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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 88 (2016)

Heft: 2

Artikel: Vices et vertus du contrat de droit de superficie d'utilité publique

Autor: Vorburger, Myriam

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-630691

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

Vices et vertus du contrat de droit de superficie d'utilité publique

Pour grandir, une coopérative d'habitation doit construire. Mais le terrain se fait rare, surtout dans les villes. Et comme ce qui est rare est très cher, les coopératives sont de plus en plus souvent contraintes de construire en droit de superficie, sur un terrain qu'elles n'ont pas les moyens d'acheter.

Des villes comme Genève et Lausanne sont de plus en plus souvent confrontées au problème du manque de logement à loyers abordables. Et pourtant, elles pourraient y remédier un tantinet en mettant à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) du terrain en droit de superficie (DDP); un outil qui leur permet à la fois de rester propriétaire du terrain et de garantir que les logements qui y sont construits offrent durablement des loyers à des prix abordables.

Prêts de la Confédération

Il est plus ou moins aisé pour un MOUP de faire une demande de prêt auprès de la Confédération, notamment par le biais du Fonds de roulement, une forme d'aide de financement plutôt avantageuse[1]. Les demandes sont faites à l'association faîtière Coopératives d'habitation Suisse, dont la commission des Fonds traite la requête. Les conditions d'octroi des prêts sont fixées par la Confédération[2]. Ce qui est important, c'est que des prêts du Fonds de roulement ne sont octroyés que dans la mesure où le DDP est d'utilité publique.

Les droits de construction doivent être avantageux à long terme

Qu'est-ce que cela veut dire au juste: un DDP «d'utilité publique»? L'une des contraintes liée à la notion «d'utilité publique» vient de l'art. 4 de l'ordonnance sur le logement, et concerne le droit de construire sur un terrain qui ne nous appartient pas, un terrain en droit de superficie. Un DDP doit être plus avantageux que si on achetait le terrain. Autrement dit, lorsqu'il y a un droit de superficie, l'aide fédérale n'est accordée que si, à long terme, la charge supportée ne dépasse pas celle qui serait supportée en cas d'achat du terrain. C'est là la seule norme légale écrite. Quant à l'Office fédéral du logement (OFL), il met en exergue dans une directive interne que le DDP d'utilité publique doit être «avantageux à long terme». Et un droit de construire est avantageux à long terme quand la valeur du terrain ne dépasse pas 10% des investissements globaux (coûts de construction + valeur du terrain)[3].

La commission des Fonds du Fonds de roulement est souvent confrontée à des demandes de prêts pour des projets urbains pour lesquels les conditions des DDP sont trop élevées, même si elles sont proposées par les collectivités. Cela est dû en partie aux prix élevés des terrains, mais aussi au fait que les communes ne connaissent ni les conditions préalables à un DDP avantageux, ni les conditions liées à l'octroi d'un prêt par le Fonds de roulement.

La solution est dans la communication

On ne peut pas reprocher cette méconnaissance aux MOUP ou aux communes, mais il reste que cette méconnaissance conduit malheureusement au rejet de certains projets par la commission des Fonds – et même au rejet de projets qui seraient en principe tout à fait recevables et qui manquent cruellement dans les villes. Une clarification des conditions de la Confédération pourrait conduire à ce que les contrats de DDP soient configurés en conséquence et seraient ainsi conformes à l'octroi des subventions fédérales.

Contrat de DDP type de l'OFL

L'association faîtière Coopératives d'habitation Suisse a réussi à convaincre l'OFL de l'importance de définir précisément les conditions d'un DDP avantageux à long terme et donc à concevoir un contrat de DDP type définissant et explicitant toutes les variables du taux de DDP, afin que ces derniers répondent bien à la notion d'utilité publique. Un groupe d'experts a été constitué pour déterminer les conséquences économiques d'un DDP sur le financement et les loyers de logements d'utilité publique. Le tout sous l'œil d'un expert en la matière. Et ce ne sera que lorsque le financement et les répercussions sur les loyers seront connus que le travail juridique à proprement parler pourra débuter, en vue de formuler un contrat de DDP type. Nous espérons qu'il en naîtra un instrument qui pourra clarifier les vices et les vertus du DDP, aussi bien pour nos membres que pour les communes. Et nous espérons aussi qu'un contrat de DDP simple, clair et transparent va encourager les propriétaires de terrains à proposer plus souvent du terrain à des conditions finançables à long terme aux MOUP, afin de favoriser la construction de logements à loyers abordables.

Myriam Vorburger – Adaptation PC

1 Les prêts du Fonds de roulement ont une durée de 20-25 ans, avec une période d'amortissement de 18-23 ans. Le taux d'intérêt est 2% inférieur au taux de référence, mais au minimum à 1%.

2 Voir LOG-Aide-mémoire 2: Aide fédérale aux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions

3 On peut y remédier un tantinet en acceptant exceptionnellement des dépassements allant jusqu'à 18% de la valeur du terrain par rapport aux investissements globaux, pour autant que le contrat de DDP concède d'autres avantages – une notion vague et dont on chercherait en vain la définition.