



L'HABITAT D'UTILITÉ PUBLIQUE EN SUISSE UN ATOUT POUR LA SOCIÉTÉ TOUT ENTIÈRE



wohnbau**genossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'**habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'**abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

SOMMAIRE

3	Avant-propos
4	L'habitat d'utilité publique
6	Profits pour la société tout entière
8	Durabilité et innovation
10	L'habitat des seniors
12	Des partenaires idéaux pour les communes
14	Possibilités d'action pour les communes
16	Investissements qui portent leurs fruits
18	Foire aux questions
20	Chiffres et faits
22	Les organisations faîtières
23	Informations complémentaires

Impressum

Editeurs:

Coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Bucheggstrasse 109, 8042 Zurich
www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ

Association des Coopératives de Construction
Obergrundstrasse 70, 6002 Lucerne
www.wohnen-schweiz.ch

La production de la présente brochure a reçu
le soutien de la Centrale d'émission pour la
construction de logements d'utilité publique CCL

Rédaction:

Rebecca Omoregie et Lea Gerber,
Coopératives d'habitation Suisse, Zurich
Adrian Achermann, Wohnen Schweiz, Lucerne

Mise en page:

Partner & Partner AG, Winterthour

Impression:

Stämpfli Publikationen AG, Berne

Crédits photos:

Couverture et page 17: Lotissement Baumgarten,
coopérative d'habitation Baumgarten, Berne.
Photo: Christine Blaser

Page 5: Lotissement Oberfeld,
coopérative d'habitation Oberfeld, Ostermundigen.
Photo: Michele Limina

Page 15: Lotissement Balberstrasse,
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Zurich.
Photo: Michele Limina

Page 19: Coopérative d'habitation Vogelbach, Riehen.
Photo: Martin Bichsel

AVANT-PROPOS

Petite niche, grand impact

Il y a en Suisse près de deux mille maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ensemble, ils possèdent plus de 185'000 logements. Ceux-ci ne représentent en réalité que 5% du marché du logement de notre pays. Mais ils couvrent un créneau très spécial. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique soustraient l'espace habitable à la spéculation et proposent une offre de logements bon marché à long terme. Ils contribuent ainsi à une bonne mixité sociale et à l'animation des quartiers. Ils allient les avantages de la propriété du logement réservé à son propre usage à ceux d'un logement locatif usuel. Les membres de la coopérative ont des droits de participation et de codécision. Ceci renforce la société civile tout en créant une haute qualité de logement et de vie. En bref: l'habitat d'utilité publique offre une valeur ajoutée dont profitent non seulement les résidents, mais l'ensemble de la population.

Néanmoins, la promotion et la finalité de la construction de logements d'utilité publique fait souvent l'objet de controverses. D'un côté, on réclame toujours et encore la création de logements abordables en plus grand nombre. Et de l'autre, le soutien à l'habitat d'utilité publique est remis en question. Le sujet est complexe et les termes utilisés dans les discussions sont souvent peu clairs. Il existe aussi des préjugés et des connaissances lacunaires.

Nous aimerions, grâce à cette publication, permettre une discussion plus approfondie. La brochure explique ce que sont les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, leur mode de fonctionnement ainsi que les nombreux avantages qu'ils fournissent à la société. Les exemples de projets concrets montrent comment ces maîtres d'ouvrage de différentes régions de Suisse s'engagent auprès de divers groupes-cibles et relèvent des défis sociaux. Les communes et les autorités apprennent comment elles peuvent tirer profit d'une collaboration avec un maître d'ouvrage d'utilité publique, et comment elles peuvent promouvoir dans leur région l'habitat de ce genre.

En tant qu'organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, nous sommes des centres de compétence et des interlocuteurs pour toutes les questions relatives à cet habitat. Nous serions heureux si cette brochure pouvait contribuer à la transmission de connaissances et à un débat éclairé.

Un grand merci pour l'intérêt que vous portez à l'habitat d'utilité publique.

Coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Wohnen Schweiz
Association des Coopératives de Construction

L'HABITAT D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique soustraient le logement à la spéculation et proposent un modèle d'habitat alliant les avantages de la location et de la propriété.

Le logement est un besoin fondamental de l'homme et, en Suisse, un objectif social ancré dans la Constitution: «La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables», stipule la Constitution fédérale en son article 41. Toutefois, les forces du marché ne suffisent pas à garantir ce mandat constitutionnel. Pour un bon approvisionnement de logements, il faut également les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Grâce à leur offre de logements abordables, ils assument une fonction d'équilibre du marché du logement.

Sans but lucratif

Les coopératives d'habitation ne sont pas des fournisseurs étatiques de logements, mais des organisations d'entraide du secteur privé. Elles se sont engagées de leur propre chef à mettre à disposition des logements à loyer ou prix modérés. En leur qualité de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, elles n'ont pas de but lucratif. Autrement dit: un éventuel revenu net revient à l'organisation. Outre les coopératives d'habitation, d'autres maîtres d'ouvrage peuvent être d'utilité publique, par exemple des sociétés anonymes d'utilité publique ou des fondations.

Des loyers basés sur les coûts

La plupart des maîtres d'ouvrage d'utilité publique appliquent ce que l'on appelle les loyers basés sur les coûts, ou aussi loyers à prix coûtant. Ils ne facturent au titre du loyer que le montant des coûts effectifs, y compris les provisions et amortissements. Leurs immeubles sont ainsi soustraits à la spéculation et devien-

dront toujours plus avantageux au fil du temps, par rapport aux logements d'autres investisseurs (voir aussi page 20). Les loyers inférieurs des logements de coopératives n'ont donc rien à voir avec des subventions, mais se fondent sur un modèle commercial particulier.

Entre location et propriété

Vivre dans une coopérative d'habitation est une modalité de logement entre le loyer et la propriété: les membres de la coopérative n'achètent pas leur appartement, mais ils sont copropriétaires en raison de leur capital social et ont par conséquent des droits de codécision ainsi qu'une plus grande sécurité du logement. La dénommée «troisième voie dans la construction de logements» combine ainsi les avantages d'un logement occupé par son propriétaire avec ceux d'une location normale. Il existe également des coopératives qui bâtissent des logements en propriété à prix avantageux, et qui les préservent d'une revente spéculative en prévoyant des clauses spéciales. Les principes sont les mêmes: la coopérative n'entend réaliser aucun bénéfice.

Principes sociaux

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des entreprises responsables, qui fournissent des espaces de vie de haute qualité, et souvent aussi des infrastructures communautaires dans des lotissements socialement et écologiquement durables. Une charte élaborée par l'Office fédéral du logement et les deux organisations faitières que sont les coopératives d'habitations Suisse et Wohnen Schweiz définit les idéaux et les principes auxquels adhèrent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.¹

¹ Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse, 2013



Baisse de la part de marché

Bien que l'habitat de coopérative présente de nombreux avantages et qu'il soit en demande sur le marché du logement, la part de marché de l'habitat d'utilité publique est faible: dans l'ensemble de la Suisse, 5% des logements habités appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Font exception quelques villes où la proportion est nettement plus élevée. Dans toute la

Suisse, la part de marché des maîtres d'ouvrage d'utilité publique a diminué au cours des dernières années. Bien que de nouveaux logements d'utilité publique soient construits en permanence, leur part est faible par rapport à la production totale de logements. La raison provient de l'accès difficile à des terrains à bâtir abordables.



«Grâce à son esprit innovant, l'habitat d'utilité publique rayonne bien au-delà de ce que sa part de marché relativement réduite pourrait laisser penser.»

PHILIPPE THALMANN, EPFL, PRÉSIDENT DE LA COMMISSION FÉDÉRALE DU LOGEMENT

PROFITS POUR LA SOCIÉTÉ TOUT ENTIÈRE

La construction de logements d'utilité publique profite non seulement à leurs résidents, mais aussi à l'ensemble de la société. Elle contribue à l'existence de quartiers vivants et soulage les finances publiques.

En renonçant à viser un profit, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique mettent à disposition pour le long terme un stock de base de logements à loyer ou à prix modérés. Dans les endroits recherchés surtout, où les prix sont élevés, ils offrent un logement abordable et préviennent le déplacement des groupes les plus faibles de la population. Ils favorisent ainsi la mixité sociale, qu'ils formulent d'ailleurs comme un but dans leur charte. Selon des études, un nombre de personnes supérieur à la moyenne, dépendant d'un logement abordable, vivent dans des logements d'utilité publique.²

Davantage qu'un simple logement

Les coopératives ne se contentent pas de fournir des logements, mais elles proposent généralement de nombreuses prestations supplémentaires. Cela va des locaux de quartier, événements communautaires et activités de loisirs jusqu'au conseil social et à l'aide financière en cas d'urgence, en passant par l'aide au voisinage et les chambres d'hôtes. Les services sociaux internes allègent également la charge incombant normalement aux pouvoirs publics. Les activités communautaires ainsi que la possibilité de façonner activement son habitat favorisent une haute qualité de logement et de vie.

Là pour le quartier

Ce ne sont pas seulement les habitants des lotissements de coopératives qui profitent de ces offres, mais aussi des zones entières de la ville. En effet, de nombreux lotissements de coopératives proposent des services publics tels que des crèches, des jardins d'enfants ou des logements avec encadrement médico-social. De nombreux maîtres d'ouvrage d'utilité publique veillent également à un bon approvisionnement de proximité avec des épiceries, salons de coiffure, cabinets médicaux et offrent des espaces à des associations à but non lucratif. Leurs salles communautaires sont également à disposition du reste du quartier. Dans les

zones rurales aussi, de nombreuses coopératives contribuent à l'animation de la communauté villageoise et à la vie culturelle, par exemple en exploitant un café et des locaux culturels dans le village. Il n'est pas rare que des coopératives acquièrent et rénovent des bâtiments historiques au cœur du village ou leur donnent une nouvelle affectation.

Engagement dans la société civile

Voici ce qui s'applique en la matière dans la plupart des coopératives d'habitation: celui ou celle qui réside ici est membre du même coup, peut avoir son mot à dire dans les affaires de la coopérative et façonner activement son propre environnement de vie. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique encouragent l'engagement et le sens des responsabilités des occupants de leurs logements. Ils renforcent ainsi la société civile et incitent à la participation à la société.

Nouvelles formes de cohabitation

Grâce à leur principe démocratique, les coopératives d'habitation peuvent réagir aux mutations de la société et stimuler l'innovation sur le marché du logement. Lorsqu'il s'agit de développer des concepts innovants ou de nouvelles formes d'habitat, ce sont souvent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui jouent le rôle de pionnier. Des types particuliers de logement, comme les habitations en grappe (clusters) ou satellites, où les résidents disposent d'un petit espace privé et partagent des espaces de vie communs spacieux, donnent un nouvel élan à la vie en communauté. De plus en plus, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique misent également sur des bâtiments multigénérationnels, où jeunes et moins jeunes vivent sous un même toit et se soutiennent mutuellement dans la mesure du possible. Ils s'engagent aussi en faveur de l'intégration de personnes souffrant d'un handicap et des personnes issues du milieu de l'asile.

² C'est ce que montre l'étude «Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété», sotomo, OFL, 2017

Logement pour jeunes en Haute Engadine

Coopérative «wohnen bis 25», Samedan

Beaucoup de jeunes aimeraient rester en Haute-Engadine après leur formation. Mais y trouver un logement abordable est souvent difficile. La coopérative «wohnen bis 25» a sauté dans la brèche. En 2014, elle a construit au cœur du village de Samedan un nouvel immeuble comptant 27 logements simples et fonctionnels pour des jeunes de 18 à 25 ans, qui ont un emploi ou une place de formation en Haute-Engadine. Les jeunes ne sont pas les seuls à bénéficier de cette réalisation: elle est également utile à l'économie locale si ses employés trouvent de bonnes possibilités de se loger et ne quittent pas les régions de montagne. La commune a soutenu le projet dès le début et a mis à disposition le terrain sous forme d'un droit de superficie avantageux.



Photo: Susanna Bonaca

Coopérative accueillant une grande mixité d'habitants

Coopérative «Mietshäuser Syndikat», Bâle

Dans le quartier de Klybeck à Bâle, «Mietshäuser Syndikat» a acheté en 2015 sa première maison de huit appartements et deux commerces. La propriétaire de longue date de cette maison l'a proposée à la coopérative à un prix équitable. Un logement abordable a ainsi pu être préservé – et des personnes issues de l'immigration sont soudainement devenues membres de la coopérative. Comme les habitants en provenance de cinq pays différents ont été en mesure d'influencer la destinée de leur maison, l'anonymat a fait place à la coopération. L'objectif de ce syndicat d'immeubles locatifs est que les nouveaux membres de la coopérative gèrent eux-mêmes leur maison par la suite. D'ici là, le comité les soutient par un engagement volontaire important



Photo: Ursula Markus

Logements abordables pour familles et seniors

Coopérative de construction d'utilité publique Cham

Comment faire face à une situation où des locataires vivent dans un logement familial alors qu'un jour ou l'autre, ils ne s'y retrouvent plus qu'en couple ou seuls? La coopérative précitée montre la voie: elle a complété le quartier Enikon en y insérant un nouvel immeuble d'angle comportant treize petits logements et un parking souterrain pour 60 voitures. Déménager n'offre que des avantages aux locataires: rester dans l'environnement familial, emménager dans un appartement adapté à son âge, profiter de surfaces communautaires. En outre onze familles, qui ont pu emménager dans un logement abordable dans le quartier convivial pour les enfants, en ont également profité. L'étroite collaboration avec la commune de Cham et avec l'Office cantonal du logement a été un facteur important de la réussite du projet.

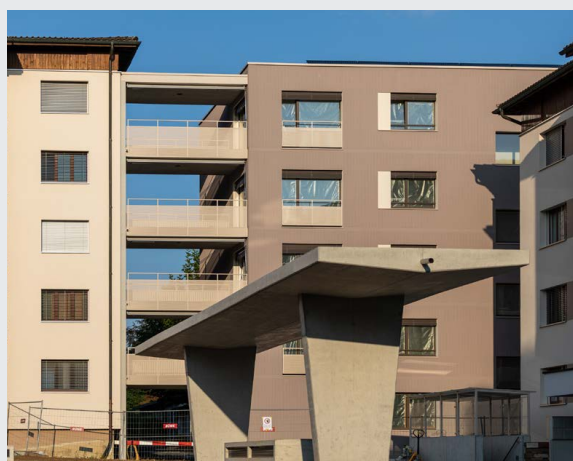


Photo: Lukas Schnurrenberger

DURABILITÉ ET INNOVATION

Pour les maîtres d'ouvrage sans but lucratif, les aspects sociaux sont importants, mais aussi les dimensions écologiques et économiques de la durabilité.

En raison de leurs perspectives à long terme et sans recherche de gains, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique accordent une attention particulière au caractère durable de la construction et de la gestion de leurs immeubles. Ils attachent une grande importance à l'efficacité énergétique et à l'exemplarité écologique de leurs lotissements: c'est ainsi que plus de la moitié des bâtiments ayant bénéficié depuis 2003 d'un soutien pour leur caractère d'utilité publique répond au moins à la norme Minergie.³ C'est deux fois plus que le marché dans son ensemble. En outre, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont fréquemment des pionniers dans la construction de bâtiments ou de lotissements sans voiture, qui sont axés sur les objectifs de la société à 2000 watts.

Faible consommation de terrain

Les lotissements d'utilité publique sont écologiquement durables non seulement en raison du mode de construction, mais aussi parce qu'ils sont plus densément peuplés. Les habitants d'une coopérative ont besoin de nettement moins de surface habitable que d'autres locataires ou propriétaires fonciers. Cela confirme que les règles d'occupation largement appliquées par les coopératives sont efficaces. Pour plus des deux tiers du parc de logements de coopératives en Suisse, des conditions minimales d'occupation s'appliquent.⁴ D'autre part, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent délibérément des logements plus petits et tendent à un mode de construction plus dense. Si l'on considère la consommation de terrain et non de surface habitable par personne, les logements des coopératives utilisent un quart de moins de terrain que les logements locatifs conventionnels, et même moins de la moitié que les logements en propriété.⁵ Ainsi l'habitat d'utilité publique contribue à une utilisation parcimonieuse du sol et réduit la pression sur le reste des terres arables.

Pertinence au plan économique

Comme les lotissements d'utilité publique sont plus densément peuplés, ils contribuent à maintenir le coût de l'infrastructure publique à faible niveau. Car si plus de personnes vivent dans la même pièce, il faut moins d'infrastructures. Les études montrent que les quartiers comportant de nombreuses coopératives d'habitation génèrent même un rendement fiscal supérieur à celui des quartiers de riches contribuables, dont la population est moins dense. L'économie locale profite également des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les coopératives d'habitation sont généralement fortement ancrées dans la localité et attribuent en principe leurs contrats aux entreprises de la région. Par leur offre de logements, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique veillent à ce que les employés trouvent un logement abordable à distance raisonnable de leur lieu de travail et à ce que de jeunes familles viennent s'installer ou restent dans les communes. Grâce au faible loyer, la population dispose également de plus de ressources financières pour d'autres besoins.

Architecture exemplaire

Les standards élevés en matière d'écologie et de rentabilité ne sont pas synonymes d'une moindre qualité au plan architectural, bien au contraire. Les coopératives de construction attachent une grande importance à de bonnes solutions au niveau de la planification et de l'architecture, ainsi qu'à un développement urbain de grande qualité. Il est notamment question ici d'une architecture favorisant les rencontres, d'espaces extérieurs polyvalents et de rez-de-chaussée offrant des espaces à usage commun et commercial. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique remportent souvent des prix et distinctions pour l'architecture de leurs nouveaux bâtiments.

³ Ces chiffres sont tirés d'une évaluation par l'OFL de projets financés par le Fonds de roulement (OFL, 2018).

⁴ Cf. «Critères de location des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse - Etude relative à l'utilisation de prescriptions d'occupation et de limites de revenus auprès de 1000 maîtres d'ouvrage d'utilité publique», OFL, 2012

⁵ Cf. «Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété», sotomo, OFL, 2017

Nouvelles références en matière d'écologie et de participation

Coopérative d'habitation «Equilibre», Genève

Avec son lotissement «Soubeyran», la coopérative «Equilibre» établit de nouvelles références en matière de construction écologique et de participation. Par exemple, de la paille a été utilisée pour isoler le bâtiment de six étages. Les membres de la coopérative ont collaboré gratuitement à la préfabrication des éléments en bois, paille et argile. Soubeyran est également le premier lotissement de Genève où les habitants utilisent eux-mêmes l'électricité produite sur place. Dans le jardin se trouve la propre station d'épuration du lotissement. Ici, les vers de terre traitent les eaux usées. Le toit peut être utilisé par tous et accueille un jardin potager communautaire.



Photo: Annik Wetter

Projet phare pour un habitat durable

Coopérative de construction «mehr als wohnen», Zurich

Au nord de Zurich, la coopérative de construction «mehr als wohnen» – une initiative de plus de 30 coopératives – a développé un quartier tout entier qui ouvre la voie au vivre ensemble en ville. Les treize nouveaux bâtiments d'une surface habitable et de travail pour plus de 1300 personnes offrent de nombreux services tels qu'une maison d'hôtes, des restaurants, une garderie, des magasins et une station de mobilité. Le quartier se considère comme un laboratoire d'apprentissage et d'innovation, par exemple pour un mode de construction et un habitat économes en énergie et en ressources, et il est certifié 2000 watts en exploitation. «mehr als wohnen» a été très bien accueillie au niveau national et international et a remporté de nombreux prix, dont le World Habitat Award ou le Prix suisse de l'éthique.

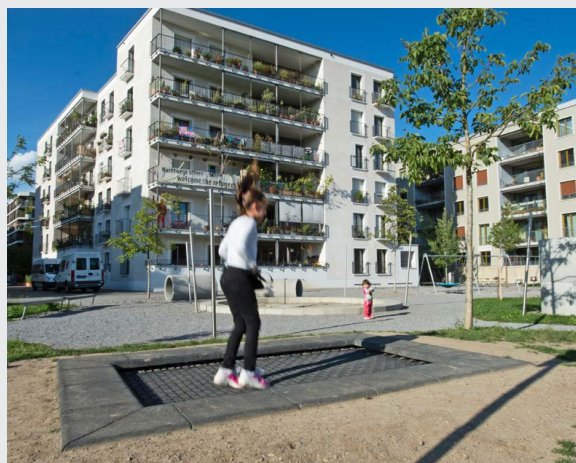


Photo: Ursula Meisser

Pionnière de l'habitat dans la société à 2000 watts

Coopérative d'habitation Zurlinden, Zurich

A Zurich-Leimbach, directement au bord de la Sihl, la coopérative de construction d'utilité publique Zurlinden a construit un lotissement pionnier, à faible trafic et utilisation mixte. En plus de ses 220 logements, le lotissement «Sihlbogen» comprend un jardin d'enfants avec garderie, un centre de soutien Spitex, une boulangerie avec bistro et une filiale Migros. Le lotissement a reçu le certificat pour zone à 2000 watts. Ceci a été rendu possible grâce à une planification axée sur l'efficacité énergétique et au recours à des techniques de construction innovantes. La proximité des transports publics et d'un site Mobility est tout aussi importante. Une partie du quartier est notamment interdite aux voitures. En contrepartie, un abonnement annuel aux transports publics zurichois est inclus dans le loyer.



Photo: Daniel Sutter

L'HABITAT DES SENIORS

L'évolution démographique est un défi pour le marché du logement et les pouvoirs publics. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont bien équipés pour y faire face.

Les gens vieillissent de plus en plus et la plupart d'entre eux veulent vivre de façon autonome et autodéterminée jusqu'à un âge avancé. Cette évolution pose des défis majeurs à l'industrie du logement, mais aussi aux cantons, aux villes et aux communes. Pour y répondre, les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des partenaires idéaux. Ils ont de l'expérience pour ce qui est de satisfaire des besoins spéciaux en matière de logement et de combler des lacunes sur ce marché. Dans le domaine du logement pour les seniors précisément, de plus en plus de communes optent pour une coopération avec un maître d'ouvrage d'utilité publique, voire sont à l'origine de la création d'une nouvelle coopérative. C'est ainsi qu'au cours des dernières années, de nombreux projets novateurs de logements pour seniors ont vu le jour.

Aide au quotidien accessible à tous

Les coopératives d'habitation veulent proposer des logements pour toutes les phases de la vie. Il y a longtemps qu'elles se demandent comment faire pour permettre à leurs membres de vivre le plus longtemps possible dans leur habitat familial, même à un âge avancé. Avec leurs structures communautaires, un voisinage actif et, dans bien des cas, des prestations sociales, elles sont idéales pour les personnes âgées. Les possibilités de contact, l'aide de proximité à bas seuil ou même un bureau spécialisé dans la coopérative permettent de faire face à la vie quotidienne de manière autonome, avec un peu d'aide. Si la taille du ménage se réduit, par exemple après le départ des enfants, les membres de la coopérative peuvent emménager dans un logement plus petit et rester ainsi dans le quartier. Dans les projets de construction neuve ou de rénovation complète, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique planifient souvent une part de logements plus petits,

ou même un logement avec encadrement médico-social.

Un logement abordable est également important pour les seniors

Les investisseurs agissant à titre commercial ont aussi reconnu que le logement doté de services est particulièrement attrayant pour un groupe-cible d'un certain âge, qui a besoin de soins ou d'aide au quotidien. Mais ces offres ont leur prix. Les coopératives d'habitation fournissent ces services en puisant dans leurs propres ressources et allègent ainsi les charges des collectivités. Des études montrent que tous les «golden agers» n'ont de loin pas les moyens de s'offrir une coûteuse résidence pour seniors.⁶ Précisément pour les seniors, l'offre de logements avantageux et le niveau élevé de sécurité proposés par les coopératives d'habitation joue un rôle majeur.

Comblent des lacunes sur le marché du logement

S'agissant du logement des personnes âgées, l'habitat d'utilité publique prend également de plus en plus d'importance en dehors des villes. Dans des régions rurales fortement dotées en logements en propriété, il y a souvent un manque de logements locatifs abordables et adaptés aux besoins des seniors. En l'absence d'alternatives, les couples âgés restent chez eux dans la phase post-familiale, bien que leurs maisons individuelles ne soient souvent pas adaptées à leur âge. En créant une coopérative d'habitation, il est possible de combler une lacune sur le marché du logement. Souvent ce sont les projets de coopératives qui développent de nouvelles formes d'habitat pour la seconde moitié de vie, par exemple l'habitat en grappe (clusters), des logements multigénérationnels ou des communautés d'immeuble.



«Les coopératives d'habitation donnent des impulsions importantes pour l'avenir: elles pensent aux personnes prenant de l'âge et mettent en œuvre des mesures intéressantes au plan structurel et social.»

ANTONIA JANN, DIRECTRICE AGE-STIFTUNG

⁶ Joelle Zimmerli (Ed.): «Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter», Edition IFZ, Haute Ecole de Lucerne, 2017

De la garderie au groupe de logements avec encadrement médico-social

«Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich» et «Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach», Bülach
L'ensemble de bâtiments «Wohnenplus» à la Berglistrasse s'adresse aussi bien aux personnes en deuxième phase de vie qu'aux familles. En sus des 47 appartements loués, le lotissement comprend un groupe de logements avec encadrement médico-social, une crèche et une filiale Volg. Grâce à un système d'appel d'urgence, même les personnes âgées souffrant d'un léger handicap peuvent vivre de manière autonome dans leurs quatre murs. Une particularité de «Wohnenplus»: une animatrice externe au lotissement aide à la mise en place des structures pour les résidents. Elle anime les différents événements dans la salle commune et entretient des contacts réguliers avec tous les résidents.



Photo: mise à disposition

Logements pour seniors, dotés de services

Coopérative «Alterswohnungen St. Martin», Cazis
La coopérative «Alterswohnungen St. Martin» a construit à Cazis 15 logements pour seniors – à moins d'une centaine de mètres de l'EMS. Les locataires disposent d'une salle commune, d'une chambre d'amis réservable et d'un appel d'urgence. Par ailleurs, ils peuvent profiter d'autres prestations telles que le service de lunch, de repas et de nettoyage ou le service de blanchisserie, ou encore participer à des événements ayant lieu à l'EMS. Le bâtiment a été construit conformément à la norme Minergie-P et ses coûts d'exploitation sont donc faibles. L'expansion en une deuxième étape est déjà prévue.



Photo: Hermann Holzner

Autonomie jusqu'à un âge avancé

Coopérative de construction «Bellevue Hochdorf», Hochdorf
Les habitants du «Sonnenpark» vivent en totale autonomie, mais en cas d'urgence, une simple pression sur un bouton leur garantit une aide rapide. Pour de petits coups de main, un service de conciergerie simple est également disponible. Celui-ci est sur place environ six heures par semaine et fait activement la promotion de l'entraide. La coopérative de construction «Bellevue Hochdorf» et l'EMS voisin «Haus Sonnmatt» se sont révélés être des partenaires idéaux. Sous la devise «Rester autonome - se loger dans des conditions harmonieuses pour son âge», la coopérative a créé à proximité de l'EMS 43 logements pour seniors dans quatre unités de bâtiment. Des espaces extérieurs attrayants offrent des occasions de se rencontrer.



Photo: Oliver Kuhn

DES PARTENAIRES IDÉAUX POUR LES COMMUNES

Toujours plus nombreuses sont les communes découvrant les avantages de l'habitat d'utilité publique: une bonne offre de logements qui améliore aussi la vie communautaire.

De nombreuses villes misent depuis des décennies sur l'habitat d'utilité publique. Mais même en dehors des grands centres, de plus en plus de communes reconnaissent les avantages de l'habitat d'utilité publique.

L'offre de logements joue un grand rôle

Les prix des logements ont fortement augmenté ces dernières années, en particulier dans les communes bien situées, à proximité des centres économiques et des régions touristiques. Les coûts du logement modifient également la structure de la population. Pour que la vie d'une commune fonctionne bien, il faut aussi que les résidents à revenu moyen ou faible trouvent une offre de logements appropriée. Si hormis les logements en propriété, il y a également des appartements à louer, les jeunes sont incités à rester dans la commune. Des logements attrayants, adaptés aux exigences de l'âge, incitent des habitants de maisons individuelles à déménager. Ainsi, de l'espace habitable se libère pour des familles, et les associations ainsi que les écoles profitent de l'arrivée d'une population plus jeune et plus active.

Une demande existe pour davantage de logements abordables

Une enquête nationale menée il y a quelques années par l'Office fédéral du logement a montré que la

majorité des communes suisses souhaite davantage de logements locatifs abordables pour les familles et les personnes âgées.⁷ Depuis lors, le pourcentage de ces communes a probablement augmenté encore. La population réclame elle aussi en de nombreux endroits davantage de logements d'utilité publique. Ces dernières années, des initiatives populaires ont été lancées en ce sens dans de nombreux cantons et communes et y ont été souvent bien accueillies. Ces initiatives obligent les communes à apporter leur soutien à l'habitat d'utilité publique par des mesures appropriées (voir page 14).

Partenaires pour des projets durables

Le partenariat avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique est également pertinent lors de la planification de projets pilotes écologiques innovants. Des villes comme Genève et Lausanne, par exemple, développent des quartiers entiers sous forme d'«écoquartiers» durables et cherchent la collaboration avec des coopératives d'habitation. Ainsi ont-elles la garantie que les maîtres d'ouvrage ne s'engagent pas uniquement à atteindre les objectifs de durabilité écologique élevés de ces projets, mais aussi à offrir une valeur ajoutée sociale pour les quartiers.



«Les coopératives de construction sont le partenaire optimal des communes dans leur politique du logement, parce qu'elles partagent les mêmes valeurs et les mêmes objectifs: non pas la maximisation des profits à court terme, mais le bien-être public à long terme.»

KURT FLURI, PRÉSIDENT DE VILLE DE SOLEURE, PRÉSIDENT DE L'UNION DES VILLES SUISSES ET CONSEILLER NATIONAL PLR

⁷ Cf. «Réserves de terrain à bâtir des communes – une chance pour la construction de logements d'utilité publique», OFL, 2009

Engagement en faveur d'un immeuble classé

Coopérative d'habitation «Wohnen am Dorfbrunnen», Lüsslingen-Nennigkofen

Dans le canton de Soleure, un projet phare de coopération entre la commune et une coopérative d'habitation est né récemment. La commune de Lüsslingen-Nennigkofen a acquis la ferme historique Hochstud datant de 1723 et l'a remise en droit de superficie à la coopérative d'habitation «Wohnen am Dorfbrunnen». En outre, la commune a accordé à la coopérative nouvellement créée un prêt à titre d'aide au démarrage, et est devenue elle-même membre de la coopérative. La coopérative a converti l'immeuble classé en un bâtiment d'habitation adapté aux exigences de l'âge. A côté du vénérable bâtiment se trouve un jardin paysan historique, qui est replanté et entretenu par des bénévoles.



Photo: Ernst Hürlimann

Projet pilote pour la «Smarte Stadt» à Saint-Gall

Coopératives d'habitation «St.Gallen», Saint-Gall

La coopérative d'habitation «St.Gallen» s'est fixée des objectifs ambitieux pour son nouveau lotissement «Sturzenegg»: dans trois immeubles locatifs comptant 69 logements en tout, il s'agit de réduire la consommation d'énergie, d'accroître l'efficacité énergétique et d'optimiser la propre consommation d'électricité produite sur place. En étroite collaboration avec les services industriels de la ville de Saint-Gall, la coopérative teste l'interaction de différents systèmes et technologies, conformément au concept énergétique 2050 de la ville de Saint-Gall. Le projet pilote «Smarte Stadt» n'est donc pas encore terminé. D'autres mesures, en particulier dans le domaine du stockage de l'énergie, suivront au cours des prochaines années. Mais il est déjà clair aujourd'hui que le lotissement Sturzenegg est un projet phare.



Photo: Michele Limina

Petits logements temporaires pour personnes démunies

Coopérative d'habitation «Cité Derrière», Lausanne

Sur mandat de la ville de Lausanne, la coopérative «Cité Derrière» a construit un lotissement de 61 petits logements pour personnes en situation d'urgence. Les services sociaux de la ville prennent en charge tous les loyers et accompagnent les locataires pour qu'ils réintègrent le marché du logement et du travail. La ville a cédé à la coopérative le terrain en droit de superficie pour les 30 prochaines années. Cinq mois seulement se sont écoulés entre la pose de la première pierre et l'emménagement des locataires. La construction modulaire est préfabriquée, démontable et réutilisable. Le projet est un exemple de partenariat public-privé, et d'une solution rapide et économique à un problème de logement.



Photo: mise à disposition

POSSIBILITÉS D'ACTION POUR LES COMMUNES

Même si une commune n'a que peu ou pas de terrain à bâtir, elle a de nombreuses possibilités de promouvoir l'habitat d'utilité publique.

- Participation à une coopérative**
 S'il s'agit de créer une nouvelle coopérative, la commune peut aider à renforcer les fonds propres en souscrivant elle-même des parts sociales. A titre de membre de la coopérative, la commune bénéficie de la transparence sur le cours des affaires ainsi que des droits de codécision et de proposition. La commune peut également souscrire des parts sociales dans une coopérative déjà existante.
- Cession de terrain**
 Si la commune possède encore des réserves de terrain, elle peut vendre une zone à un maître d'ouvrage d'utilité publique ou la lui céder sous la forme d'un droit de superficie. Avec le droit de superficie, la commune s'assure des recettes stables et prévisibles. De plus, elle demeure propriétaire du terrain et peut exercer une influence sur son utilisation.
- Création d'une coopérative**
 Dans le cadre de projets de logements pour seniors en particulier, il n'est pas rare que ce soient les communes elles-mêmes qui fondent une nouvelle coopérative ou sont à l'origine de sa création.⁸
- Concours d'idées**
 Pour du terrain appartenant à la commune, le meilleur projet peut être trouvé grâce à un concours d'idées suivi d'un concours de projet.
- Octroi de prêts et de cautionnements**
 Avec l'octroi d'un prêt à faible taux d'intérêt ou d'un cautionnement, la commune contribue à réduire la charge d'intérêt et donne aux jeunes coopératives le temps de se constituer des fonds propres.
- Instruments de l'aménagement du territoire**
 Les communes peuvent aussi, grâce à des mesures d'aménagement du territoire, encourager la construction de logements à loyer modéré. Elles peuvent par exemple prévoir, dans leurs plans d'affectation, des zones où une certaine part de logements d'utilité publique est imposée. Ces zones seront utilisées en cas de classement d'un terrain en zone, d'augmentation de ses possibilités d'utilisation ou en cas de reclassement. En outre, les communes peuvent accorder des privilèges d'utilisation (par exemple un indice d'utilisation accru) à titre incitatif si une certaine proportion de logements à loyer modéré est construite sur les terrains.
- Fonds communal**
 Les communes ont la possibilité de créer leurs propres fonds pour encourager la construction de logements locatifs bon marché. Ces fonds peuvent être alimentés, entre autres, par les revenus de l'impôt sur les gains immobiliers ou du prélèvement de la plus-value résultant des mesures d'aménagement du territoire. Les communes peuvent utiliser ces fonds pour des projets de construction ou l'acquisition de terrains.
- Réductions de loyer**
 Afin de créer des logements à loyer modéré, la commune peut accorder de façon ciblée une aide à certains logements d'un projet de construction d'utilité publique. Ces réductions doivent être liées à de claires prescriptions concernant le revenu et l'occupation.

Kit d'options pour villes et communes

La brochure «Logement à prix avantageux: Un kit d'options à la disposition des villes et des communes» publiée par l'Office fédéral du logement, présente en détail diverses mesures pour la promotion du logement à prix avantageux et les illustre par des exemples tirés de la pratique.

⁸ Les organisations faitières de l'habitat d'utilité publique proposent des modèles de documents ainsi que des consultations pour le processus de création. Un guide en ligne simple pour la création de coopératives est disponible sous www.fonder-construire-habiter.ch



INVESTISSEMENTS QUI PORTENT LEURS FRUITS

Des mesures d'aide des pouvoirs publics jouent un rôle décisif, en particulier pour les jeunes coopératives, mais il n'y a guère d'argent alloué à cette fin.

L'habitat d'utilité publique en Suisse repose sur une longue tradition d'entraide communautaire. Mais l'entraide seule n'aurait souvent pas suffi. De très nombreuses coopératives d'habitation ont été soutenues à leurs débuts par les pouvoirs publics. Villes et communes leur ont mis à disposition du terrain à des conditions avantageuses ou ont participé au capital de la coopérative. La Confédération et certains cantons ont apporté leur soutien sous forme de prêts à taux favorables et de cautionnements. La plupart de ces aides furent de durée limitée et, dans la mesure où il s'agissait de prêts, ceux-ci sont remboursés depuis longtemps. Mais ils continuent à déployer leurs effets pendant des décennies. C'est pourquoi les investissements dans la construction de logements d'utilité publique sont utiles pour les pouvoirs publics.

Mandat constitutionnel

Le soutien de l'habitat d'utilité publique a non seulement fait ses preuves depuis plus de 100 ans, il correspond également à un mandat de la Constitution. En vertu de l'article 108 de la Constitution fédérale, la Confédération est tenue de soutenir l'activité des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique. La Confédération ne s'acquitte pas de ce mandat au moyen de prêts directs de sa part, comme prévu initialement. Son aide au logement se limite à une promotion indirecte. Tout d'abord, elle alimente un Fonds de roulement, auprès duquel les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent solliciter des prêts à faible taux d'intérêt pour des projets de construction ou l'achat de terrains à bâtir. En deuxième lieu, elle fournit des prestations de garantie (cautionnements) pour des instruments de financement exploités par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sur la base d'une entraide (voir encadré).

Ce Fonds de roulement et les cautionnements sont les seuls instruments de promotion restants de la Confédération. Tous deux ont parfaitement fait leur preuve en termes d'efficacité et de rentabilité, comme l'ont

confirmé deux évaluations externes.⁹ Tous les deux ou trois ans, ils sont mis à l'épreuve car les crédits-cadres correspondants doivent être à chaque fois réapprouvés par le Parlement.

Les cantons sont également mis à contribution

La Constitution fédérale impose également un devoir au canton. Jusqu'à présent, tous les cantons n'ont cependant pas été actifs dans la même mesure en matière de politique du logement. Seuls huit d'entre eux (BL, BS, GE, NE, NW, VD, ZG, ZH) mettent en œuvre leurs propres programmes de promotion de l'habitat d'utilité publique. Leurs instruments, groupes-cibles et engagements financiers diffèrent considérablement les uns des autres. Avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, les cantons doivent adapter leurs plans directeurs aux nouvelles exigences. Les cantons aux marchés du logement tendus doivent prendre des mesures pour que les familles et les personnes âgées trouvent un logement abordable.¹⁰ A l'avenir, les instruments d'aménagement du territoire pour l'encouragement à l'habitat d'utilité publique devraient donc devenir de plus en plus intéressants pour les cantons.

Faibles coûts

Les soutiens financiers des pouvoirs publics sont des aides au démarrage importantes pour les projets de construction d'utilité publique, mais elles ne génèrent pratiquement pas de coûts. Les prêts à intérêts avantageux coûtent peu voire rien du tout aux pouvoirs publics, car ils peuvent généralement se refinancer à un taux d'intérêt très bas.¹¹ Les cautionnements ne coûtent que lorsqu'ils doivent être honorés. Or cela n'a jamais été le cas au cours des 15 dernières années. Les instruments d'aménagement du territoire visant la promotion de l'habitat d'utilité publique, par exemple sous forme de parts dans le plan d'affectation ou de privilèges d'utilisation, ne sont pas non plus liés à des coûts.

⁹ «Evaluation Fonds de roulement: Aide au logement au moyen de prêts à taux d'intérêt préférentiel du Fonds de roulement: analyse de l'exécution et des effets», 2012 et «Evaluation de l'activité de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL», 2010

¹⁰ Cf. «Complément au guide de la planification directrice», ARE, 2014

¹¹ Cf. «Le droit de superficie sous la loupe», Wüest Partner SA, OFL, 2017



Instrument de financement pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Le **Fonds de roulement** met à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts portants intérêts et remboursables. Le fonds est administré à titre fiduciaire par les deux organisations faitières de l'habitat d'utilité publique. A fin 2017, il se montait à 510 millions de francs.

La **Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique CCL** place chaque année plusieurs emprunts sur le marché des capitaux. Leur montant total s'élevait à plus de 3 milliards de francs suisses à fin 2017. Les emprunts sont garantis par des cautionnements de la Confédération et offrent ainsi aux investisseurs la meilleure des sécurités. En conséquence, les financements de la CCL sont nettement plus avantageux que des hypothèques fixes comparables, de même durée.

La **Société coopérative de cautionnement hypothécaire CCH** permet aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'obtenir des taux d'intérêt plus bas et un nantissement plus élevé. La Confédération octroie des arrières-cautions à la CCH.

FOIRE AUX QUESTIONS

Que signifie «habitat d'utilité publique»?

Selon la loi sur le logement, est réputée publique une activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyers ou à prix modérés. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne sont pas autorisés à verser des tantièmes, et la distribution de dividendes est limitée. En cas de dissolution de la coopérative, tout éventuel excédent de liquidation doit être utilisé à des buts de coopératives. Outre les coopératives d'habitation, d'autres maîtres d'ouvrage peuvent être d'utilité publique, par exemple des sociétés anonymes d'utilité publique ou des fondations.

Pourquoi les logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont-ils moins chers que des logements locatifs comparables?

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne facturent pour leur logement que ce qu'ils leur ont effectivement coûté. Ils calculent leurs coûts selon les règles de la gestion d'entreprise, mais n'en tirent aucun bénéfice. L'application des loyers fondés sur les coûts est particulièrement importante lorsque l'emplacement du logement permet à des prestataires à vocation commerciale d'exiger des loyers plus élevés. Ainsi, dans les grandes villes, les logements loués à titre commercial coûtent en moyenne un quart de plus par mètre carré que ceux des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Au départ, les nouvelles constructions de coopératives ne sont pas bon marché, mais au fil des ans, elles deviennent de moins en moins chères par rapport aux loyers du marché.

Qui habite dans les logements des coopératives?

En principe, en tant que communautés de propriétaires privés, les coopératives d'habitation sont libres de décider qui vit dans leurs logements. Elles assurent de leur plein gré une bonne mixité de leurs résidents ou louent notamment leurs logements à des familles, à des ménages de conditions modestes ou à des personnes âgées. Il a été prouvé que les logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont principalement remis à des groupes de la population ayant besoin d'un logement avantageux. Les personnes d'un faible niveau de formation et, par conséquent, de ressources financières modestes sont surreprésentées dans les coopératives.¹²

Quelle est la proportion d'étrangers dans les coopératives?

La proportion d'étrangers dans les coopératives est certes moindre que dans les logements locatifs. La répartition par pays d'origine montre cependant que dans les coopératives, seuls des étrangers provenant de pays prospères sont sous-représentés dans les logements d'utilité publique. Par contre, les ressortissants naturalisés suisses sont surreprésentés. Voilà qui témoigne de la force d'intégration des coopératives d'habitation. Au final, le nombre de personnes issues de l'immigration vivant dans des coopératives est le même que dans les autres logements locatifs.¹³

Est-ce que les coopératives sont subventionnées?

En Suisse, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne reçoivent aucune subvention sous forme de paiements à fonds perdu. Confédération, cantons et communes peuvent toutefois encourager la construction de logements d'utilité publique en accordant des prêts à faible taux d'intérêt et des cautionnements, en participant au capital de coopératives ou en cédant des terrains sous forme de droit de superficie. Ces mesures de soutien sont dans l'intérêt de la société, car elles sont rentables à long terme tant au plan socio-politique que financier.

Qu'est-ce qu'un logement subventionné?

Sont considérés comme des logements subventionnés ou sociaux ceux dont le loyer est réduit par les pouvoirs publics. Ces logements ne peuvent être loués qu'à des personnes remplissant les strictes limites de revenus et de biens et qui respectent les prescriptions concernant l'occupation.

Quel rôle joue le soutien de l'Etat pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

La plupart des maîtres d'ouvrage d'utilité publique opèrent sans soutien de l'Etat. Cependant, de nombreuses coopératives traditionnelles ont bénéficié d'un soutien des pouvoirs publics à leur début – par exemple sous forme de prêts remboursables ou de la mise à disposition de terrains à bâtir. Aujourd'hui encore, les jeunes coopératives dépendent souvent d'une aide au démarrage. La Confédération, par exemple, accorde

¹² Cf. «Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété», sotomo, OFL, 2017

¹³ Cf. «Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété», sotomo, OFL, 2017

¹⁴ Cf. «Le droit de superficie sous la loupe», Wüest Partner AG, 2017

aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts à taux avantageux pour le financement résiduel de leurs projets, au débit du Fonds de roulement.

Combien coûte aux pouvoirs publics la promotion de l'habitat d'utilité publique?

La promotion de l'habitat d'utilité publique ne génère guère de coûts. Les prêts à taux avantageux ne coûtent pas grand-chose, voire rien du tout aux pouvoirs publics, car ils peuvent se refinancer, dans le contexte actuel des taux d'intérêt, à un taux inférieur. Les cautionnements ne coûtent que lorsqu'ils doivent être honorés. Or tel n'a pas été le cas depuis 15 ans. Au plan cantonal et communal, on recourt de plus en plus à des instruments d'aménagement du territoire qui n'impliquent pas non plus de flux financiers.

Est-ce que le droit de superficie est une subvention?

Les droits de superficie conclus avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont souvent cédés contre une redevance réduite. Toutefois, une faible redevance de droit de superficie ne doit pas être considérée

comme une subvention en faveur du titulaire de ce droit. Car en raison de nombreuses conditions et restrictions au droit de propriété, la valeur du terrain est considérablement réduite. Contrairement au droit de superficie usuel, aucun bénéfice ne peut être réalisé. Il n'est pas rare que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique soient tenus de mettre certaines surfaces à disposition du public. Les règles relatives aux standards énergétiques, à l'occupation minimale ou à une construction adaptée à l'âge des occupants justifient également une réduction de la redevance de droit de superficie.¹⁴

Est-ce que seuls les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent construire à bon marché?

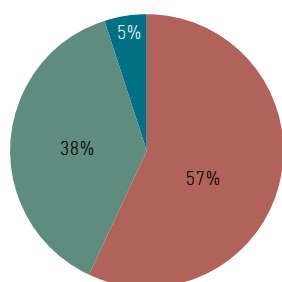
Non, les investisseurs agissant à titre commercial peuvent également construire à des conditions avantageuses. Est décisive à cet égard la façon dont ils louent leur logement à long terme. Seuls les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont tenus de louer à prix coûtant sur la durée - par contre, les maîtres d'ouvrage à but lucratif louent généralement leurs logements aux prix du marché.



CHIFFRES ET FAITS

Part de marché

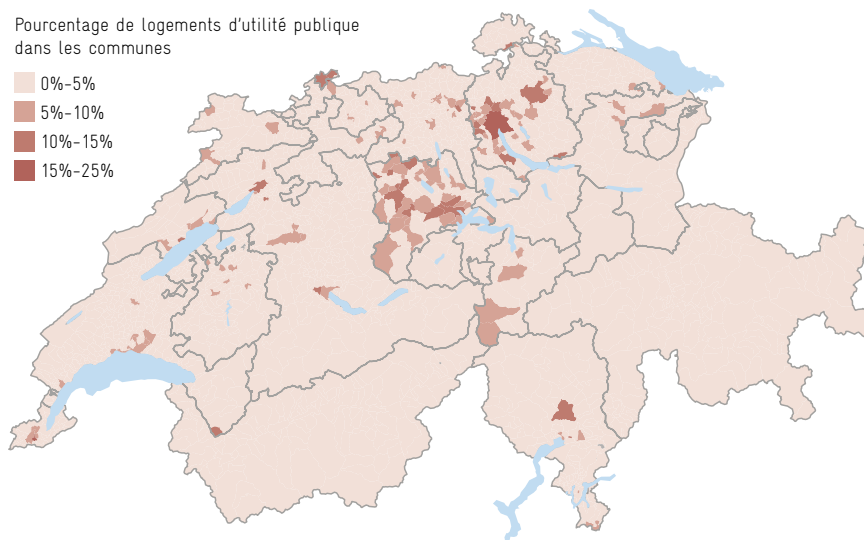
Au total, quelques 185'000 logements en Suisse appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Leurs parts de marché est de 5%.



- Locataires et sous-locataires
- Propriétaires
- Membres de coopératives ou résidents d'autres logements d'utilité publique

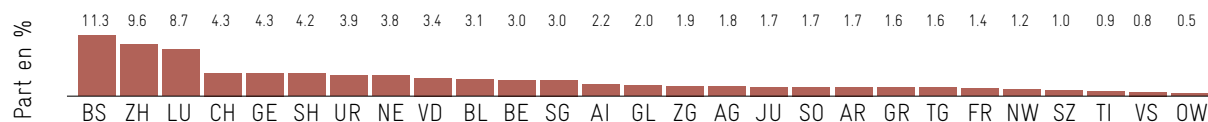
Pourcentage de logements d'utilité publique dans les communes

- 0%-5%
- 5%-10%
- 10%-15%
- 15%-25%



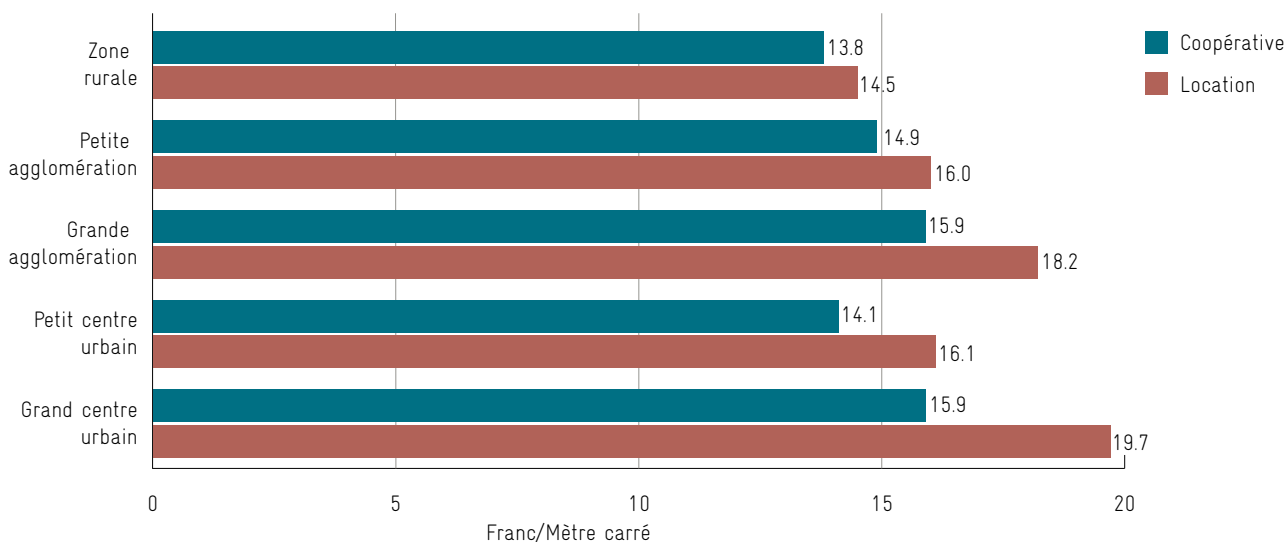
Les logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont répartis de manière très diverse à travers toute la Suisse.

La proportion de logements de ce type varie également fortement d'un canton à l'autre.



Comparaison des prix de location

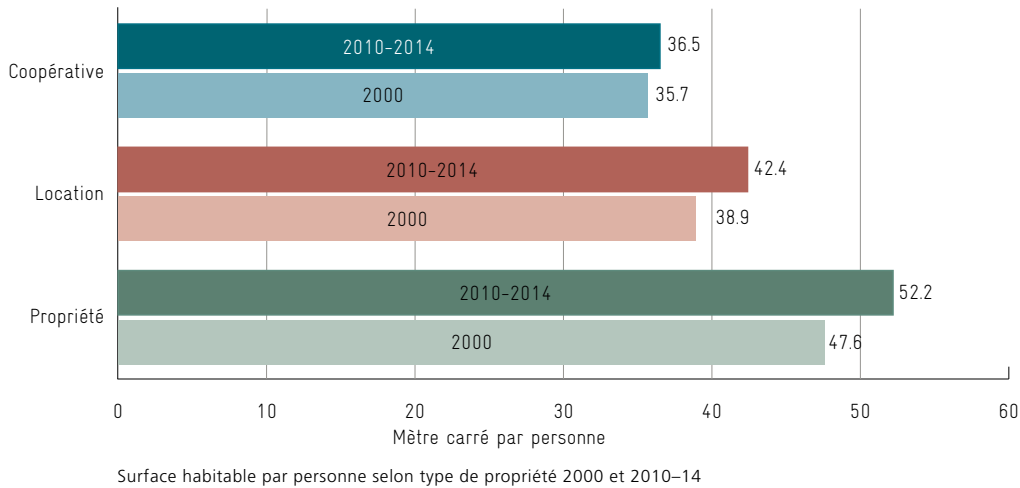
Dans de grandes villes suisses, les logements loués à titre commercial sont en moyenne un quart plus chers au mètre carré que ceux des coopératives. Dans de grandes agglomérations et de petits centres urbains, la différence est de 15 pour cent. En principe, plus le niveau des prix de location est élevé, plus grande est la différence de prix. Dans les villes de Zurich et de Genève, les logements locatifs conventionnels coûtent même entre 40 et 50 pour cent de plus que logements d'utilité publique. Au cours des 15 dernières années, cet écart de loyer a augmenté.



Loyer mensuel net par mètre carré de surface habitable, selon type de lotissement et forme de propriété

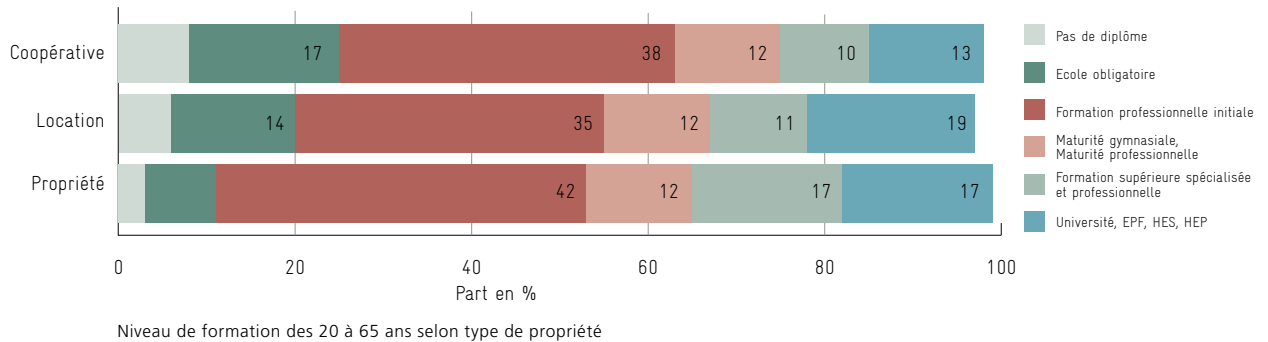
Comparaison de la consommation de surfaces

Les habitants de coopératives ont besoin en moyenne de 15% de moins d'espace habitable que des locataires usuels et 30% de moins que des propriétaires de maisons. Une comparaison avec l'année 2000 montre clairement que les différences de consommation de surfaces habitables ont augmenté ces dernières années. Les habitants de logements d'utilité publique ont la plus faible augmentation de consommation de surface habitable par tête. Les différences dans l'utilisation de la surface au sol du bâtiment par personne sont encore plus prononcées.

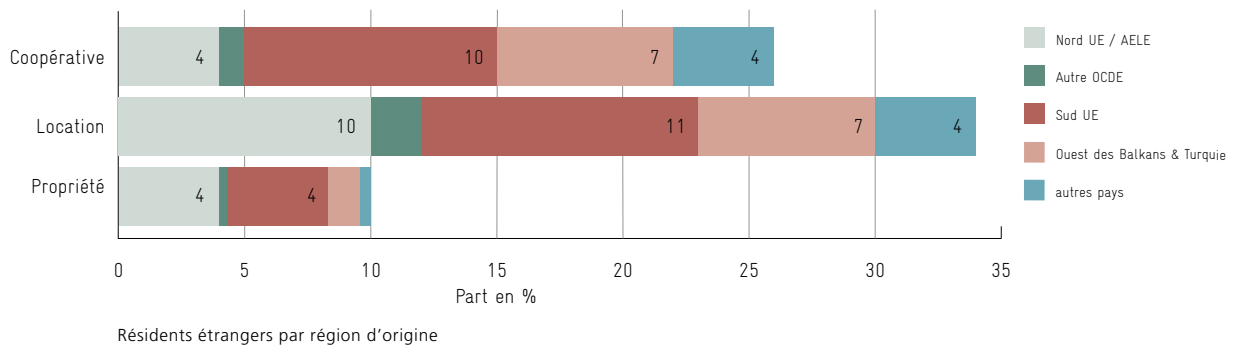


Comparaison des résidents

Dans les logements d'utilité publique sont surreprésentées les personnes dont le niveau de formation est bas et qui disposent donc de faibles ressources financières. Les logements de coopératives à loyer modéré reviennent principalement aux catégories de population qui en ont impérativement besoin.



La proportion d'étrangers dans les coopératives est certes moindre que dans les logements locatifs. La répartition par pays d'origine montre cependant que dans les coopératives, seuls des étrangers provenant de pays prospères sont sous-représentés



LES ORGANISATIONS FAÎTIÈRES

Les deux organisations faïtières sont les centres de compétence pour l'habitat d'utilité publique en Suisse. Elles s'engagent pour de bonnes conditions-cadres en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Les deux organisations faïtières que sont coopératives d'habitations Suisse et Wohnen Schweiz soutiennent leurs membres grâce à un large éventail de prestations de services: cela va du financement et aides à la création de coopératives, en passant par le conseil et la formation continue, jusqu'aux événements et possibilités de mise en réseau. Elles défendent également les intérêts des membres face au monde politique, à l'économie et à la société. Leur but est de développer et de renforcer l'habitat d'utilité publique en Suisse. Sur mandat de la Confédération, les deux associations faïtières gèrent le Fonds de roulement, auprès duquel les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent solliciter des prêts à faible taux d'intérêt pour des projets de construction ou l'achat de terrains à bâtir.

Coopératives d'habitation Suisse

féderation des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Coopératives d'habitation Suisse est l'organisation faïtière de près de 1200 coopératives d'habitation et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans toute la Suisse. Ensemble, ses membres possèdent plus de 150'000 logements. La fédération est représentée dans toute la Suisse par neuf associations régionales et une section tessinoise. Elle a été fondée en 1919 et c'est une organisation politiquement indépendante.

En tant que centre de compétence pour la construction de logements d'utilité publique, coopératives d'habitation Suisse s'engage aussi dans la formation et la recherche, et collabore étroitement avec d'autres associations et organisations. La fédération est également à disposition de cercles plus larges à titre d'interlocutrice pour toutes les questions relatives à l'habitat d'utilité publique.

www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ

Association des Coopératives de Construction

En qualité d'organisation faïtière suisse de l'habitat d'utilité publique, Wohnen Schweiz soutient ses quelques 400 membres détenant plus de 35'000 logements, avec un large éventail d'activités et de services. En complément à la construction de logements locatifs d'utilité publique, Wohnen Schweiz encourage à la propriété du logement réservé au propre usage de l'acquéreur, sur une base de coopératives.

L'association fondée sur les idées du camp bourgeois s'engage en tant que centre de compétence pour une promotion durable de la construction de logements abordables, dans l'esprit d'une entraide basée sur la responsabilité personnelle. Ce faisant, Wohnen Schweiz s'efforce d'ancrer la construction de logements d'utilité publique dans un cadre politique et social large.

www.wohnen-schweiz.ch

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Publications sur ce thème

Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété, sotomo, OFL, 2017

Logement à prix avantageux: Un kit d'options à la disposition des villes et des communes, OFL, 2013

Promouvoir la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement, Espace Suisse, OFL, 2010

Approches régionales en vue d'encourager le logement à prix avantageux, Haute Ecole de Lucerne – Economie, OFL, 2018

Le droit de superficie sous la loupe, Wüest Partner AG, OFL, 2017

Critères de location des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse, OFL, 2012

Logements abordables – quelle est la mesure d'aide judiciaire? Infopool de coopératives d'habitation Suisse, 2015

Ces documents et d'autres encore peuvent être téléchargés sur le site Internet de la faïtière www.wbg-schweiz.ch, sur le site Internet de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique www.armoup.ch ou bien sur le site Internet de l'OFL www.ofl.admin.ch.

Liens additionnels

Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ARMOUP: www.armoup.ch

Office fédéral du logement OFL: www.ofl.admin.ch

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL: www.egw-ccl.ch

Société coopérative de cautionnement hypothécaire CCH: www.hbg-cch.ch

Fonder, construire, habiter. Un guide en ligne: www.fonder-construire-habiter.ch

Politique suisse du logement – Plateforme d'information de l'habitat d'utilité publique: www.politique-suisse-du-logement.ch

Habitation – Revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique: www.habitation.ch

Wohnen – Revue spécialisée de l'habitat d'utilité publique: www.zeitschrift-wohnen.ch

Wohnen Schweiz – Revue spécialisée de l'habitat d'utilité publique: www.wohnen-schweiz/magazin

