

# Rapport annuel 2025



## Sommaire

---

<b>3</b>	Rapport du président
<b>5</b>	Nouveaux membres
<b>8</b>	Rapport de gestion 2025
<b>11</b>	Comptes annuels 2025 Bilan Utilisation résultat annuel Compte de résultat
<b>13</b>	Annexe aux comptes annuels
<b>14</b>	Rapport de l'organe de révision
<b>16</b>	Organes / Conseil de politique parlementaire
<b>17</b>	Bureaux / Commissions

**Sur la photo de couverture**, l'assemblée des délégués de 2025 se tiendra à l'hôtel Schweizerhof de Lucerne. En levant leurs cartes de vote, les délégués expriment leurs décisions et s'engagent à assumer leur responsabilité commune en faveur de la construction de logements d'utilité publique. La fédération remercie ses membres pour leur engagement, leur confiance et leur participation active aux travaux de la fédération.

### Impressum

Éditeur/rédaction:  
LOGEMENT SUISSE  
Obergrundstrasse 70, 6003 Lucerne  
info@logement-suisse.ch  
www.logement-suisse.ch  
Production: Brunner Medien AG, Kriens

**LOGEMENT  
SUISSE**

Fédération des Coopératives de Construction  
Verband der Baugenossenschaften

LOGEMENT SUISSE – Fédération des Coopératives de Construction fait partie, dans le cadre de la loi fédérale sur le logement LOG, des organisations faitières suisse de la construction de logement d'utilité publique.

# Rapport du président



Chères lectrices, chers lecteurs

Les logements abordables proposés par les coopératives d'habitation sont très prisés dans toute la Suisse. C'est précisément pour cette raison que la construction de logements d'utilité publique se trouve confrontée à un dilemme entre la pénurie de logements, les objectifs climatiques et les exigences croissantes en matière de qualité et de durabilité. L'année écoulée a montré que cela nécessite des orientations politiques claires et une étroite collaboration entre tous les acteurs. Dans ce contexte, LOGEMENT SUISSE a poursuivi son développement stratégique et s'est positionné en matière de politique du logement.

## Évolution de la Fédération

La Fédération relève les défis en matière de politique du logement et se prépare pour l'avenir. Ainsi, LOGEMENT SUISSE emménagera fin 2026 dans son nouveau siège social situé à l'Industriestrasse, à Lucerne. Ce site incarne le développement urbain coopératif et l'engagement d'utilité publique, et offre au secrétariat une perspective tournée vers l'avenir.

Par ailleurs, le comité directeur s'enrichit d'un nouveau membre originaire de Zurich. Lors de la prochaine assemblée des délégués, Severin Keller, architecte diplômé de l'EPFZ, sera proposé à l'élection en tant que représentant supplémentaire. La représentation régionale de la Fédération s'en trouvera ainsi encore renforcée.

## La densification, un enjeu central

Le changement climatique, la croissance démographique et l'augmentation de la consommation d'espace habitable accentuent la pression sur le marché du logement. Les besoins en logements abordables restent élevés. La densification est donc une nécessité absolue. Elle exige un développement urbain de qualité, une rénovation respectueuse du climat et des procédures efficaces.

LOGEMENT SUISSE s'engage pour que les processus de densification ne soient pas ralentis par des obstacles supplémentaires, mais soutenus par des conditions-cadres appropriées. Le secteur du logement d'utilité publique est prêt à assumer ses responsabilités et à mettre en œuvre des solutions durables.

## Politique du logement au niveau fédéral

Au niveau fédéral, d'importantes décisions doivent être prises en 2026, lesquelles doivent encore être adoptées par les Chambres fédérales. Le Conseil fédéral a déjà posé les jalons à cet égard en 2025. Il a ainsi décidé, le 26 septembre 2025, de proposer au Parlement une augmentation de 150 millions de francs du Fonds de Roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique pour les années 2030 à 2034. Par cette proposition, il réagit aux défis croissants dans le domaine du logement, qui sont exacerbés par la croissance démographique, l'immigration ainsi que les évolutions économiques et démographiques. Parallèlement, le Conseil fédéral recommande de rejeter l'initiative populaire «Pas de Suisse à 10 millions! (initiative pour la durabilité)». Et le 5 décembre 2025, le Conseil fédéral a décidé de demander au Parlement un nouveau crédit d'engagement de 1,92 milliard de francs pour les années 2027 à 2033, destiné aux cautionnements de la Centrale d'émission pour la construction de logements en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL). En mars 2026, le Conseil national a approuvé les deux projets de crédit, qui sont désormais examinés par le Conseil des États.

Après avoir consulté ses comités consultatifs politiques et à l'issue des délibérations en commission, LOGEMENT SUISSE a décidé de soutenir les deux projets tels qu'ils sont proposés par le Conseil fédéral. Ces projets offrent aux coopératives de construction une sécurité et de bonnes perspectives d'avenir.

### **Politique du logement au niveau régional**

Au cours de l'année écoulée, le débat sur la politique du logement s'est intensifié dans la ville et le canton de Lucerne. Compte tenu de la situation tendue sur le marché suisse du logement, diverses mesures visant à renforcer la construction de logements d'utilité publique ont été examinées et, pour certaines, mises en œuvre.

Le Conseil municipal de Lucerne a ainsi présenté une politique du logement révisée sous forme de contre-projet aux initiatives déposées. Il est notamment prévu de créer la fondation «Wohnraum für alle» («Un logement pour tous»), d'accorder des prêts aux promoteurs immobiliers d'utilité publique, d'acquérir et de louer des logements par l'intermédiaire de la ville, ainsi que d'instaurer un droit de préemption municipal. L'objectif est d'augmenter progressivement la part des logements d'utilité publique.

La Fédération se félicite tout particulièrement des instruments de financement prévus, car ceux-ci peuvent faciliter la réalisation de projets d'utilité publique. Il est également positif que la ville et le canton cherchent à dialoguer avec la Fédération et souhaitent renforcer la collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

En revanche, nous portons un regard critique sur la mise en œuvre prévue de la loi cantonale sur la préservation du logement (GEW, Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum). La multiplication des procédures d'autorisation et l'élargissement des possibilités de recours vont à l'encontre des efforts déployés au niveau fédéral pour faciliter la densification urbaine et accélérer les procédures. Du point de vue de la construction de logements d'utilité publique, il est essentiel de disposer d'un cadre réglementaire clair, fiable et efficace.

Dans l'ensemble, on constate à Lucerne une volonté accrue de s'engager activement dans les questions de politique du logement. Dans d'autres régions également, on perçoit une volonté manifeste de développer activement la politique du logement. La décision du Grand Conseil du canton des Grisons d'adopter une nouvelle loi sur l'encouragement à la construction de logements et un instrument cantonal complémentaire en est un autre exemple qui illustre l'importance croissante de telles mesures. Cela confère aux organisations faitières un mandat clair pour la mise en œuvre. Lucerne s'inscrit dans cette évolution avec ses propres initiatives.

### **Remerciements et perspectives**

Je remercie nos membres pour leur confiance indéfectible et leur participation active. Leur expérience, leur engagement et la diversité de leurs points de vue sont essentiels au bon fonctionnement de notre Fédération.

Je tiens également à remercier tout particulièrement nos partenaires Or et Argent. Grâce à leur soutien, nous pouvons faire avancer des projets, bénéficier d'apports techniques et continuer à renforcer notre réseau. Je remercie également les collaborateurs du secrétariat et mes collègues du comité directeur pour leur grand engagement et leur expertise.

Le contexte reste difficile. Il est donc d'autant plus important d'assumer ensemble nos responsabilités et d'élaborer des solutions viables. LOGEMENT SUISSE continuera à s'engager avec détermination en faveur d'un logement abordable et de conditions-cadres fiables.

Ensemble, nous posons les bases pour que le logement d'utilité publique continue à jouer un rôle essentiel en Suisse à l'avenir.



*Daniel Burri*  
Président

# Nouveaux membres

Bienvenue!



**Valérie Jeanrenaud**  
Maire

## Commune de Burtigny (VD)

À Burtigny, la commune disposait encore d'un terrain à bâtir qu'elle souhaitait valoriser avec un projet exemplaire en matière de logements à prix coûtants et de durabilité. Sous l'impulsion de la Syndique Valérie Jeanrenaud, la municipalité a opté pour la réalisation du projet par une coopérative d'habitation. Elle a décidé de ne pas porter elle-même le projet, mais de mettre le terrain en droit distinct et permanent (DDP) en faveur d'une coopérative chargée de construire le bâtiment. Souhaitant bénéficier d'un accompagnement spécialisé dès le début, la commune a mandaté LOGEMENT SUISSE pour soutenir le montage du projet. L'appui a porté sur le financement, les aides publiques, la mise en réseau avec des partenaires privés et publics ainsi que sur la fixation des conditions du DDP et l'acte notarié avec la future coopérative. Une coopérative membre de LOGEMENT SUISSE a finalement été retenue pour développer ce projet d'une dizaine de logements d'utilité publique.



**Alexandre Grutman**  
Président

## Société coopérative d'habitation Le Quid, La Chaux-de-Fonds (NE)

La coopérative de construction et d'habitation Le Quid est membre de LOGEMENT SUISSE depuis le printemps 2025. Elle prévoit de réaliser à La Chaux-de-Fonds un projet innovant qui se veut avant tout une plateforme d'inspiration et de soutien pour le mouvement coopératif. Plutôt que de proposer un modèle figé, Le Quid entend permettre à d'autres coopératives et à leurs partenaires de s'informer, d'expérimenter et de développer leurs propres solutions adaptées à leur réalité locale, notamment face aux défis liés à la longévité. La coopérative incarne ainsi une nouvelle génération d'habitat coopératif, ancrée dans les valeurs traditionnelles tout en étant ouverte à l'innovation et aux échanges à l'échelle européenne.



**Michel Veillard**  
Président

## Société coopérative d'habitation Les Sansfoin, Cressier (NE)

La coopérative Les Sansfoin a été constituée en mars 2016 par la Commune de Cressier (NE). Elle a réalisé un immeuble locatif dont les premiers locataires ont emménagé au printemps 2018. La coopérative est présidée par Michel Veillard et son comité comprend des représentantes et représentants de l'exécutif communal. Le bâtiment, de deux étages, comprend 17 logements, dont 16 appartements à loyer abordable avec encadrement destinés à des personnes âgées ou à mobilité réduite, ainsi qu'un appartement de fonction pour le concierge. Les logements sont conçus sans obstacles, avec des salles de bains adaptées, des portes larges et des interrupteurs abaissés. Ils disposent également d'un cellier intégré, d'une chambre spacieuse, d'un grand living-cuisine et d'une grande terrasse pour chaque logement.



**Thomas Häusler**  
Directeur

### **Wohnbaugenossenschaft Rüüssegg, Emmen (LU)**

La coopérative d'habitation Rüüssegg a été fondée en 2021 après avoir remporté l'appel d'offres pour le droit de construire sur les parcelles B1 à B3 de la Seetalplatz à Emmen. Elle est issue de la coopérative de développement WSS (anciennement Wir sind Stadtgarten). Le site de Rüüssegg accueille un quartier animé proposant une offre de logements variée pour des personnes à différentes étapes de leur vie et issues de divers milieux sociaux. La coopérative gère 60 appartements et fait partie intégrante du site. Tout au long de la phase de développement, la coopérative Rüüssegg a été accompagnée et soutenue par la coopérative de développement WSS afin de créer des logements abordables et durables.

[www.rüüs-egg.ch/wbg](http://www.rüüs-egg.ch/wbg)



**Rudolf Vonlanthen**  
Président

### **Société coopérative d'habitation Gräffet, Giffers (FR)**

La Société coopérative Gräffet à Giffers a été fondée en septembre 2009. Son comité, resté inchangé depuis la création, se distingue par sa continuité et son dynamisme. Rudolf Vonlanthen en assure la présidence depuis le début. La coopérative a pour objectif de promouvoir et de proposer des logements à loyers modérés destinés aux seniors et aux bénéficiaires de l'assurance invalidité. Elle est propriétaire d'un immeuble locatif de 14 appartements, entièrement loués depuis leur mise en location en 2013. Dans le cadre de son développement, la coopérative prévoit la construction d'un second immeuble locatif de 15 appartements. Le projet a été validé par le canton de Fribourg et publié dans la Feuille officielle fribourgeoise du 13 février 2026.



**Claude Wälti**  
Président

### **SCHL – Société coopérative d'habitation Lausanne (VD)**

La SCHL est la plus grande coopérative d'habitation de Suisse romande, tant par le nombre de logements que par celui des immeubles. Cette coopérative historique a rejoint LOGEMENT SUISSE en 2025. En Romandie, elle constitue une véritable institution en raison de sa longévité, de sa taille et de son engagement en faveur du logement d'utilité publique. Fondée en 1920, la SCHL est aujourd'hui propriétaire de 2437 logements répartis dans 101 immeubles locatifs sur l'ensemble du territoire vaudois. Elle est présidée par Claude Wälti depuis 2011. Après plus d'un siècle avec une direction unique, la coopérative a fait évoluer sa gouvernance. En 2024, le conseil d'administration a instauré une codirection composée de Boris Vetsch (directeur financier) et Daniel Brülhart (directeur immobilier). Avec trois responsables de secteur, ils forment un comité directeur inédit. D'ici 2030, la SCHL prévoit d'augmenter le nombre de logements d'utilité publique tout en poursuivant l'amélioration du bien-être de ses locataires.

<https://schl.ch>



**Olivier Zimmermann**  
Président

### **Fondation Plein-Soleil, Saint-Imier (BE)**

La Fondation Plein-Soleil a été créée en 1967 à l'initiative des autorités communales de Saint-Imier. Elle est propriétaire d'un immeuble locatif proposant des logements à loyers abordables pour les seniors et les personnes en situation de handicap. Le bâtiment a été construit sur un terrain communal mis à disposition en droit de superficie, sans redevance, afin de répondre à un besoin important dans la commune. Face à une demande toujours forte, la Fondation prévoit la construction d'un deuxième immeuble locatif sur la même parcelle. Ce nouveau projet comprendra 21 logements et 16 places de parc. Le Conseil de Fondation a décidé de lancer cette réalisation afin de répondre à la demande existante dans ce segment de locataires.



**Comité**

### **Coopérative Verger 32, La Sarraz (VD)**

La coopérative d'habitation Verger 32 a été inscrite au registre du commerce vaudois le 14 août 2025. Elle est toutefois née en 2024 de la volonté commune de ses membres fondateurs de vivre ensemble en partageant des valeurs sociales et écologiques. Elle est présidée par Maïc Steinmann et dirigée par un comité motivé et compétent. La coopérative prévoit de rénover une maison villageoise à Dizy (VD), un village situé au pied du Jura vaudois, afin d'y créer six à sept logements d'utilité publique. Par sa situation et son architecture, la maison offre un potentiel pour développer des espaces d'habitation complétés par des lieux de vie communs favorisant les échanges et de futurs projets. L'acquisition du bâtiment constitue la première étape du projet; les travaux de rénovation interviendront dans une seconde phase, avec une attention particulière portée à la créativité et à la durabilité environnementale.

# Rapport de gestion 2025

L'année 2025 a été marquée par une situation toujours tendue sur le marché du logement et par un débat intense sur la politique du logement. Parallèlement, LOGEMENT SUISSE a pu poursuivre et développer de manière ciblée ses prestations, ses manifestations et ses offres de formation. L'aperçu suivant présente les principales activités et évolutions de la Fédération au cours de l'année sous revue.

## Succursales

### Bureau de Suisse romande

Le bureau de Lausanne ne cesse de se développer. Sous la direction de Pascal Magnin, le représentant pour la Suisse romande accompagne les membres existants et nouveaux sur les questions techniques liées à la construction de logements d'utilité publique. Ses tâches comprennent le conseil et l'accompagnement des membres dans les domaines pertinents.

### Bureau de Lucerne

Le bureau de Lucerne assume des tâches centrales de direction, d'administration et de service pour la Fédération et gère en outre la fondation du même nom. Sur mandat de la Confédération, elle gère les prêts du Fonds de Roulement, conseille les membres ainsi que les parties prenantes externes et gère la caisse de dépôt de la fédération. De plus, le directeur s'engage au sein de la Centrale d'émission pour la construction de logement (CCL), de la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) ainsi que dans diverses commissions spécialisées.

Ce large éventail de tâches est assumé dans le cadre de domaines de compétence clairement définis. La responsabilité opérationnelle globale incombe au directeur général, Adrian Achermann, qui, avec son équipe, représente les intérêts des membres et accompagne les projets des communes, des villes et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Nicole Hahne gère les prêts du Fonds de roulement ainsi que la caisse de dépôt de la fédération et tient la comptabilité de la fédération et des organisations affiliées. Linda Ineichen est responsable de la communication numérique et de divers projets. Reto Martinelli dirige le magazine de la fédération, développe l'offre de formation continue et est l'interlocuteur des personnes intéressées dans les Grisons et les régions périphériques. Walter Stern est responsable du back-office et de la gestion des membres. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2025, Florian Meier

complète l'équipe. Il est responsable des domaines du financement et de la numérisation.

### Évolution du nombre de membres

En 2025, la Fédération a enregistré une augmentation de 9 nouveaux membres et comptait au 31 décembre un total de 411 maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ceux-ci sont propriétaires d'environ 52 000 logements.

### Partenariats

Jusqu'en septembre 2025, les partenariats ont été restructurés et classés dans les catégories «National», «Romandie» et «Suisse alémanique».

Les partenariats Gold avec ANLIKER AG (construction et immobilier), CKW AG (énergie), Electrolux AG (appareils électroménagers), la Banque cantonale de Lucerne AG (financement) et Wüest Partner AG (services immobiliers) se sont poursuivis au cours de l'exercice sous revue. Electrolux AG et Wüest Partner AG ont désormais le statut de partenaires Or au niveau national.

ARLEWO AG (gestion immobilière), ASSEPRO Brokerage AG (assurance), Bepartner AG (fiduciaire, fiscalité, révision), Formis AG (architecture), Lift AG (projets d'ascenseurs), le groupe Naef & Partner (promotion immobilière et représentation des maîtres d'ouvrage) ainsi que SADA AG (technique du bâtiment) sont partenaires Argent.

Veriset AG (fabrication de cuisines) a rejoint le réseau en tant que nouveau partenaire Argent au niveau national. En Suisse alémanique, Brunner Medien AG (gestion de l'impression), ARAG Aktiv-Reinigungen AG/HW Hauswartungen AG (services de facility management) ainsi qu'OekoWatt AG (conseil en énergie, climat et environnement) ont rejoint le réseau. Schnyder Ingenieure ZG AG (ingénierie et services de conseil) rejoindra le réseau en tant que partenaire Argent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

ITOBA GmbH et Jäggi & Hafter AG ont quitté le réseau de partenaires en 2025.

LOGEMENT SUISSE remercie les entreprises partenaires pour leur collaboration constructive et leur précieux soutien. Les partenariats Or et Argent permettent de créer des liens avec des secteurs pertinents pour la construction coopérative de logements et offrent aux membres des points de contact spécialisés pour des questions spécifiques.

### Résultats financiers

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 se soldent par une perte de CHF 13 155.88 et un report de bénéfice de CHF 278 661.15 (soit un total de

CHF 265 505.28). Le comité propose à l'assemblée des délégués de reporter le montant de CHF 265 505.28 sur le nouvel exercice.

## Prestations

### Conseil

Le conseil aux membres reste un élément central des prestations de la fédération et a été régulièrement sollicité tant par les membres que par des parties prenantes externes. Le secrétariat a notamment apporté son soutien lors de la création de coopératives et de fondations d'utilité publique, pour des questions juridiques, concernant les conditions de prêt du Fonds de Roulement ainsi que pour des projets de développement. Depuis l'année dernière, la fédération propose en outre des services dans le domaine de la communication pour les coopératives d'habitation. Outre des conseils complets et un accompagnement de projets, de nombreuses informations succinctes ont été fournies.

Comme l'année précédente, l'équipe de LOGEMENT SUISSE a également été mandatée dans différentes régions de Suisse pour élaborer des stratégies de logement pour les communes et les régions. Ces processus donnent souvent naissance à de nouveaux acteurs d'utilité publique qui adhèrent à la fédération.

Au cours de l'exercice sous revue, la fédération a également pris en charge un mandat de deux ans pour la direction de la coopérative Industriestrasse à Lucerne.

### Numérisation

Après la mise en place d'une nouvelle infrastructure informatique et d'une solution métier (CRM), incluant un portail membres, les processus internes ont été perfectionnés et optimisés au cours de l'exercice. Entre autres, les dossiers des membres ont été numérisés, ce qui permet d'accéder de manière centralisée, plus rapide et depuis n'importe quel endroit.

## Événements

### Événement sur l'énergie, 5 février 2025

La conférence sur l'énergie à Lucerne était entièrement consacrée à l'utilisation commune de l'électricité solaire dans les coopératives de construction. Des représentants du canton de Lucerne ont présenté le nouveau cadre légal, notamment en ce qui concerne l'obligation d'installer des

panneaux solaires et les possibilités de subventions. Les bases techniques d'un regroupement virtuel pour l'autoconsommation (vRCP), les perspectives des communautés d'électricité locales ainsi que les questions relatives à la facturation et à la rédaction des contrats ont ensuite été expliquées de manière concrète. La discussion a suscité un vif intérêt, mais a également mis en évidence un besoin de clarification.

### **Assemblée des délégués, 11 juin 2025**

Lors de la 14<sup>e</sup> Assemblée des délégués qui s'est tenue à l'hôtel Schweizerhof de Lucerne, un constat s'est imposé: face à la grave pénurie de logements, des mesures efficaces et rapidement applicables s'imposent. Dans son discours, le président Daniel Burri a notamment appelé à agir sans délai pour accélérer les procédures, favoriser le développement urbain et soutenir de manière ciblée la construction de logements. Les personnes à revenus moyens et modestes sont particulièrement touchées, et le secteur du logement d'utilité publique a une responsabilité particulière à leur égard.

Un signal fort a été envoyé immédiatement après l'assemblée depuis les Grisons. Le Grand Conseil a adopté une nouvelle loi sur la promotion du logement, élaborée en collaboration avec la fédération. Cette loi est considérée comme novatrice et peut servir de modèle à d'autres cantons.

Le programme préliminaire s'est concentré sur le «quartier des 10 minutes», un modèle d'urbanisme d'avenir. Les exposés techniques ont montré comment le logement, l'approvisionnement de proximité et les infrastructures sociales peuvent être combinés de manière à créer des quartiers vivants et durables, dans l'esprit d'une conception de la construction d'utilité publique, où la qualité de vie et la plus-value sociale occupent une place centrale.

Les préoccupations de la fédération ont également reçu le soutien des milieux politiques et de la Confédération. Des représentants du canton, de la ville et de l'Office fédéral du logement (OFL) ont souligné l'importance de maîtres d'ouvrage d'utilité publique solides pour garantir des logements abordables.

### **Forum des coopératives d'habitation suisses, 19 septembre 2025**

Environ 500 représentants de coopératives d'habitation, d'autorités, d'organisations spécialisées et d'institutions partenaires se sont réunis au Forum des coopératives d'habitation suisses au KKL de

Lucerne. La question centrale était de savoir comment, face à la croissance démographique et à la pénurie de terrains, créer des logements supplémentaires sans nuire à la qualité de vie. Sous la devise «Densification et qualité de vie: opportunités, défis, solutions», il est apparu clairement que logements abordables et haute qualité ne sont pas incompatibles. Cela nécessite toutefois un cadre juridique et politique fiable, des instruments de soutien solides tels que le Fonds de roulement et les cautionnements, ainsi qu'une collaboration constructive entre toutes les parties prenantes. Le forum a montré que les coopératives d'habitation sont prêtes à assumer la responsabilité d'un développement urbain durable et à associer densification et plus-value sociale.

### **Réunion des présidents et des directeurs, 15 octobre 2025**

La réunion des présidents et des directeurs généraux s'est tenue à l'hôtel Schweizerhof de Zurich ainsi qu'à l'hôtel Schweizerhof de Lucerne. Les membres, partenaires et invités ont profité de ces deux événements pour échanger sur des thèmes d'actualité liés à la construction de logements d'utilité publique. L'accent a été mis sur les opportunités offertes par la numérisation dans la gestion immobilière, ainsi que sur une mise à jour concernant les développements en matière de politique du logement et le travail de la fédération. Le président Daniel Burri et le directeur Adrian Achermann ont ensuite présenté les développements en matière de politique du logement, les activités de la fédération et les innovations prévues au sein du secrétariat.

### **Événement de partenariat à Lucerne, 6 novembre 2025**

L'événement de partenariat s'est déroulé dans le hall d'accueil réaménagé de la Banque cantonale de Lucerne SA à Lucerne. Sous le thème «Un nouveau quartier au cœur de Lucerne», les participants ont pu découvrir un concept alliant conseil, rencontres et vie de quartier. Le hall d'accueil réaménagé s'inspire des atouts du quartier Hirschmatt-Neustadt et se veut un lieu de rencontre ouvert et animé. Adrian Lupart, responsable de secteur à la BCL, a présenté l'historique de sa création ainsi que les réflexions conceptuelles qui l'ont sous-tendu.

### **Échange entre les acteurs à Rolle, 13 novembre 2025**

La deuxième rencontre des acteurs du logement d'utilité publique s'est tenue chez Veriset Vente SA

à Rolle. Après un aperçu de l'évolution de la fédération, Martin Tschirren, directeur de l'OFL, a présenté les développements actuels en matière de politique du logement au niveau fédéral. Patrick Chapuis a ensuite présenté Veriset Vente SA et ses activités. La visite guidée du showroom qui a suivi, ainsi qu'un cocktail dînatoire, ont été l'occasion d'échanges professionnels et personnels.

### **Formation initiale et continue**

Sous le titre «Bildung Wohnen», les deux organisations faitières ont organisé en 2025 un total de 50 cours de formation initiale et continue, auxquels ont participé 1011 personnes. Ce chiffre a presque égalé le record de 2024, qui était de 1048 participants. Parmi les nouveautés du programme figuraient notamment des cours sur l'humidité dans les bâtiments, sur la conception participative d'espaces de jeux et de rencontre, ainsi qu'un webinar sur les adaptations de loyer. De plus, un voyage d'étude dans la région du lac Léman a été organisé avec succès.

Le secrétariat de Lausanne a continué à développer ses activités dans le domaine de la formation continue. Le format en ligne lancé l'année précédente a été poursuivi et a permis, à travers six modules, de transmettre les bases ainsi que les outils de gestion de la construction de logements d'utilité publique. L'offre en français s'adressait aux membres ainsi qu'à d'autres cercles intéressés et a permis une participation à l'échelle nationale. Les thèmes abordés comprenaient notamment l'habitat intergénérationnel, la protection des données, les rénovations énergétiques, l'organisation et la gestion des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, les instruments de financement et le droit de la construction.

## **Relations publiques**

### **Magazine LOGEMENT SUISSE**

Depuis janvier 2025, la direction éditoriale du magazine LOGEMENT SUISSE est assurée par Reto Martinelli. Ce changement de rédacteur en chef s'est accompagné d'une refonte de la présentation du magazine. Celui-ci a ainsi bénéficié d'un nouveau design plus moderne et plus coloré. Sur le plan du contenu, les quatre numéros de l'année ont mis l'accent sur les thèmes de l'énergie, du développement régional, de la construction modulaire, de la densification et de la surélévation, ainsi que sur la cuisine comme lieu de rencontre. Les quatre numéros comptaient au total 148 pages, dont 47 pages

de publicités. Avec un tirage de 12 000 exemplaires par numéro, le magazine a touché un large lectorat.

### Politique

En 2025 également, la pénurie de logements a marqué le débat sur la politique du logement à tous les niveaux. Dans de nombreuses villes et agglomérations, la situation est restée tendue, et l'est toujours. Dans ce contexte, la construction de logements d'utilité publique a été de plus en plus perçue comme un pilier fiable pour des logements abordables.

Les discussions ont principalement porté sur la densification urbaine, l'accélération des procédures et les aides ciblées. LOGEMENT SUISSE a entretenu des échanges avec des parlementaires ainsi qu'avec des représentants de l'administration et du monde politique, et a activement défendu les intérêts de la construction de logements d'utilité publique. Le comité consultatif politique a soutenu ce travail et accompagné le positionnement stratégique de la fédération. La liste des membres du comité consultatif politique figure à la page 16, sous la rubrique «Organes/Conseil de politique parlementaire».

## Fonds de roulement

Sur mandat de l'OFL, LOGEMENT SUISSE gère le Fonds de roulement, un instrument central de promotion indirecte au logement destiné à la construction de logements d'utilité publique. Ce Fonds permet d'octroyer des prêts remboursables à taux préférentiels, grâce auxquels les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent acquérir des terrains à bâtir, financer des constructions neuves ou des rénovations, ainsi qu'acheter ou rénover des immeubles existants.

Les prêts ont généralement une durée de 20 à 25 ans et sont accordés de manière subordonnée au crédit bancaire. Ils complètent ainsi efficacement les fonds propres. Un financement pouvant aller jusqu'à 90 % des coûts d'investissement est possible. Depuis 2025, il est possible de solliciter des prêts pouvant atteindre 6,0 millions de francs au maximum par demande, le montant maximal par logement s'élevant en principe à 60 000 francs. Des majorations sont prévues pour les projets répondant à des normes de durabilité particulièrement élevées.

Au cours de l'exercice sous revue, le Conseil fédéral a proposé au Parlement de renforcer le Fonds de roulement de 150 millions de francs pour

les années 2030 à 2034, afin de garantir la disponibilité à long terme de cet instrument important et de répondre aux défis croissants du marché du logement.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2025, Florian Meier est responsable des financements et donc également du Fonds de roulement. Avec Hugo Odermatt, il accompagne les membres dans le dépôt de leurs demandes et les conseille sur les questions de financement et de projet. La composition de la commission des fonds figure à la page 17, sous la rubrique «Bureaux/Commissions».

L'année dernière, la commission du fonds a examiné au total dix demandes de prêt auprès du Fonds de roulement. À l'exception de deux demandes, toutes ont pu être approuvées. Près de la moitié des demandes concernaient le programme spécial, qui prendra fin en 2025 et qui a suscité un vif intérêt. Le montant total demandé s'élevait à 7,89 millions de francs. La fortune fiduciaire gérée par LOGEMENT SUISSE pour le compte de l'OFL s'élevait à 143,08 millions de francs au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice sous revue, 181 prêts au total ont été gérés. À l'exception des prêts issus du programme spécial, le taux d'intérêt est resté inchangé à 1,0 %.

### Caisse de dépôts

La caisse de dépôt gère les dépôts de garantie des membres. Les Fonds ainsi générés sont réinvestis et mis à la disposition des membres de LOGEMENT SUISSE à des conditions avantageuses pour le financement de logements. La sécurité du placement est ici la priorité absolue. Au 31 décembre 2025, le total du bilan s'élevait à 2,39 millions de CHF, avec un encours total de huit prêts actifs d'un montant de 2,235 millions de CHF.

Suite à la décision prise par le comité de la Fédération en 2021 de ne plus accepter de nouveaux dépôts de garantie via la caisse de dépôt, l'activité se concentre désormais sur la gestion des comptes existants. À long terme, il est prévu de laisser ces comptes arriver à échéance et de dissoudre progressivement la caisse de dépôt.

## LOGEMENT SUISSE – Fondation pour la construction de logements d'utilité publique

La fondation a pour objectif de renforcer la construction de logements d'utilité publique, notamment en encourageant l'offre de logements à

prix modéré. Elle met à la disposition de la Fédération et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique affiliés des prêts et des contributions aux projets.

Malgré une année boursière difficile, les répercussions sur les marchés des capitaux ont pu être limitées grâce à une stratégie d'investissement prudente. Les réserves de fluctuation de valeur constituées au cours des années précédentes ont également contribué à la stabilisation. À la fin de la période sous revue, la fortune de la fondation LOGEMENT SUISSE s'élevait à plus de 6,0 millions de CHF.

## Office fédéral du logement (OFL)

Les Journées suisses du logement 2025, placées sous le signe du 50<sup>ème</sup> anniversaire de l'OFL, se sont déroulées à Berne et à Interlaken. Deux colloques consacrés à l'avenir de la politique du logement ont été au centre des débats.

À Berne, des défis majeurs tels que la durabilité, la transition énergétique, la densification urbaine et la pénurie de logements ont été abordés. À Interlaken, l'accent a été mis sur la situation du logement dans les régions de montagne à vocation touristique, en particulier sur la pénurie de résidences principales et les solutions possibles.

L'OFL est le centre de compétence de la Confédération pour toutes les questions liées au logement. Il applique les lois fédérales dans le domaine de l'encouragement au logement et du droit du bail et élabore des bases décisionnelles visant à améliorer l'offre de logements, l'environnement résidentiel ainsi que la transparence sur le marché du logement. Sous la direction de son directeur Martin Tschirren, l'OFL joue ainsi un rôle central dans la politique nationale du logement.

LOGEMENT SUISSE apprécie l'accompagnement technique et les échanges constructifs avec l'OFL. La Fédération le remercie pour son travail engagé et la collaboration partenariale.

*Daniel Burri, Président  
Adrian Achermann, Directeur*

# Comptes annuels 2025

## Bilan au 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
<b>ACTIFS</b>		
Liquidités	736 732.50	526 863.98
Créances au titre des livraisons et prestations	81 225.68	93 433.20
Autres créances	3 129.54	5 933.20
Stocks	16 700.45	16 700.45
Comptes de régularisation actifs	41 592.69	14 701.85
<b>Total des actifs circulants</b>	<b>879 380.86</b>	<b>657 632.68</b>
Actifs financiers	74 018.00	74 018.00
Prêts hypothécaires	500 000.00	500 000.00
Prêts sans intérêts	0.00	50 000.00
Immobilisations corporelles mobiles	5 904.25	1.00
Immeubles	1 285 400.00	1 304 900.00
<b>Total des actifs immobilisés</b>	<b>1 865 322.25</b>	<b>1 928 919.00</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>2 744 703.11</b>	<b>2 586 551.68</b>
<b>PASSIFS</b>		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	55 484.87	61 334.65
Autres engagements à court terme	21 756.56	22 602.92
Comptes de régularisation passifs	91 174.80	62 471.35
Provisions	125 426.90	104 126.90
<b>Total des fonds étrangers à court terme</b>	<b>293 843.13</b>	<b>250 535.82</b>
Fonds de projets et de développement	265 000.00	245 000.00
Fonds de projet «Industriestrasse»	100 000.00	0.00
<b>Total des fonds étrangers à long terme</b>	<b>365 000.00</b>	<b>245 000.00</b>
Capital social	522 500.00	514 500.00
Réserves légales de capital	175 000.00	175 000.00
Réserves libres	1 122 854.70	1 122 854.70
Bénéfice reporté	278 661.16	278 303.85
Résultat de l'exercice	- 13 155.88	357.31
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>2 085 859.98</b>	<b>2 091 015.86</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>2 744 703.11</b>	<b>2 586 551.68</b>

## Affectation du résultat de l'exercice

Les comptes annuels au 31.12.2025 se soldent par un bénéfice au bilan de CHF 265 505.28.

Le comité directeur propose à l'assemblée des délégués de reporter le bénéfice au bilan, d'un montant de CHF 265 505.28, sur le nouvel exercice.

## Compte de résultat 2025

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cotisations des membres	360 475.50	345 338.00
Contributions de partenaires et de donateurs	222 737.83	203 650.56
Revenus des consultations et des projets	25 378.70	10 236.53
Produits divers/prestations administratives	144 037.14	47 394.80
Indemnisation du mandat de prestations de l'OFL	363 200.00	453 890.00
Recettes tirées des manifestations	2 925.00	3 800.00
Recettes tirées magazine LOGEMENT SUISSE	38 718.13	28 454.84
Total des produits d'exploitation	1 157 472.30	1 092 764.73
Formation continue	0.00	- 2 644.00
Conseils	- 4 049.70	0.00
Manifestations	- 14 128.75	- 13 796.90
Projets	- 73 959.33	- 78 034.93
Demandes FdR	- 35 736.85	- 8 804.73
Relations publiques	- 7 809.10	- 4 501.65
Charges magazine LOGEMENT SUISSE	- 101 340.20	- 141 702.30
Total charges directes prestations de service	- 237 023.93	- 249 484.51
<b>Résultat avant charges de personnel, d'exploitation et d'administration</b>	<b>920 448.37</b>	<b>843 280.22</b>
Frais de personnel/Bureau	- 597 616.70	- 565 649.25
Honoraires administration (organes)	- 56 624.10	- 57 784.17
Charges assurances sociales	- 132 786.60	- 122 706.40
Autres charges de personnel	- 7 826.00	- 10 856.65
Compensation sur projets	46 000.00	55 000.00
Total charges de personnel	- 748 853.40	- 701 996.47
<b>Résultat avant charges d'exploitation et d'administration</b>	<b>171 594.97</b>	<b>141 283.75</b>
Locaux et énergie nécessaires	- 57 587.20	- 58 064.40
Autres frais d'exploitation	- 100 140.80	- 71 387.43
Frais administratifs	- 78 969.76	- 61 413.33
Total des charges d'exploitation et d'administration	- 236 697.76	- 190 865.16
<b>Résultat avant résultat financier/ amortissements/résultat annexe/impôts</b>	<b>- 65 102.79</b>	<b>- 49 581.41</b>
Résultat financier	8 012.41	9 685.91
Amortissements	- 37 828.30	- 21 099.00
<b>Résultat avant résultat annexe/impôts</b>	<b>- 94 918.68</b>	<b>- 60 994.50</b>
a. o. Produits	0.00	500.00
a. o. Charges immeuble Beinwil am See	0.00	- 10 722.45
Compte immobilier	84 815.80	75 306.01
Impôts	- 3 053.00	- 3 731.75
<b>Résultat annuel</b>	<b>- 13 155.88</b>	<b>357.31</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Nom, forme juridique, siège

---

LOGEMENT SUISSE – Fédération des Coopératives de Construction avec siège à Lucerne.

## Déclaration sur le nombre de postes à temps plein en moyenne annuelle

---

Comme l'année précédente, le nombre de postes à temps plein ne dépasse pas 10 en moyenne annuelle.

## Principes d'évaluation

---

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions relatives à la comptabilité commerciale du Code suisse des obligations (art. 957–963b CO).

### – Liquidités

Elles comprennent les avoirs bancaires évalués à leur valeur nominale.

### – Biens immobiliers

Les biens immobiliers sont portés au bilan à leur coût d'acquisition, déduction faite des amortissements et des corrections de valeur. Les amortissements sont effectués selon la méthode dégressive.

## Commentaire du bilan et le compte de résultat 2025

---

### – Immobilier

L'immeuble Krienzstrasse 4 Beinwil am See (7 appartements) est amorti au taux fiscal autorisé de 1,50 % de la valeur comptable.

<b>Valeur au bilan et valeur d'assurance des bâtiments</b>	31.12.2025	31.12.2024
Valeur au bilan	1 285 400.00	1 304 900.00
Valeur assurance des bâtiments	2 735 000.00	2 885 000.00
<b>Fonds de rénovation immeubles</b>	31.12.2025	31.12.2024
État au 1.1.	60 000.00	50 000.00
Dépôt	0.00	10 000.00
Prélèvement	0.00	0.00
État au 31.12.	60 000.00	60 000.00

Le fonds de rénovation est inclus dans le poste du bilan «Provisions».

### – Fonds de projets et de développement

	31.12.2025	31.12.2024
État au 1.1.	245 000.00	195 000.00
Attribution	20 000.00	170 000.00
Prélèvement	0.00	120 000.00
État au 31.12.	265 000.00	245 000.00

### – Fonds de projets Industriestrasse, Lucerne

	31.12.2025
État au 1.1.	0.00
Attribution	100 000.00
Prélèvement	0.00
État au 31.12.	100 000.00

### – Caisse de dépôts LOGEMENT SUISSE

La somme au bilan de la Caisse de dépôts de LOGEMENT SUISSE s'élève à CHF 2 390 187.43 (année précédente CHF 2 610 033.74).

# Rapport de l'organe de révision

Lucerne, 1. Avril 2026

**b.partner**<sup>ba</sup>  
treuhand | steuern | revision

à l'Assemblée générale de la  
LOGEMENT SUISSE Société Coopérative  
Fédération des Coopératives de Construction  
Obergrundstrasse 70  
6003 Lucerne

## Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de LOGEMENT Suisse – Association des Coopératives d'habitation – comprenant le bilan au 31. Décembre 2025 et le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe.

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants de la coopérative, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à l'administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base de travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

**bepartner ag**  
Kauffmannweg 14  
CH-6003 Luzern  
+41 41 226 31 11

Seestrasse 93  
CH-6052 Hergiswil NW  
www.bepartner.ch



Mitglied TREUHAND | SUISSE

#### **Responsabilités du Conseil relatives aux comptes annuels**

Le Conseil est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil est responsable d'évaluer la capacité de la coopérative à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la coopérative à poursuivre ses activités et d'établir les comptes annuels sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil a l'intention de liquider la coopérative ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

#### **Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une description plus détaillée de nos responsabilités en matière d'audit des comptes annuels se trouve sur le site Internet d'EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

#### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément à l'art. 906 CO en relation avec l'art 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions de l'Administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Cordialement,  
**bepartner ag**



Jeremias Häfliger  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Pascal Blum  
Expert-réviseur agréé

Annexe: Comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe)

**bepartner ag**  
Kauffmannweg 14  
CH-6003 Luzern  
+41 41 226 31 11

[www.bepartner.ch](http://www.bepartner.ch)  
[info@bepartner.ch](mailto:info@bepartner.ch)



Mitglied TREUHAND | SUISSE

# Organes / Conseil de politique parlementaire

---

## Organes

---

### Comité LOGEMENT SUISSE – Fédération des Coopératives de Construction

Daniel Burri, Lucerne	Président
Thomas Ernst, Lucerne	Vice-président
Katja Steinmann, Urdorf	Responsable des finances
Gian Derungs, Lumbrein	Membre
Rolf Frei, Therwil	Membre
Benoît Grenon, Lutry	Membre

### Organe de révision

Bepartner AG, Lucerne

### Conseil consultatif Magazine LOGEMENT SUISSE

Daniel Burri, Lucerne	Président
Rudolf Baranzelli, Adligenswil	Vice-président
Adrian Achermann, Lucerne	Membre
Kurt Bischof, Hochdorf	Membre

### Conseil de fondation LOGEMENT SUISSE

Daniel Burri, Lucerne	Président
Dr. Rainer Wey, Lucerne	Vice-président
Stefan Weber, Zoug	Responsable des finances
Rudolf Baranzelli, Adligenswil	Membre
Veronika Harder, Wil	Membre

## Conseil de politique parlementaire

---

Dr. Matthias Michel	Conseiller aux États (PLR, ZG)
Nicole Barandun	Conseillère nationale (Le Centre, ZH)
Martin Candinas	Conseiller national (Le Centre, GR)
Beat Flach	Conseiller national (PVL, AG)
Matthias Jauslin	Conseiller national (PVL, AG)

# Bureaux / Commissions

---

## **WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften**

Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern  
Téléphone 041 310 00 50, info@wohnen-schweiz.ch, www.wohnen-schweiz.ch

## **LOGEMENT SUISSE – Fédération des Coopératives de Construction**

Chemin d'Entre-Bois 29A, 1018 Lausanne  
Téléphone 079 579 30 77, info@logement-suisse.ch, www.logement-suisse.ch

## **WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau**

stiftung@wohnen-schweiz.ch

## **Bureaux LOGEMENT SUISSE**

---

Adrian Achermann

Directeur

Nicole Hahne

Administration des fonds & comptabilité, personnel

Linda Ineichen

Communication & projets

Pascal Magnin

Responsable Suisse romande

Reto Martinelli

Communication, conseil & projets

Florian Meier, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2025

Financements & numérisation

Walter Stern

Back-office

## **Commissions**

---

### **Commission de Fonds de roulement**

Katja Steinmann

Présidente

Sylvio Hoffmann

Membre, représentant de l'OFL

Adrian Achermann

Membre

Hugo Odermatt

Membre

Florian Meier

Responsable Fonds de roulement (sans droit de vote)

### **Commission de rédaction**

Adrian Achermann

Directeur

Reto Martinelli

Rédacteur