

ECM-0155

## L'habitat d'utilité publique en suisse



<b>Nature</b>	Brochure papier
<b>Titre</b>	L'habitat d'utilité publique en suisse Un atout pour la société toute entière
<b>Auteurs</b>	Rebecca Omoregie et Léa Gerber / Adrian Acchermann
<b>Date de publication</b>	2019
<b>Nombre de pages</b>	24
<b>Pays</b>	SUISSE
<b>Editeur</b>	Coopératives d'habitation Suisse Association des coopératives de construction
<b>Lien internet</b>	
<b>Lieu de consultation ou mode d'accès</b>	<a href="http://www.wbg-schweiz.ch">www.wbg-schweiz.ch</a> <a href="http://www.ofl.admin.ch">www.ofl.admin.ch</a>

## Note argumentaire de la contribution

Il y a en Suisse près de deux mille maîtres d'ouvrage dits "d'utilité publique". Ensemble, ils possèdent plus de 185 000 logements. Ceux-ci ne représentent en réalité que 5% du marché du logement du 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. Cette publication se veut 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. On y apprend comment les communes et les collectivités peuvent tirer profit d'une collaboration avec un maître d'ouvrage d'utilité publique, et comment elles peuvent promouvoir dans leur région un habitat de ce genre. Les organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des centres de compétence et des interlocuteurs pour toutes les questions relatives à cet habitat. Cette brochure peut contribuer à la transmission de connaissances et à un débat éclairé autour du sujet de l'habiter ensemble autrement demain.

D'où l'intérêt que l'on peut porter à ce concept d'habitat d'utilité publique", spécifique à la Suisse, mais qui, ayant une dimension universelle, et pour cette raison, justifie l'intégration de cette plaquette de présentation dans la matériauthèque du projet Cooper'actif à l'échelle de l'Europe.

## Abécédaire

**2000 - 2018 - 185000 LOGEMENTS - 5% DU MARCHÉ** - ANIMATION DES QUARTIERS - ARCHITECTURE EXEMPLAIRE - **BÂLE** - BROCHURE - **CAZIS** - CENTRES DE COMPETENCES - COLLABORATION - CONTROVERSES - COOPERATIVE D'HABITATION - CRENEAU - DEBAT ECLAIRE - DEFIS SOCIAUX - DIMENSION UNIVERSELLE - **EUROPE - GENEVE** - GRAND IMPACT - GROUPES CIBLES - HAUTE QUALITE - INTERLOCUTEURS - **LAUSANNE** - LOGEMENTS ABORDABLES - MAÎTRES D'OUVRAGES D'UTILITE PUBLIQUE - NICHE DE MARCHÉ - ORGANISATIONS FAÎTIÈRES - PLAQUETTE DE PRESENTATION - **SAINT GALL - SUISSE** - TRANSMISSION DE CONNAISSANCES - UTILITE PUBLIQUE - VALEUR AJOUTEE - **ZURICH**

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



# 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.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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

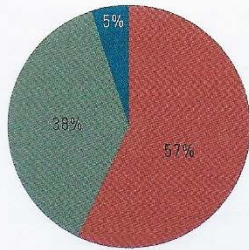
<sup>5</sup> Cf. «Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété», sotoño, OFL, 2017



# CHIFFRES ET FAITS

## Part de marché

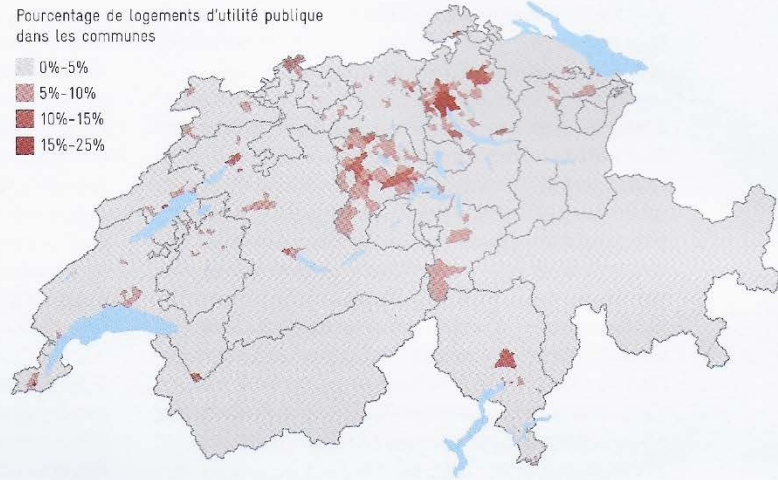
Au total, quelques 185'000 logements en Suisse appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Leurs parts de marché est de 5%.



- 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%



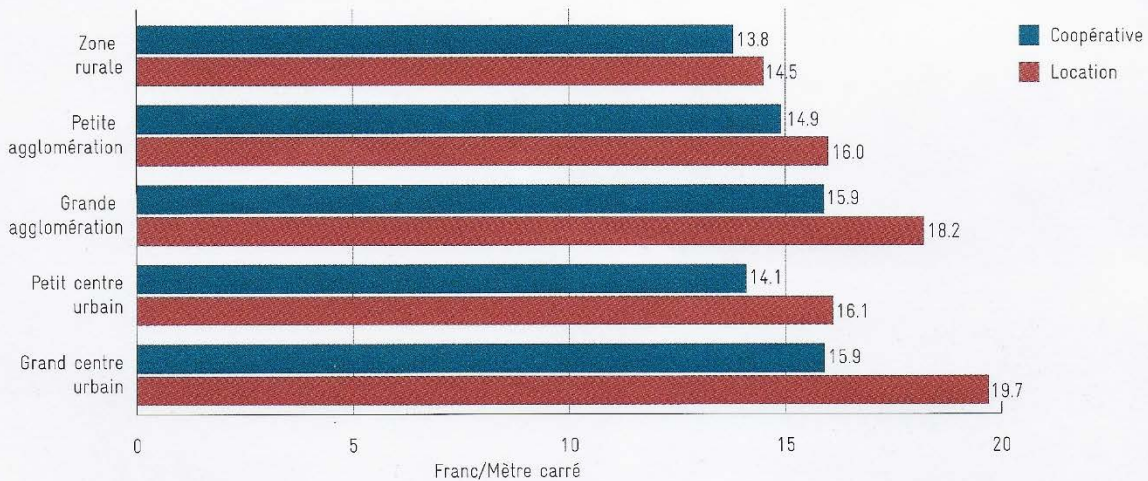
Les logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont répartis de manière très diverse à travers toute la Suisse.

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



## Comparaison des prix de location

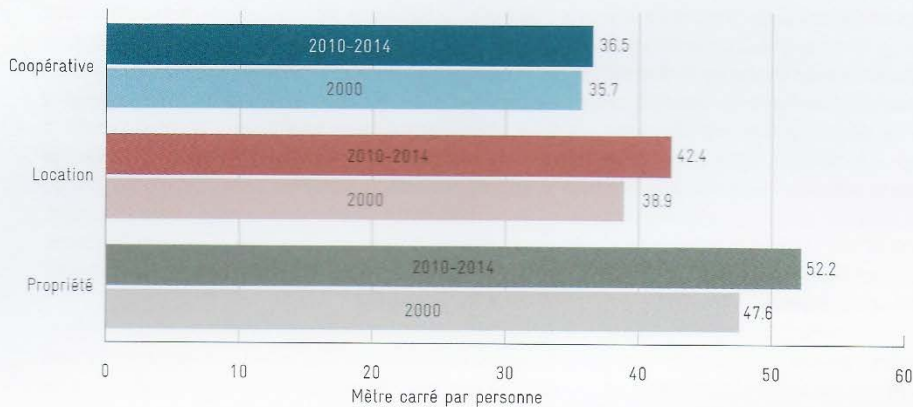
Dans de grandes villes suisses, les logements loués à titre commercial sont en moyenne un quart plus chers au mètre carré que ceux des coopératives. Dans de grandes agglomérations et de petits centres urbains, la différence est de 15 pour cent. En principe, plus le niveau des prix de location est élevé, 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

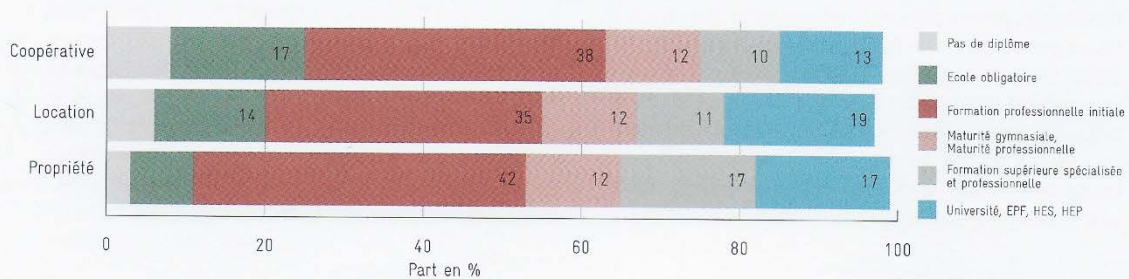
Les habitants de coopératives ont besoin en moyenne de 15% de moins d'espace habitable que des locataires usuels et 30% de moins que des propriétaires de maisons. Une comparaison avec l'année 2000 montre clairement que les différences de consommation de surfaces habitables ont augmenté ces dernières 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.



Surface habitable par personne selon type de propriété 2000 et 2010-14

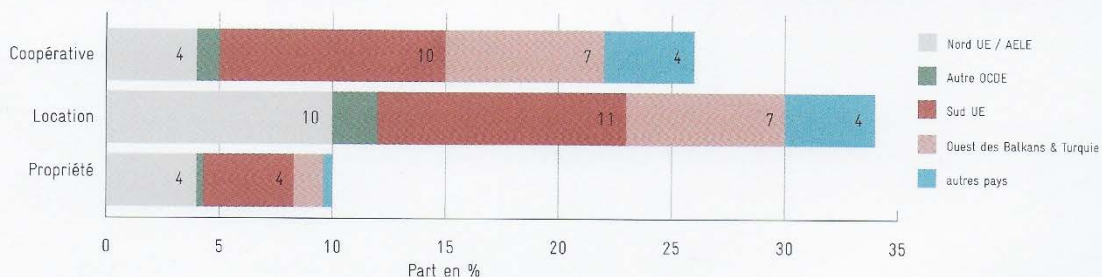
## Comparaison des résidents

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.



Niveau de formation des 20 à 65 ans selon type de propriété

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



Résidents étrangers par région d'origine



# 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.<sup>7</sup> 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

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



**"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"  
Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236**

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.  
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable  
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*