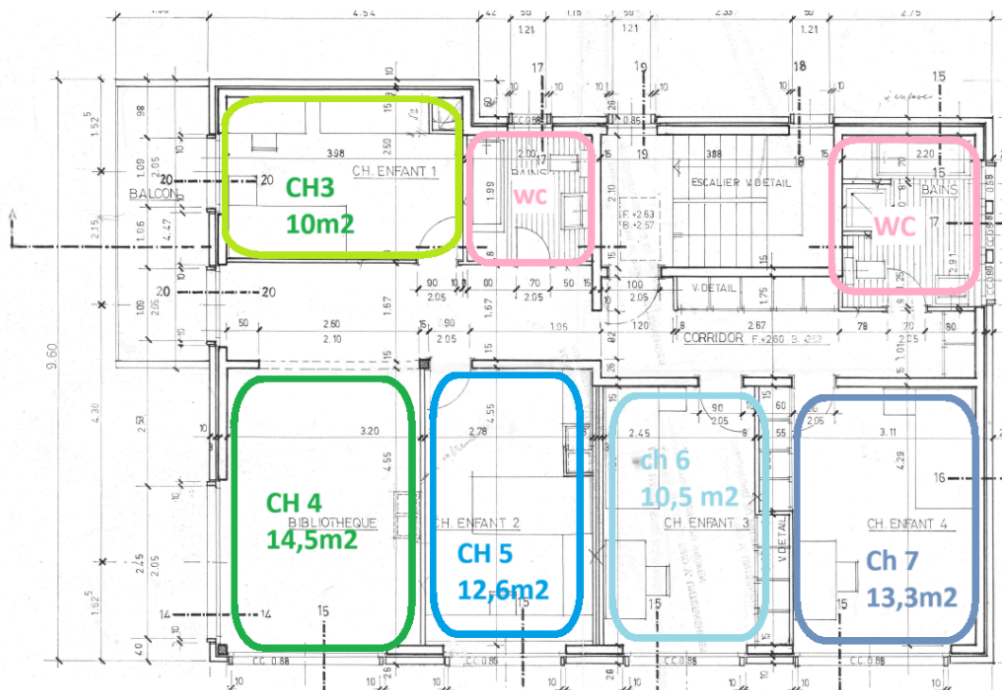
⁴ Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

⁵ un 3,5 pce au rez, deux 2pces à l'étage

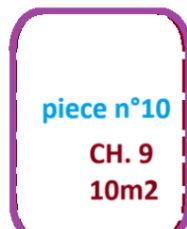
Rez



Etage



Combles



Coopérative

La coopérative d'habitation n'est pas un modèle récent en Suisse. Les premiers logements construits selon ce modèle datent en effet de la fin du 19^e siècle. A Genève ou Lausanne, de grandes coopératives d'habitation ont été fondées juste après la fin de la première guerre mondiale. Mais ce style d'habitat a connu un véritable regain d'intérêt depuis le début des années 2000.

Aujourd'hui, la coopérative d'habitation concerne 185'000 logements au niveau suisse, soit environ 5% de parts de marché. Mais, dans certains cantons comme à Zurich par exemple, un cinquième des appartements sont prévus selon le modèle coopératif.⁶

Suivant les traces de sa grande sœur saillonintze⁷, la Coopérative du Cocon se veut être la plus petite coopérative d'habitation du Valais, si ce n'est de Suisse. Par sa petite taille, elle espère une mise sur pied rapide. Elle espère aussi pouvoir par la suite partager les connaissances acquises lors du processus de création à d'autres coopératives et devenir un vrai soutien à la création de coopératives d'habitation en Valais.

Elle désire promouvoir une durabilité forte, en transformant une maison ayant hébergé 4 personnes en moyenne sur les 10 dernières années afin d'y loger au moins 9 personnes ainsi qu'une gouvernance horizontale, permettant aux habitant.es de retrouver un pouvoir de décision sur leur habitat.

Extrait des statuts de la coopérative :

Le but principal de la coopérative est de garantir durablement à ses membres des logements de qualité à des loyers abordables et basés sur les coûts. Elle œuvre ainsi à l'émergence de lieux de vie durables tout en favorisant les synergies locales et la solidarité. Afin d'y parvenir, elle poursuit avec ses membres - en autogestion et par une action commune - les intentions mentionnées dans sa charte.

2. Dans la mesure du possible et selon ses moyens, elle œuvre également à fournir l'autonomie alimentaire à ses membres.

3. Pour pouvoir créer ses logements, la coopérative peut acquérir des terrains, des bâtiments ou conclure des droits de superficie ou de prêt à usage.

4. L'activité de la coopérative est d'utilité publique, sans but lucratif et hors spéculation immobilière.

5. La coopérative peut prendre part à des projets ayant des buts similaires.

6. La coopérative peut proposer dans ses bâtiments des locaux voués à des prestations commerciales à but non lucratif.

7. La coopérative maintient ses bâtiments en bon état et les rénove périodiquement. Il doit y avoir adéquation entre la surface des locaux et le nombre de leurs utilisateurs.

8. Les biens de la coopérative sont en principe incessibles. Pour de justes motifs, l'assemblée générale décide par consensus de la cession et de ses modalités. Le Conseil d'administration veille à ce que les acquéreurs soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et à ce qu'ils s'engagent à les observer.

⁶<https://www.rhonefm.ch/valais/la-cooperative-dhabitation-continue-de-gagner-du-terrain-en-suisse-mais-toujours-pas-en-valais-737648>

⁷ <https://www.cooperativedesmoulins.ch/>

Finances

La maison coûte 937000 chf. Les rénovations sont estimées à 400000 chf.
les revenus locatifs actuels sont de 25800 chf par année

Les apports en fonds propres sont de 90000 chf de lpp de Eric, 25000 chf d'Elise et 40000 chf de Damien.

Nous escomptons encore 50000 chf de participation grâce aux parts sociales qui proviendraient des autres coopératives d'habitation solidaires ainsi que la commune.

Personnes

Eric



J'ai 49 ans et je suis né à Chermignon. J'ai grandi dans une famille agro-pastorale et ai été éduqué par mes grandes sœurs. J'ai souvent préféré la compagnie de mes vaches à celles des hommes de ce milieu. A 15 ans, j'ai quitté ce monde pour devenir fonctionnaire et découvrir d'autres horizons. Depuis, j'ai accepté différents chemins dans ma vie, élevé mon fils qui est devenu grand et j'ai trouvé un sentier de vie résiliente et engagée jusqu'à mon emploi pour les restos du Coeur de Sion.

Je m'engage dans la Collective Conviviale pour construire un havre de sérénité, de partage et de tolérance en accord avec le minimalisme matériel et l'utopisme humain qui guide ma vie d'aujourd'hui.

Elise



D'origine belge, je vis en Valais depuis 2010 (naturalisée suisse depuis trois ans et attachée au Valais depuis 1991). J'ai deux filles bien intégrées dans la région.

Je souhaite m'engager dans le processus de création d'une coopérative d'habitation pour différentes raisons :

- architecte de formation, je me suis toujours insurgée contre les effets dévastateurs de la promotion immobilière à la fois sur le marché et sur l'urbanisation, l'argent et le rendement financier en étant les moteurs principaux...
- J'ai connu la vie de couple à plusieurs reprises ; Je suis divorcée et vis seule depuis 2018. La perspective de me retrouver inutile dans un EMS ne me sourit guère...
- la vie est une longue suite d'expérimentations et je trouve riche et intéressant à bientôt 63 ans de participer à un mode de vie plus convivial avec mise en commun de nos "atouts" personnels, dans un cadre respectueux de chacun et des ressources naturelles à notre disposition
- j'adore cuisiner, jardiner et « bricoler »...

Damien



Informaticien de formation, j'ai beaucoup œuvré comme bénévole dans le milieu culturel et comme militant climatique. Je vais commencer une formation en Bachelor primaire à la HEP de St Maurice à la rentrée 2025.

Je suis convaincu que la vie en communauté nous rend plus résilient.es. et j'ai envie de vivre avec des gens qui rejoignent mes valeurs afin de pouvoir nous apporter du soutien mutuel dans nos luttes respectives. J'aime bien me déplacer en vélo et des auteurs comme Damasio m'inspirent beaucoup.

Maged

Jerome

Julie

Coordonnées

Société Coopérative d'habitation la Collective CONviviale - Le Cocon
CHE-371.086.519
IBAN CH28 8080 8005 7121 5441 8

Courriels :
damienjunod@hotmail.ch
enducrey@gmail.com

Tel:
dj +41 79 916 15 19
ed +41 79 285 22 03

Adresse:

C/o Eric Ducrey
Ch des Collines 41
1950 Sion