

Chères lectrices, chers lecteurs,

Le prix d'un logement dépend en grande partie du prix de construction d'un immeuble et du prix du terrain qui l'accueille. Tous deux sont soumis aux règles de l'économie de marché et la Constitution fédérale tente d'en réguler un tantinet les pires dérives en garantissant à toutes et à tous un «droit à un logement approprié à des conditions supportables», soutenu par la loi sur le logement de 2003 (LOG), qui peut encourager la construction ou la rénovation de logements locatifs pour les ménages à revenu modeste, l'accès à la propriété, les activités des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique ainsi que la recherche sur le logement.

Les logements à loyers abordables sont malgré tout une denrée rare dans les régions urbaines de l'arc lémanique et dans certaines communes romandes. Les coopératives d'habitation y remédient tant bien que mal en construisant des logements à prix coûtant, donc à loyers abordables, en moyenne 20% inférieurs aux loyers du marché libre. Mais leur tâche est de plus en plus ardue face à l'explosion des prix du terrain constructible.

Il existe toutefois un bon moyen de contourner ce problème, avec un outil économique encore peu utilisé en Suisse, mais qui a un bel avenir devant lui: le droit de superficie (DDP). Le principe est simple: on parle de droit de superficie quand un propriétaire de terrain (superficial) octroie le droit temporaire à un maître d'ouvrage (superficiaire) de construire sur ledit terrain. L'avantage du DDP pour le superficial, c'est qu'il reste propriétaire de son terrain. L'avantage du DDP pour le superficiaire, c'est qu'il peut construire sur le terrain, sans avoir à l'acheter, moyennant une rente annuelle, versée au superficial.

A l'heure où la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) se décline en lois d'application cantonales, le DDP devient un élément essentiel et primordial pour les Communes romandes qui envisagent de faire construire des appartements à des prix abordables, sans être elles-mêmes le maître d'œuvre et le financier du projet.

Le DDP est donc l'un des outils dont disposent les coopératives pour rester concurrentielles dans l'acquisition de terrain constructible et les communes sont des partenaires privilégiés en la matière. Pour faire court, le DDP est un outil favorisant la construction de logements à loyers abordables et donc un bon moyen de remédier à leur pénurie.

Cela valait bien un petit forum, non? C'est précisément le sujet de la 2^e Journée romande des collectivités publiques pour le logement d'utilité publique qui aura lieu le 14 septembre 2017 à Yverdon-les-Bains. Et pour ceux qui aimeraient encore approfondir la question, nous les invitons à lire l'article en page 8, qui résume l'étude commanditée par l'OFL, intitulée «Le droit de superficie sous la loupe», que vous pouvez télécharger sous <http://www.habitation.ch/actualites/>.

Bonne lecture et à bientôt, sur les plateformes du logement d'utilité publique!

Patrick Cléménçon

Impressum

La revue Habitation (ISSN 0017-6419) est la revue trimestrielle de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse

Editeur: SOCOMHAS, c/o ARMOUP, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch

Rédacteur en chef: Patrick Cléménçon

Rédaction: route du Grand-Torry 29 CH-1700 Fribourg, téléphone: 026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch

Publicité en Suisse romande:

Jean-Louis Emmenegger, téléphone 078 784 34 56, jl.emmenegger@gmail.com

Publicité en Suisse allemande: Stumpp Medien AG, T 044 858 38 00, info@stumppmedien.ch

Abonnements: abonnement@habitation.ch ou téléphone 021 648 39 00

Graphisme, préresse et impression:

Imprimerie Saint-Paul, Fribourg

Parutions: mi-mars, mi-juin, mi-septembre début décembre.

Tirage augmenté: 4500 exemplaires

Couverture: DDP et terrains à bâtir © PC 2017