Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2017)

Heft: 2187

Artikel: Les coopératives : des actrices déterminantes d'une politique du logement durable : une comparaison entre logement d'utilité publique, locatif traditionnel et propriété

Autor: Rey, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1014418

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: 13.07.2025

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

de sociétés *offshore* dans des paradis fiscaux. Où l'on comprend que ces deux sociétés privées mais en mains publiques se sont davantage préoccupées de croissance et de profits que de conduire une politique énergétique durable au service de la collectivité. Et qu'il ne suffit pas d'installer des politiques en fin de carrière dans les conseils d'administration pour garantir le respect de l'intérêt public.

Les coopératives: des actrices déterminantes d'une politique du logement durable

Une comparaison entre logement d'utilité publique, locatif traditionnel et propriété

Michel Rey - 30 novembre 2017 - URL: https://www.domainepublic.ch/articles/32466

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique exercent des effets positifs sur le marché du logement: ils combattent la pression sur les prix, la ségrégation sociale, l'utilisation extensive des surfaces habitables et la consommation croissante de terrain.

Tels sont les enseignements d'une étude réalisée par le bureau zurichois sotomo pour le compte de l'Office fédéral du logement. Publiée en novembre 2017, cette étude téléchargeable fait *Le point sur le logement d'utilité publique*. Menée avec la collaboration des organisations faîtières de l'habitat d'utilité publique, elle couvre l'ensemble de la Suisse. Elle n'analyse pas uniquement ce segment du marché, mais elle propose aussi une comparaison inédite avec le secteur locatif conventionnel et avec le logement en propriété – ce qui en augmente encore l'intérêt.

L'étude recense environ 146'000 logements d'utilité publique, soit 4,3% du parc de logements helvétique (chiffres de 2014). Comme on sait, les coopératives d'habitation sont surtout présentes dans les régions urbaines et en Suisse alémanique. Leur part à l'offre de logements est la plus élevée dans les cantons de Bâle-Ville (plus de 11%), de Zurich (près de 10%) et de Lucerne (près de 9%).

Cette proportion reste bien inférieure dans les cantons romands. Seul Genève atteint la moyenne nationale de 4,3%, tandis que les cantons de Neuchâtel (3,8%) et de Vaud (3,4%) s'en rapprochent. Les proportions calculées pour Genève et Vaud ne comprennent que les logements réalisés par les coopératives, à l'exclusion des logements d'utilité publique construits au titre des lois cantonales *ad hoc*.

Avec moins de 2%, les cantons de Fribourg, du Jura et du Valais figurent en queue de classement. A noter que les deux derniers cités ont inversement la plus forte proportion de logements en propriété, supérieure à 55%.

Le secteur coopératif s'est développé avant tout en milieu urbain. Sa part au nombre des logements offerts sur le marché se monte à plus de 20% en ville de Zurich.

Economiser le sol

L'habitat d'utilité publique est un moyen efficace pour réduire la consommation de superficie par habitant, celle des logements occupés comme des terrains construits. A surface égale, il accueille davantage de personnes que les logements en location et surtout en propriété. Depuis l'an 2000, les écarts constatés entre ces différentes formes d'occupation n'ont fait que s'accentuer. La surface habitable par personne ne progresse que marginalement, alors qu'elle augmente nettement pour les deux autres formes d'occupation.

Le logement en coopérative utilise 25% de terrain en moins que le logement locatif et même 60% de moins que le logement en propriété.

Ce pourcentage n'est que de 8% dans les grands centres urbains et s'explique par le manque de place et par la pression des coûts.

Des loyers plus abordables

D'une manière générale, les loyers nets des logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont inférieurs à ceux de logements locatifs comparables mis sur le marché dans un but lucratif.

En moyenne, les logements locatifs de trois pièces sont 16,5% plus chers que les logements d'utilité publique de la même catégorie.

Le prix des logements loués à titre commercial est en moyenne un quart plus élevé au mètre carré que celui des coopératives. Plus le niveau des loyers est élevé, plus l'effet modérateur des coopératives sur les prix est manifeste (de l'ordre de 25%).

Ces différences s'expliquent largement par le fait que les coopératives calculent leurs loyers en fonction des coûts effectifs (de construction et d'entretien, réserve comprise), n'incluant donc aucun bénéfice.

Les coopératives ne pratiquent pas la spéculation foncière pour augmenter le prix de leurs logements dans les centres-ville.

Répondre à une demande sociale

Ces logements loués au prix coûtant bénéficient surtout à des personnes ayant un faible niveau de formation et disposant des ressources financières relativement modestes. Les occupants des logements d'utilité publique présentent une grande diversité socio-démographique. On y trouve toutes les classes d'âge. Les étrangers, relativement moins nombreux que dans les autres types de logement, proviennent surtout des pays de l'Union européenne. L'étude révèle par ailleurs que les coopératives atténuent le phénomène de *gentrification* qui se produit notamment dans les vieux centres des villes.

L'intérêt politique de l'étude est évident au moment où le débat s'ouvre autour de l'initiative populaire *Davantage de logements abordables* déposée en octobre 2016, munie de 105'000 signatures dont les 70% proviennent des seuls cantons de Zurich, Berne, Lucerne, Vaud et Genève. L'initiative demande à la Confédération de veiller, d'entente avec les cantons, à ce qu'en Suisse 10% au moins des logements nouvellement construits soient propriété de *«maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique»*. Le Conseil fédéral s'oppose à cette exigence, estimant qu'il appartient au marché d'assurer l'essentiel de l'offre de logements. On attend pour avril 2018 le *Message* que le gouvernement adressera aux Chambres fédérales.

Compte tenu de la nécessité d'améliorer l'offre de logements à loyer abordable, le Conseil fédéral a proposé d'augmenter de 250 millions de francs le fonds de roulement destiné au financement des prêts aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Chaque année depuis 2003, environ 1'500 logements ont bénéficié d'un tel prêt. Le nouveau crédit-cadre permettra de maintenir le soutien à un niveau similaire pour les prochaines années.

L'Association suisse des locataires (Asloca) estime que ce montant demeure insuffisant et n'assure au mieux qu'une poursuite de l'aide actuelle. Or il faut l'augmenter de manière substantielle, afin que villes et communes puissent atteindre leurs buts et favoriser ainsi la mise à disposition d'appartements à loyer modéré. Selon l'Asloca, ce crédit-cadre ne donne aucune réponse aux problèmes bien connus: fortes hausses de loyer à la relocation, rendements exagérés et pertes de logements abordables. Si les appartements sont plus nombreux sur le marché, les loyers accessibles restent rares.

La lutte continue donc pour un logement locatif compatible avec les budgets des ménages modestes – et même moyens. Et, dans ce combat, les coopératives jouent toujours un rôle déterminant.