

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique proposent plus que du logement

Autor(en): **Clémentçon, Patrick / Hauri, Ernst**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **90 (2018)**

Heft 2

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-815994>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique proposent plus que du logement

Cela fait maintenant une dizaine d'années qu'Ernst Hauri dirige l'Office fédéral du logement. Dix années au cours desquelles le marché du logement a bien changé. Il donnera une conférence lors de la 3^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique.

Ces dix dernières années, le marché du logement a connu bien des fluctuations et l'on construit aujourd'hui plus de logements que jamais, sans pour autant que la pénurie de logements à loyers abordables ne se soit résorbée dans les grands centres urbains. Quels ont été les principaux changements au niveau du marché immobilier ces dix dernières années?

Ernst Hauri: En 2009, nous avions un taux de vacance très bas, à 0,9%, une population en forte augmentation, entre 80 000 et 100 000 personnes par an, après l'entrée en vigueur des accords de libre-échange entre la Suisse et l'UE, et en même temps, on ne construisait qu'environ 40 000 logements par année. Du coup, la pénurie de logements s'est fait sentir et les prix des loyers ont pris l'ascenseur. C'est également à cette époque que l'initiative populaire contre l'immigration de masse (acceptée en votation en février 2014) pesait de tout son poids sur le discours politique et notamment sur les projets de recherche et le rôle de l'OFL. Les taux d'intérêts hypothécaires étaient déjà à la baisse: le taux de référence était encore à 3% en 2009, alors qu'il a chuté à 1,5% aujourd'hui.



Ernst Hauri ©PC2018

Une baisse qui a naturellement fortement stimulé les investissements dans la construction, d'abord dans le secteur de la propriété, avec une explosion de logements en PPE, puis dans les logements locatifs, après saturation du marché des PPE. Cette surchauffe de construction de logements a perduré jusqu'à aujourd'hui et dans certaines régions, notamment dans les périphéries urbaines, on a trop construit... alors qu'il manque des logements en ville.

Le problème, c'est qu'avec ce foisonnement constructif, les prix du terrain ont explosé sur le marché libre et sont désormais hors de portée des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), qui doivent se rabattre sur d'autres moyens pour accéder à du terrain constructible, comme par exemple le droit de superficie. La section zurichoise de coopératives d'habitation Suisse a d'ailleurs réagi à ce problème en créant un petit département de son secrétariat, entièrement voué à la recherche de terrains constructibles ou d'immeubles à acheter pour ses membres – avec un certain succès!

Quel bilan tirez-vous de vos dix années à la tête de l'OFL?

Avant l'initiative contre l'immigration de masse, l'OFL subissait une certaine pression politique pour réagir à l'afflux des migrants, dont on soupçonnait qu'ils étaient un facteur important de pénurie de logements. Un dialogue a donc été instauré en 2013 entre la Confédération, les cantons et les villes pour voir de quoi il retournait. Rétrospectivement, je dirais que c'était une très bonne chose, parce que c'était un lieu privilégié de discussion pour élaborer des mesures d'accompagnement et faire des recommandations pour remédier aux fluctuations du marché du logement, dont certaines ont été reprises par le Conseil fédéral, mais rejetée par le Parlement. Nous avons également remporté quelques succès politiques, notamment en 2015 avec le renouvellement du crédit de cautionnement pour la Centrale d'émission, qui est un instrument important pour le financement des immeubles de MOUP. Toutefois, avec la réduction du nombre d'affaires liées au programme de la LCAP, l'OFL a connu une baisse de son volume de travail et le phénomène va se poursuivre jusqu'à ce que les dernières aides de la LCAP prennent fin, au plus tard en 2025. Petit à petit, le personnel de l'office s'est réduit en conséquence et des réflexions ont été menées quant à une restructuration de l'OFL.

Quels sont donc maintenant les principaux défis de l'OFL pour ces cinq prochaines années?

Le principal défi concerne l'augmentation de 250 millions sur dix ans du fonds de roulement, proposée par le Conseil fédéral dans son message du 21 mars 2018 et que



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

Constructeur de logements à loyers abordables

Coopérative reconnue d'utilité publique,
sans but lucratif, nous sommes indépendants
financièrement et politiquement

Notre parc immobilier
est entretenu avec
soin et rigueur et nos
appartements sont
régulièrement rénovés



Nous sommes la première coopérative vaudoise de logements à loyer abordable

Quelques exemples de loyers d'appartements agréables à vivre et bien équipés, dans le groupe de nos immeubles du Mont-sur-Lausanne, Chemin de Maillefer 127 à 135, selon photo ci-dessus, (moyenne sans charges):

- 2 pièces (58 m²): CHF 1'030.-
- 3 pièces (81 m²): CHF 1'570.-
- 4 pièces (110 m²): CHF 1'978.-
- 5 pièces (115 m²): CHF 2'273.-

Nous sommes au service de toutes les communes vaudoises

Notre capacité d'investissement nous permet de financer les projets depuis la phase des études préliminaires jusqu'à la consolidation des crédits. Les communes n'ont ainsi plus besoin de cautionner le risque financier ni d'aller chercher des crédits bancaires.

Les valeurs fondatrices de notre coopérative: le respect et la confiance

Depuis 1920, nous avons bâti une réputation de partenaire loyal auprès des acteurs publics.

Les responsables communaux sont intégrés dans les jurys de projet, les entrepreneurs et les maîtres d'état sont payés dans les 30 jours, nous travaillons volontiers avec les entreprises locales et les coopérateurs sont intégrés dans notre structure.

Nouvelle réalisation (oct 2017)

Cité Vieusseux 23-25-27

63 logements

820 m² d'activités

schg



Bientôt centenaire, notre dynamique coopérative met son énergie et son expérience dans la construction de nouveaux bâtiments de qualité, l'entretien régulier et une gestion sociale de ses immeubles (plus de 2'000 logements avec les chantiers en cours). L'un des objectifs principaux est le maintien de loyers abordables, concrétisé par une moyenne annuelle de CHF/pièce 2'905.- dans son parc immobilier, au 31 mai 2017.



JEAN-MARC SIEGRIST,
Président de la SCHG

JEAN-PIERRE CHAPPUIS,
Directeur de la promotion immobilière

nous allons accompagner au niveau parlementaire et tenter de défendre avec succès. Jusqu'à aujourd'hui, ce fonds a permis d'encourager en moyenne le financement de 1700 logements par année. Avec 25 millions par an, on pourrait conserver ce niveau d'aide ces prochaines années et, par conséquent, maintenir la part de marché des logements d'utilité publique au niveau actuel oscillant entre 4-5%. Cela me semble difficile de vouloir l'augmenter, mais on devrait au moins pouvoir le maintenir. Il faudra également se battre pour obtenir un nouveau crédit de cautionnement pour la CCL pour l'après 2021, car l'ensemble des crédits-cadres de cautionnement de la Confédération sont sous la loupe depuis quelques temps, et le renouvellement de celui de la CCL n'est pas garanti à coup sûr. Et puis, nous allons également suivre de près ce qu'il adviendra du vote sur l'initiative populaire fédérale «D'avantage de logements abordables»: nous devons défendre le contre-projet pour le fonds de roulement tout en nous battant contre l'initiative de l'ASLOCA. Et nous aurons sans doute aussi du travail pour traiter les questions soulevées par plusieurs initiatives parlementaires récentes, qui seront débattues prochainement et qui visent toutes à libéraliser le droit du bail. Et le dernier point important, c'est l'avenir de l'OFL... et anticiper également mon prochain départ en tant que directeur de l'office.

Et quels seront les principaux défis pour les MOUP?

En général, c'était plutôt une bonne période pour les MOUP, beaucoup de nouvelles coopératives d'habitation et d'habitants ont été fondées, dont certaines ont réalisé des projets exemplaires, comme Kalkbreite et Mehr als wohnen à Zurich, mais aussi maintenant en Suisse romande, principalement à Lausanne et à Genève. Durant la même période, les cantons sont devenus plus actifs. Le canton de Bâle-Ville s'est par exemple doté d'une nouvelle loi sur le logement, le canton de Vaud s'est notamment distingué avec l'élaboration de la LPPPL et le droit de préemption introduit en rapport avec la nouvelle LAT; le canton de Neuchâtel est également très actif. Je pense que les cantons romands sont en fait actuellement plus actifs que les cantons alémaniques.

Nous espérons que nous pourrions continuer à encourager à long terme les MOUP via le fonds de roulement et la CCL, mais le financement n'est pas le seul gros problème des coopératives. Le plus dur, c'est l'accès à du terrain constructible et la question des fonds propres: la concurrence est trop forte sur le marché pour les MOUP, les terrains sont tellement chers qu'il n'est plus possible de construire du logement à loyer abordable, et les MOUP dépendent donc directement des communes ou des privés qui pourraient leur donner accès à du terrain, à bon prix ou via un droit de superficie.

Pourquoi construire encore des logements d'utilité publique alors qu'il y a de plus en plus de logements vacants sur le marché?

D'abord parce qu'il y a un grand besoin de logements à prix abordable. Comme le montrent nos analyses, le marché reste tendu dans le segment inférieur des prix, notam-

ment dans les régions urbaines où réside la majeure partie de la population. Ensuite, parce que certains MOUP proposent de nouvelles manières d'habiter², pour les seniors ou des jeunes qui veulent vivre dans un habitat moins conventionnel, et sont donc des moteurs de changements sociaux. Et de manière générale, les habitants des coopératives ont une plus grande sécurité de bail et ils peuvent participer à la gestion de leur habitat.

On pourrait aussi se demander pourquoi la Confédération devrait-elle encore encourager le logement d'utilité publique alors que le marché semble se détendre? Tout simplement parce que l'aide au logement n'est pas une aide conjoncturelle, mais bien une aide structurelle, pensée sur le long terme et le moins dépendante possible des hauts et des bas du marché. Il ne s'agit pas de stimuler le marché, mais d'encourager le segment d'utilité publique en lui offrant une certaine stabilité. Un renforcement d'ailleurs très modeste (en moyenne 1700 logements sur 50000 construits par année) qui n'a guère d'influence sur le marché du logement. Les aides fédérales au logement viennent donc avant tout au secours des jeunes coopératives qui ne disposent pas des fonds propres nécessaires pour obtenir des crédits bancaires pour construire; c'est donc une façon de soutenir le développement de nouvelles coopératives et de renforcer et renouveler les acteurs du logement d'utilité publique.

Et qu'allez-vous raconter à la 3^e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique?

Je réserve la surprise au public qui sera présent le 13 septembre à Yverdon-les-Bains!

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

¹ Voir *Habitation* 1-2017, page 31, sur habitation.ch > archives

² Voir les projets: <https://www.mehralswohnen.ch>
<https://www.kalkbreite.net/zollhaus/prozess> ou encore
<https://www.cooperative-equilibre.ch>