

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2012)

Heft: 5

Artikel: Comment soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Autor: Magnin, Pascal

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957882>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

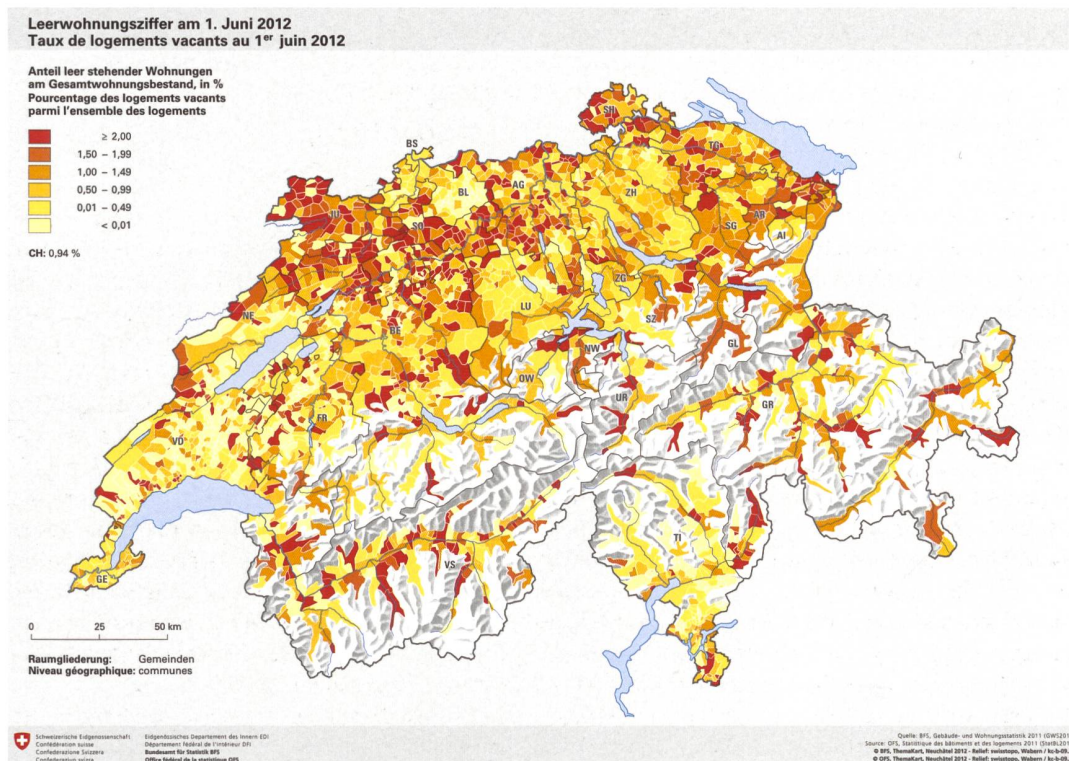
Download PDF: 03.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Comment soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique

PASCAL MAGNIN

Secrétaire général de la Section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat.



[ILL. 1] Dans les régions urbaines, le taux de logements vacants continuera à osciller entre 0.1% et 0.8%. En matière de pénurie, toutefois, on observe de grandes disparités cantonales, voire régionales. Dans les principales villes romandes, les taux de logements vacants sont encore bien inférieurs aux moyennes cantonales. (Source: Office fédéral de la statistique)

En garantissant des loyers fondés sur les coûts, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives d'habitation, fondations et autres organismes de construction à but non lucratif) apportent une contribution primordiale à une production de logements adaptée aux ressources des ménages à faible et moyen revenu. Le présent article décrit les instruments grâce auxquels les pouvoirs publics peuvent promouvoir la réalisation de logements d'utilité publique.

Aujourd'hui en Suisse, 1500 coopératives sont propriétaires d'environ 300'000 logements, soit à peu près 5% de l'ensemble du parc de logements helvétique. Cette proportion paraît faible, mais pourtant elle permet de loger environ un million de personnes. En Suisse romande, cette proportion est moins importante. Cependant, les coopératives d'habitation romandes construisent ou rénovent actuellement plus de 500 logements. La grande majorité d'entre elles fait partie de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), qui défend leurs intérêts et leur permet de bénéficier d'instruments de financement très favorables. La Section romande de l'ASH compte 230 membres possédant environ 20'000 logements dans toute la Suisse romande. Sur le plan suisse, l'ASH compte 1000 membres détenant 140'000 logements.

Au niveau fédéral, les coopératives d'habitation, par leurs associations faïtières, sont les interlocutrices principales de l'Office fédéral du logement (OFL) et les principales bénéficiaires de l'aide fédérale à la construction et la rénovation de logements d'utilité publique. En matière de soutien financier, la Confédération a une obligation constitutionnelle de s'occuper des problèmes de logement. La loi fédérale du 21 mars 2003 sur le logement (LOG) permet d'octroyer des aides financières aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dont une grande majorité sont des coopératives d'habitation. Par l'intermédiaire de l'OFL, la Confédération peut octroyer des aides financières aux organismes sans but lucratif. La Confédération encourage ces activités de plusieurs manières:

- Elle cautionne les emprunts émis par la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL). Avec les fonds ainsi obtenus sur le marché des capitaux, la CCL accorde à ses membres des prêts pour financer la construction de logements à loyer modéré.

- Elle alimente le Fonds de roulement géré par les organisations faïtières de la construction de logement d'utilité publique. Les moyens correspondants permettent à l'ASH d'octroyer à ses membres des prêts à taux préférentiels pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements à loyer modéré.

— Elle accorde des arrière-cautionnements pour garantir les cautionnements de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH), qui permet de financer la construction de logements à loyer modéré. Ces cautionnements couvrent le financement d'une part des frais d'investissement pouvant aller jusqu'à 90%, sachant que le taux d'intérêt appliqué à l'ensemble du capital est le taux hypothécaire pour la 1^{ère} hypothèque.

En complément des aides de la Confédération, les collectivités publiques (villes, communes et cantons) disposent également d'un certain nombre d'outils pour promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Les villes et les communes, notamment, disposent d'un important pouvoir d'action, par exemple par l'octroi de privilèges comme le droit d'emption lors de nouveaux plans d'affectation, une part déterminée du futur terrain à bâtir ou du futur plan de quartier étant réservée à la construction de logements à loyer modéré. En menant une politique foncière active et en acquérant des biens-fonds au profit de la création de logements d'utilité publique, les collectivités publiques peuvent contribuer à la mise sur le marché de nombreux nouveaux logements correspondant au revenu moyen des ménages. Les collectivités publiques ont le pouvoir d'octroyer ces surfaces à bâtir aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, en leur vendant les terrains à prix favorable ou en les leur cédant en droit de superficie.

D'un point de vue cantonal, les différentes aides au logement ne sont pas identiques. Chaque canton a son propre système et certains d'entre eux n'ont pas de base légale permettant de soutenir financièrement les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les aides cantonales romandes sont les suivantes:

— Vaud: Aide à la pierre sous forme de subventionnement pour la construction et la rénovation, d'une durée de 15 ans, en collaboration avec les communes. Abaissements des loyers d'environ 30 à 40%.

— Genève: Système mixte d'aide à la pierre et à la personne; mise à disposition de terrains.

— Fribourg: Pas d'aide cantonale à la construction et la rénovation.

— Neuchâtel: Aides indirectes sous forme de cautionnement d'emprunts, prêts à taux réduits ou gratuits, acquisition de parts sociales de coopératives, prise en charge d'intérêts pour la rénovation.

— Jura: Pas d'aide cantonale à la construction et la rénovation.

— Valais: Pas d'aide cantonale à la construction et la rénovation.

Indépendamment des aides publiques susmentionnées, les loyers abordables dont bénéficient les locataires des coopératives, proviennent aussi des statuts des coopératives, qui indiquent que ces organismes sont sans but lucratif. Pour bien saisir ce que cela représente, il faut comparer les différences entre les diverses catégories de propriétaires qui détiennent le parc locatif suisse, à savoir:

— les propriétaires privés,

— les institutionnels tels que caisses de pensions ou assurances,

— les fonds de placement,

— les sociétés de promotion ou de capitaux,

— les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, tels que coopératives et fondations.

Ces différents propriétaires fonctionnent avec le même principe, soit investir et rentabiliser leur investissement par le produit des loyers. Les différences résident dans la recherche du rendement. Pour les propriétaires privés, les fonds de

placement et les sociétés de promotion, la prise de valeur du bien en vue d'une vente est importante. L'augmentation de leur patrimoine dépend d'un rendement optimum du bien immobilier. Pour les institutionnels, l'enjeu est d'assurer un rendement attractif à long terme. La prise de valeur de l'objet immobilier n'est pas un but premier. Quant aux coopératives d'habitation, leur but est de défendre les intérêts de leurs membres et de leur procurer des appartements au meilleur prix possible. Le rendement doit permettre de couvrir les frais. La valeur du bien a peu d'importance car il n'est pas prévu de le revendre. Les dernières statistiques sur les loyers au sein des coopératives ont mis en évidence que ceux-ci sont, en moyenne, de 20 à 30% inférieurs à ceux du marché, voire de 40 à 50% dans certaines régions à forte pénurie de logements. La forme coopérative apparaît dès lors comme une réponse privilégiée aux graves difficultés que rencontrent les ménages à revenus faibles et moyens pour trouver un logement en adéquation avec leurs ressources.

ZUSAMMENFASSUNG *Wie sollen gemeinnützige Bauträger unterstützt werden?*

Mit ihren kostenbasierten Mieten leisten die gemeinnützigen Bauträger (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und andere nicht gewinnorientierte Organisationen) einen äusserst wichtigen Beitrag an die Produktion von Wohnungen für Haushalte mit kleinem oder mittlerem Einkommen. So zeigen zum Beispiel die neuesten Statistiken, dass die Genossenschaftsmieten im Durchschnitt 20 bis 30% unterhalb der Marktmieten liegen, ja sogar 40 bis 50% tiefer in Regionen mit ausgesprochener Wohnungsnot. Es liegt also eindeutig im Interesse der öffentlichen Hand, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Dazu existieren verschiedene Instrumente, die auf allen institutionellen Ebenen eingesetzt werden können. Der Bund – dem die Bundesverfassung vorschreibt, aktiv Wohnbauförderung zu betreiben – verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), er speist die «Fonds de Roulement», dank denen die Dachorganisationen der gemeinnützigen Bauträger ihren Mitgliedern zinsgünstige Darlehen gewähren können, und er leistet Rückbürgschaften an die Hypothekarbürgschafts-Genossenschaften (HBG). Auf kantonaler Ebene sind die Massnahmen zu Gunsten der gemeinnützigen Bauträger von Fall zu Fall sehr unterschiedlich. In der Westschweiz verfügen die Kantone Waadt, Genf und Neuenburg über verschiedene direkte oder indirekte Hilfeleistungen, während die Kantone Freiburg, Jura und Wallis nichts anbieten. Städte und Gemeinden ihrerseits können in ihren speziellen Nutzungsplänen einen Teil des Bodens für den gemeinnützigen Wohnungsbau reservieren, oder sie können Grundeigentum, in dessen Besitz sie sind, im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgeben – was eine aktive Bodenpolitik voraussetzt. In der Schweiz sind heute 1500 Wohnbaugenossenschaften im Besitz von ungefähr 300'000 Wohnungen, was annähernd 5% des landesweiten Wohnungsbestandes entspricht.