Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 89 (2017)

Heft: 2

Artikel: Droit de superficie : l'élément clé pour les coopératives!

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-737615

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: 15.07.2025

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

Droit de superficie: l'élément clé pour les coopératives!

Le thème de la «2e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique» sera le droit de superficie (DDP). Véritable moteur pour les coopératives d'habitation dans tous les cantons, l'ARMOUP entend sensibiliser les communes au DDP.

Le 14 septembre 2017 à Yverdon-les-Bains (voir infos pratiques), huit orateurs se succéderont à la tribune pour expliquer et commenter la façon dont le droit de superficie est appliqué dans leur canton ou leur commune. Ces spécialistes – représentants de coopératives d'habitation, responsables cantonaux et spécialistes juridiques et économiques – donneront aux participants des informations générales, des éclairages particuliers et des analyses actuelles, en s'appuyant sur de nombreux exemples concrets. *Habitation* a demandé à M. Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP, pourquoi ce thème consacré au DDP avait été choisi et comment il sera abordé au cours de cette 2e Journée de l'ARMOUP.

Cette année a lieu la 2e Journée romande organisée par l'ARMOUP. Comment l'idée de cette manifestation est-elle née?

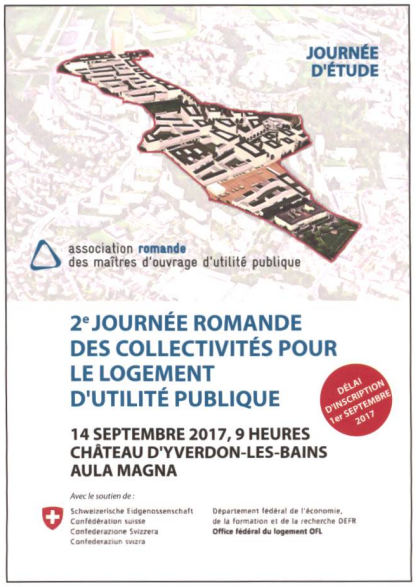
En fait, c'est M. Francis-Michel Meyrat, président de l'ARMOUP, qui a eu cette idée il y deux ans et qui l'a concrétisée, avec l'appui administratif et logistique du secrétariat de l'association à Lausanne, à savoir réunir le plus grand nombre possible de responsables de communes romandes afin de mettre sur pied un «vrai partenariat entre les communes et les coopératives d'habitation en Suisse romande». En 2016, le thème de la 1re Journée romande de l'ARMOUP fut consacré à la présentation de plusieurs projets concrets menés par des communes dans différents cantons romands. Cette année, le comité de l'ARMOUP a estimé que la suite logique après la 1re Journée de l'an passé était de présenter le «droit de superficie» (DDP): ce sont en effet les communes qui disposent, pour l'essentiel, de terrains constructibles. Et, de plus, elles sont en général favorables à l'octroi de DDP à des coopératives plutôt qu'à une vente à des promoteurs immobiliers ou des sociétés immobilières.

En quoi le DDP est-il si fondamental?

Tout simplement parce que c'est l'élément clé pour pouvoir abaisser (ou maintenir bas) le coût des loyers et donc de proposer des logements à des prix abordables pour les familles et les personnes seules ou âgées. Je précise cette approche en rappelant un élément important: d'une part, la «redevance annuelle» (on parle aussi souvent de la «rente») pour l'utilisation du terrain octroyé par la commune figure dans les charges de la Coopérative d'habitation, et d'autre part, elle est beaucoup moins élevée que le paiement des intérêts sur un prêt hypothécaire bancaire classique. En fait, le DDP est le seul moyen dont nous disposons actuellement pour proposer des logements à des prix abordables à nos concitoyennes et concitoyens.

Existe-t-il un seul DDP?

La définition juridique du DDP est unique et son principe est valable partout. Le principe est celui-ci: la commune octroie (on pourrait aussi dire «prête») un droit d'utiliser un terrain qui lui appartient pour qu'y soit construit un immeuble de logements; et pour ce terrain, la coopérative va payer annuellement une rente. Par contre, ce qui va varier, ce sont les conditions du DDP qui sera signé



entre la commune ou le canton et la coopérative d'habitation: principalement, le nombre d'années (durée) et le taux d'intérêt annuel décidés. Et là, les variations peuvent être importantes.

Quels sont les différents types de DDP?

Formellement, le DDP découle du principe de l'autonomie des cantons et des communes! Chaque canton et chaque commune, pour les terrains dont il ou elle est propriétaire, choisit les conditions et modalités de l'application du DDP (en général: 70 ou 90 ans). On a ainsi des cas où la gra-

Infos pratiques

2e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique
Date: 14 septembre 2017, 9h00-16h30
Lieu: Yverdon-les-Bains, Château, Aula Magna
Thème: Le Droit de superficie (DDP)
Organisation: ARMOUP
(Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique)
Infos: www.armoup.ch; E-mail: event@armoup.ch
Dépliant sur demande à: info@armoup.ch; tél. 021 648 39 00
Inscriptions: en ligne sur www.armoup.ch
Frais de participation: Fr. 200.– par personne

Les conférenciers du 14 septembre 2017
Bienvenue et conclusion: Francis-Michel Meyrat, Président de l'ARMOUP
Intervenants: Me Martin Habs, notaire, spécialiste des droits fonciers
Joël Cornuz, directeur de Patrimob SA, Lausanne
Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG, Genève
Mme Nicole Decker, cheffe de l'Office cantonal du logement, Neuchâtel
Gabriel Winkler, secrétaire général de la Société vaudoise pour le logement SA, Lausanne
Hervé Froidevaux, membre de la Direction générale de Wuest & Partner
Bernard Virchaux, ancien directeur de la SCHL, Lausanne
Philippe Diesbach, président de Patrimob SA, Lausanne

tuité est valable pour dix ans, et dès la 11e année il y a une rente à payer (exemple: Ville de Neuchâtel), et d'autres cas où il y a une graduation du taux d'intérêt en fonction du nombre d'années, sans oublier les cas où une rente est à payer dès la première année de l'entrée en vigueur du DDP (exemple: Ville de Lausanne). Comme on le voit, la manière de fixer la rente est large.

Ces divers types de DDP seront-ils abordés à Yverdon le 14 septembre?

Oui, bien sûr, non seulement abordés mais commentés de manière précise à la lumière d'exemples concrets: lors de cette 2e Journée romande, tous les cas théoriques seront abordés! Nos orateurs ont été choisis pour présenter aux représentants des communes des cas qu'ils connaissent spécialement bien. Nous aurons ainsi l'opportunité de pouvoir écouter plusieurs responsables de coopératives d'habitation et la cheffe de l'Office cantonal du logement (Neuchâtel), qui commenteront les cas de DDP convenus entre des cantons (avec le cas spécifique du canton de Genève) et des coopératives d'une part, et entre des communes et des coopératives d'habitation d'autre part. Et les particularités juridiques et les aspects économiques du DDP ne seront bien sûr pas oubliés, bien au contraire, car ils donnent le cadre général à toute application concrète du DDP: un notaire et un économiste (de la société Wuest & Partner, qui a réalisé une importante étude sur le DDP en Suisse sur mandat de l'Office fédéral du logement) nous en parleront justement de manière exhaustive.

Des logements à des prix abordables pour tous

A l'heure où la LAT se décline en lois d'application cantonales – avec des principes plus ou moins stricts dans la mise en application d'un canton à l'autre –, le droit de superficie DDP devient l'élément essentiel et primordial pour les communes romandes qui envisagent de faire construire des appartements à des prix abordables, et sans être elles-mêmes le maître d'œuvre et le financier du projet. De plus, faut-il le rappeler, les coopératives d'habitation ont une parfaite maîtrise de la gestion de tels projets immobiliers «à grandeur humaine et respectant les principes de mixité sociale et intergénérationnelle», tant sur le plan technique de la construction de l'immeuble que sur celui du montage financier et de la gestion financière courante.

Jean-Louis Emmenegger