



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

Logement coopératif dans une commune: le point de vue de la Confédération

4 novembre 2011



Plan de l'exposé

1. Aperçu introductif

- Portrait du marché du logement en Suisse
- Politique du logement, ses acteurs et ses leviers

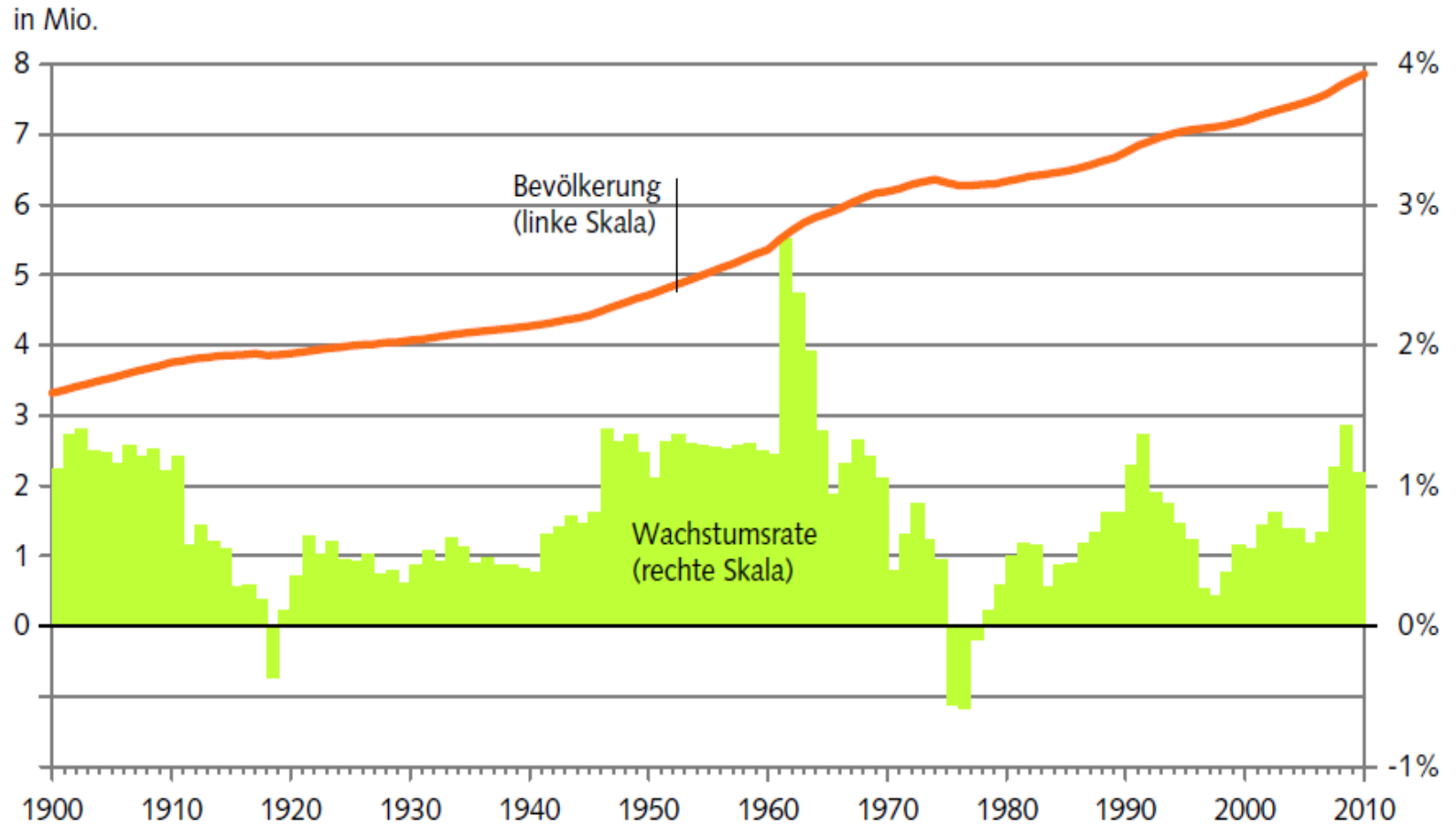
2. Place et apports du logement coopératif

- Part de marché et caractéristiques
- Un outil pour les communes ...
- ... avec de nombreux avantages et offrant de réelles opportunités

3. Et la Confédération dans tout cela? Ses prestations



Evolution de la population en suisse 1900 - 2010

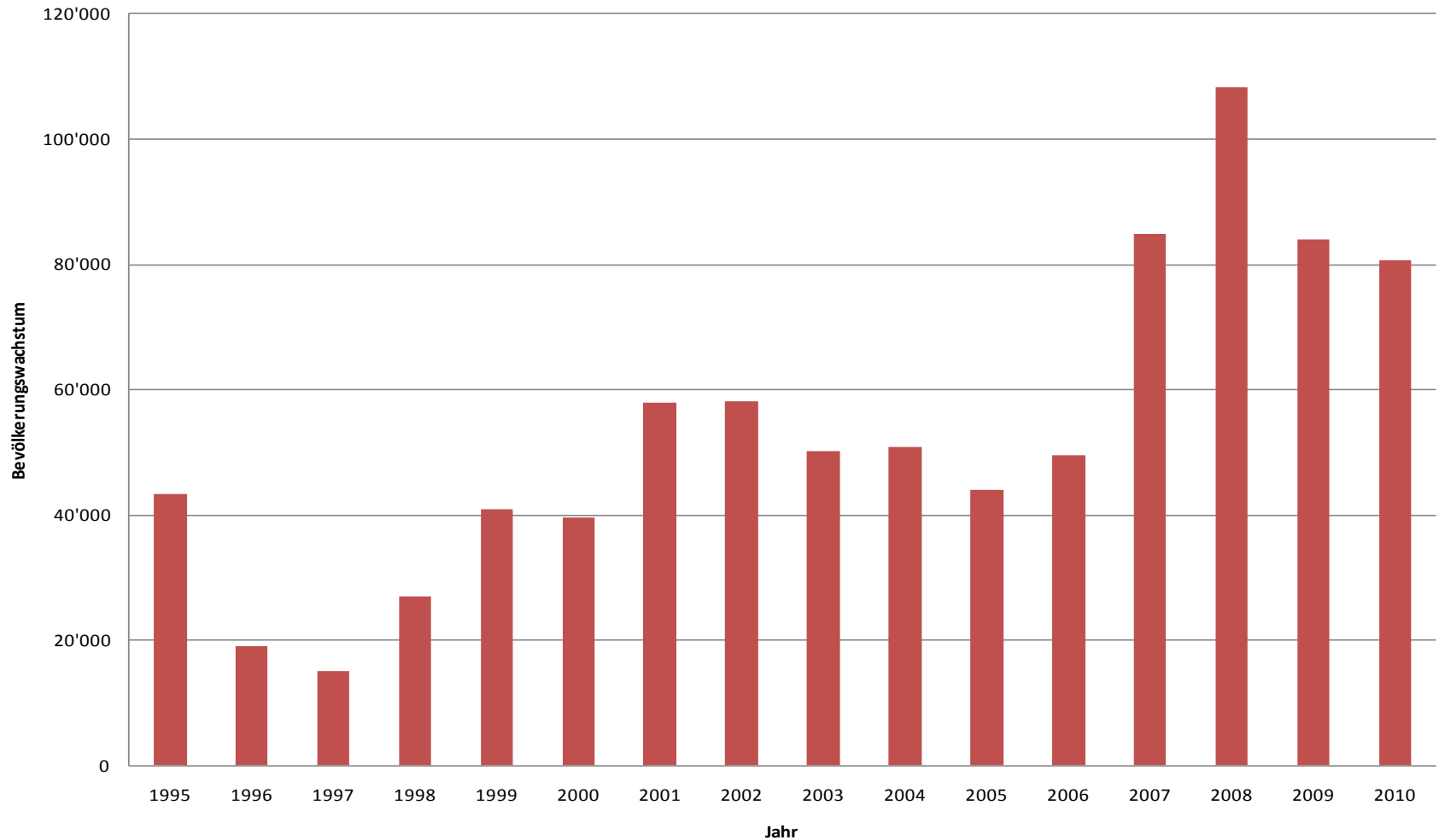


Quelle: VZ, ESPOP, STATPOP

© BFS

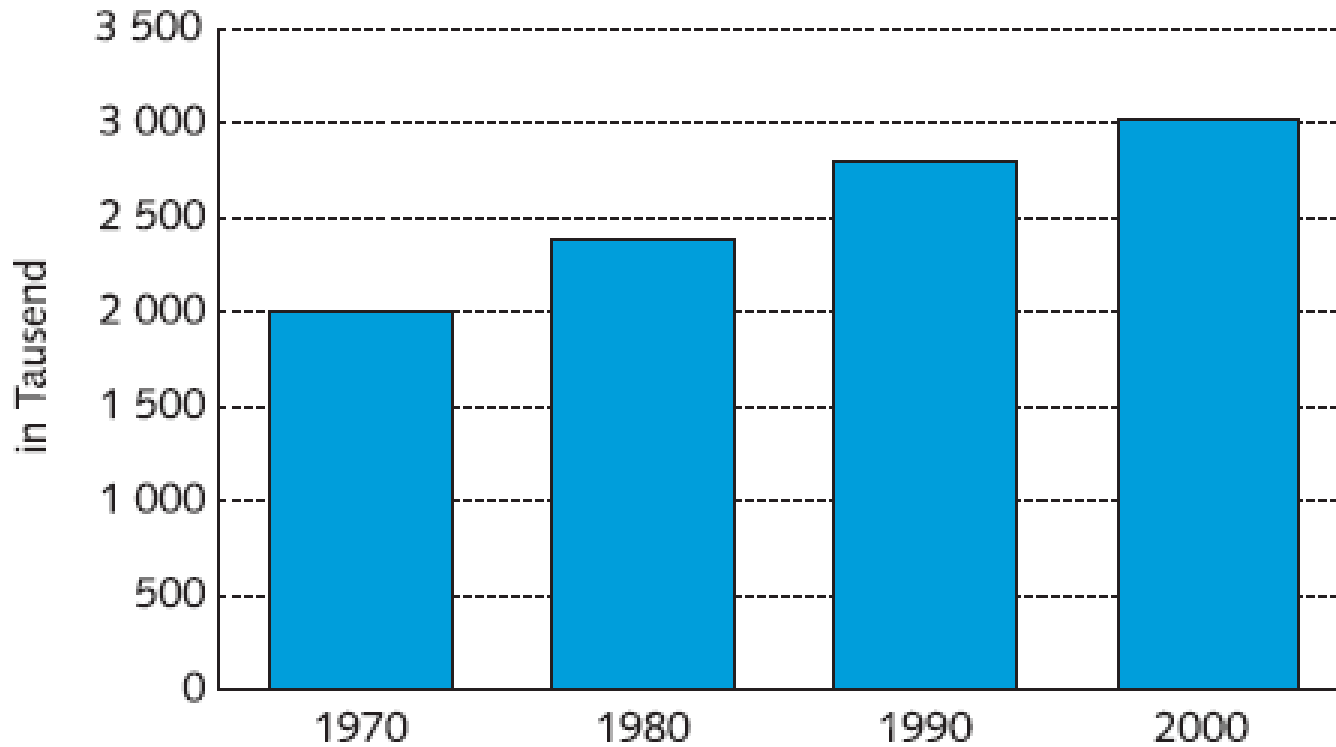


Évolution annuelle de population en Suisse 1995 - 2010





Nombre de logement en Suisse 1970 – 2000 (résidence principale)

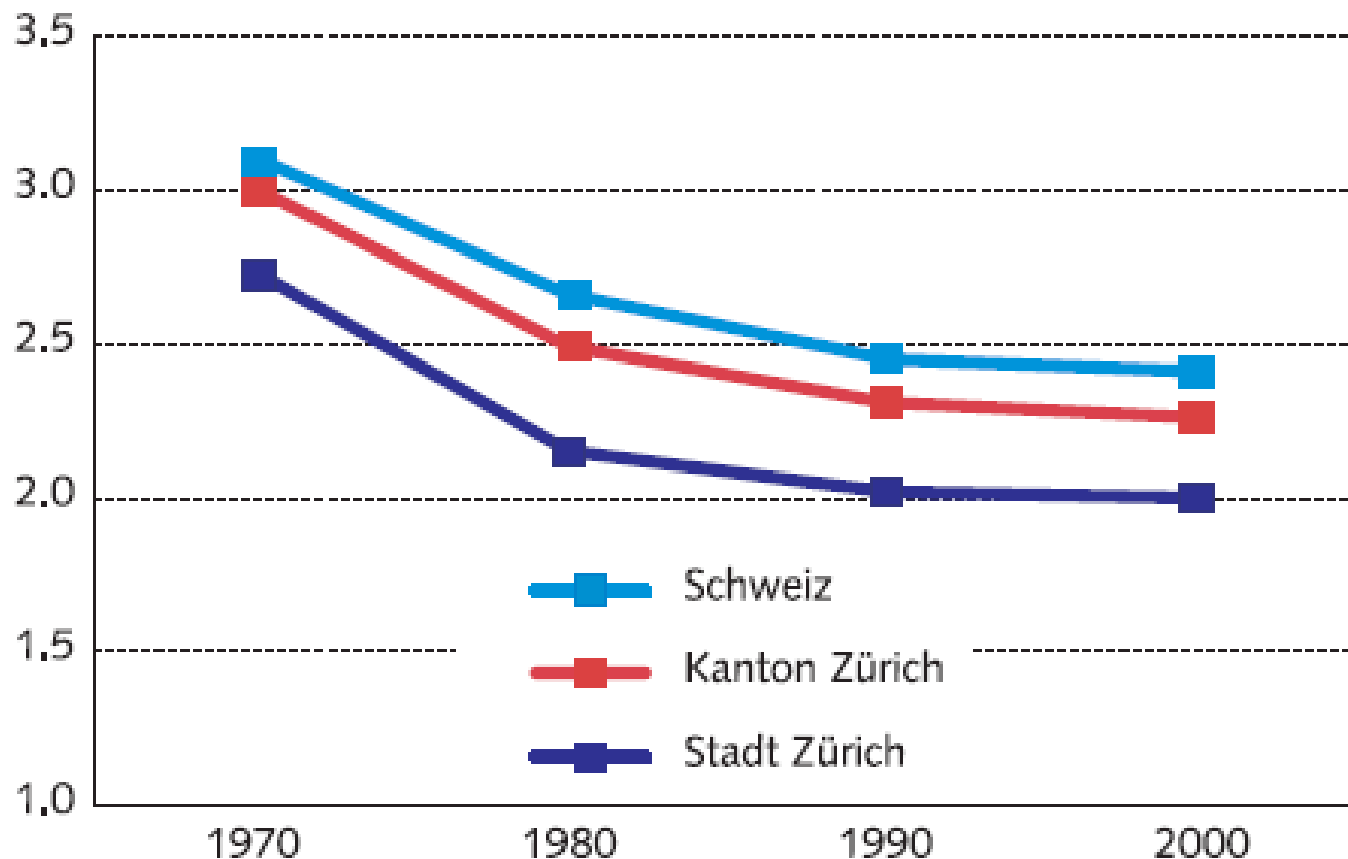


Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen



Occupants par logement 1970-2000

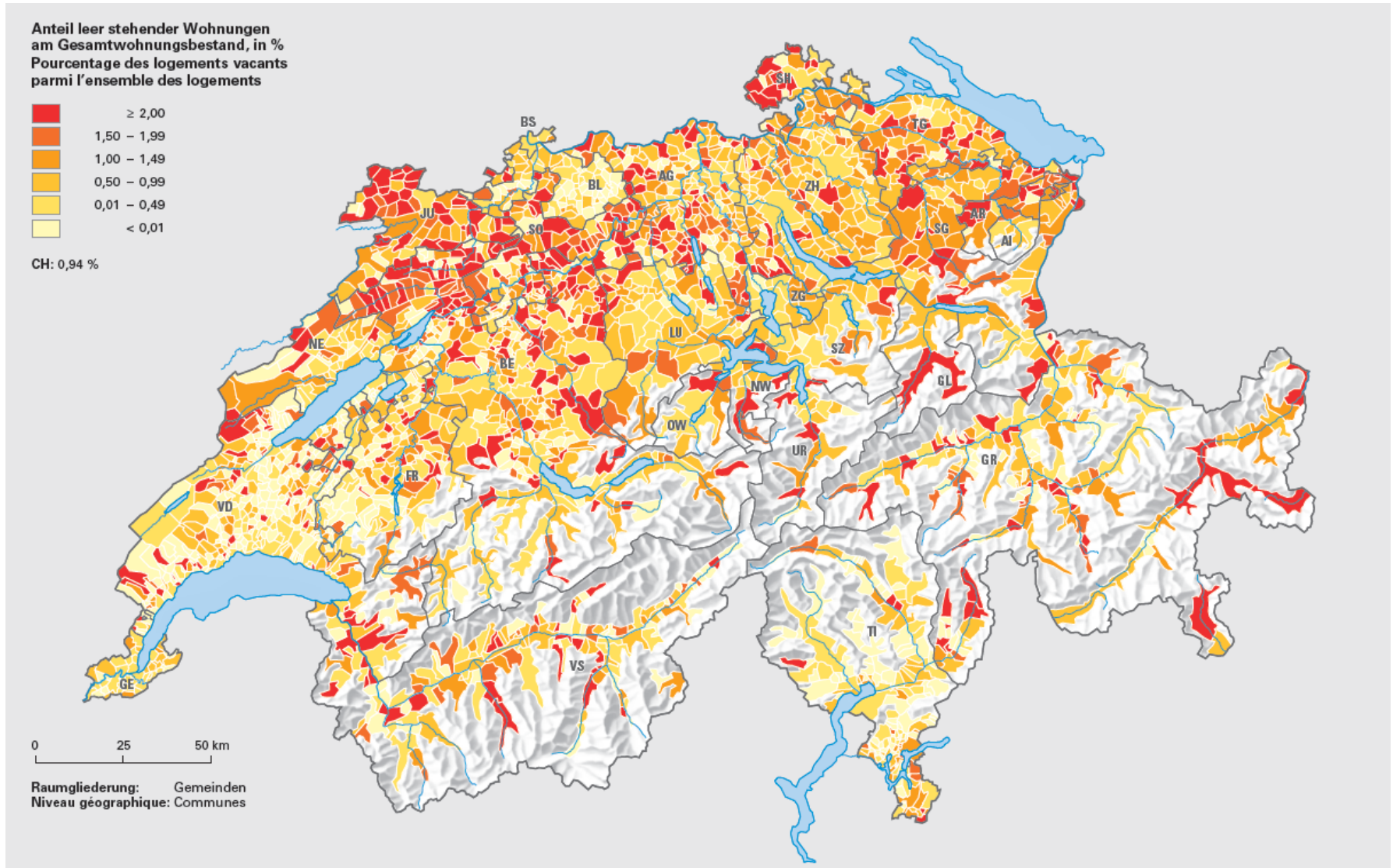
(Suisse, canton de Zurich, ville de Zurich)



Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählungen



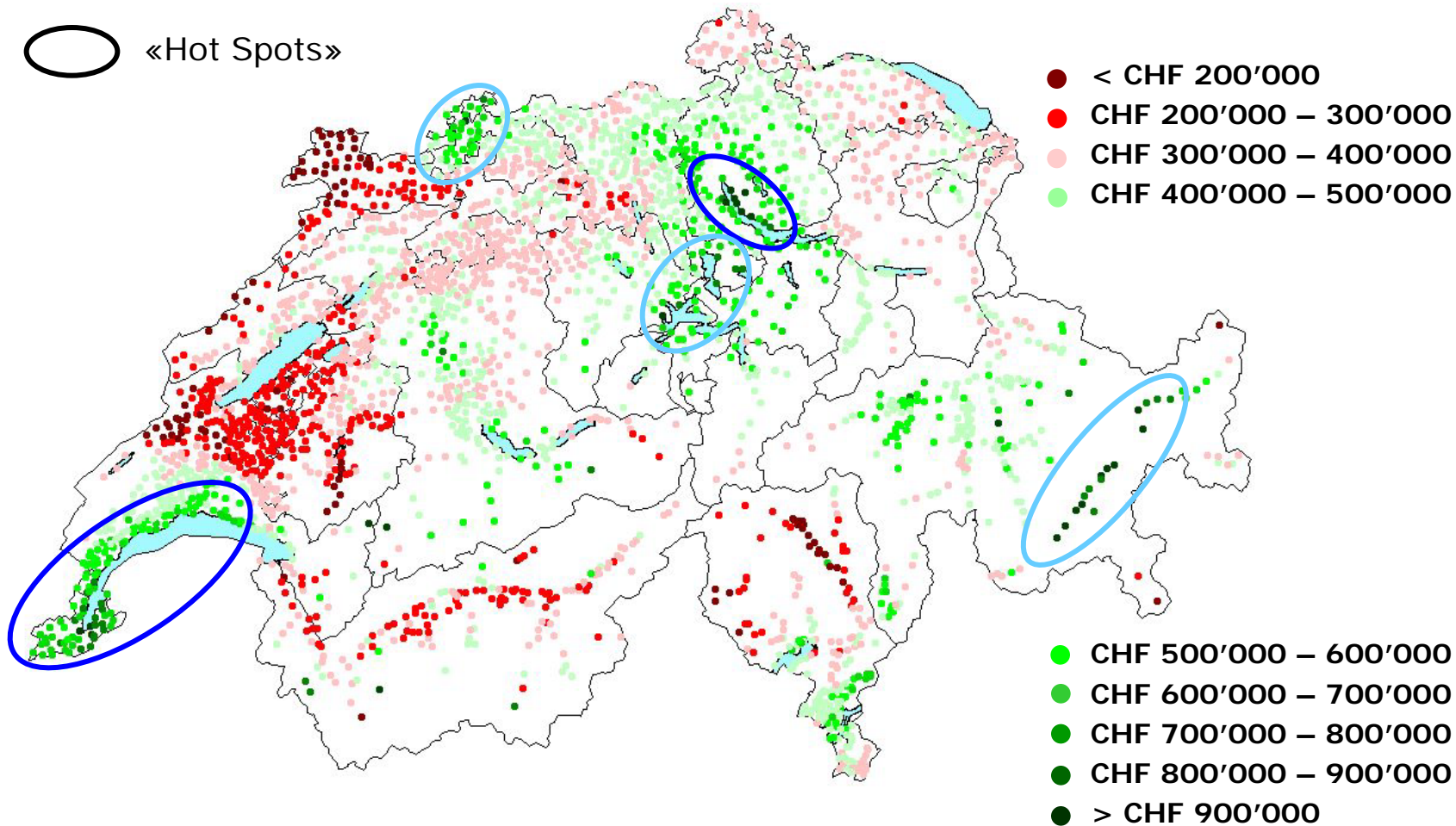
Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2011





Logement en propriété

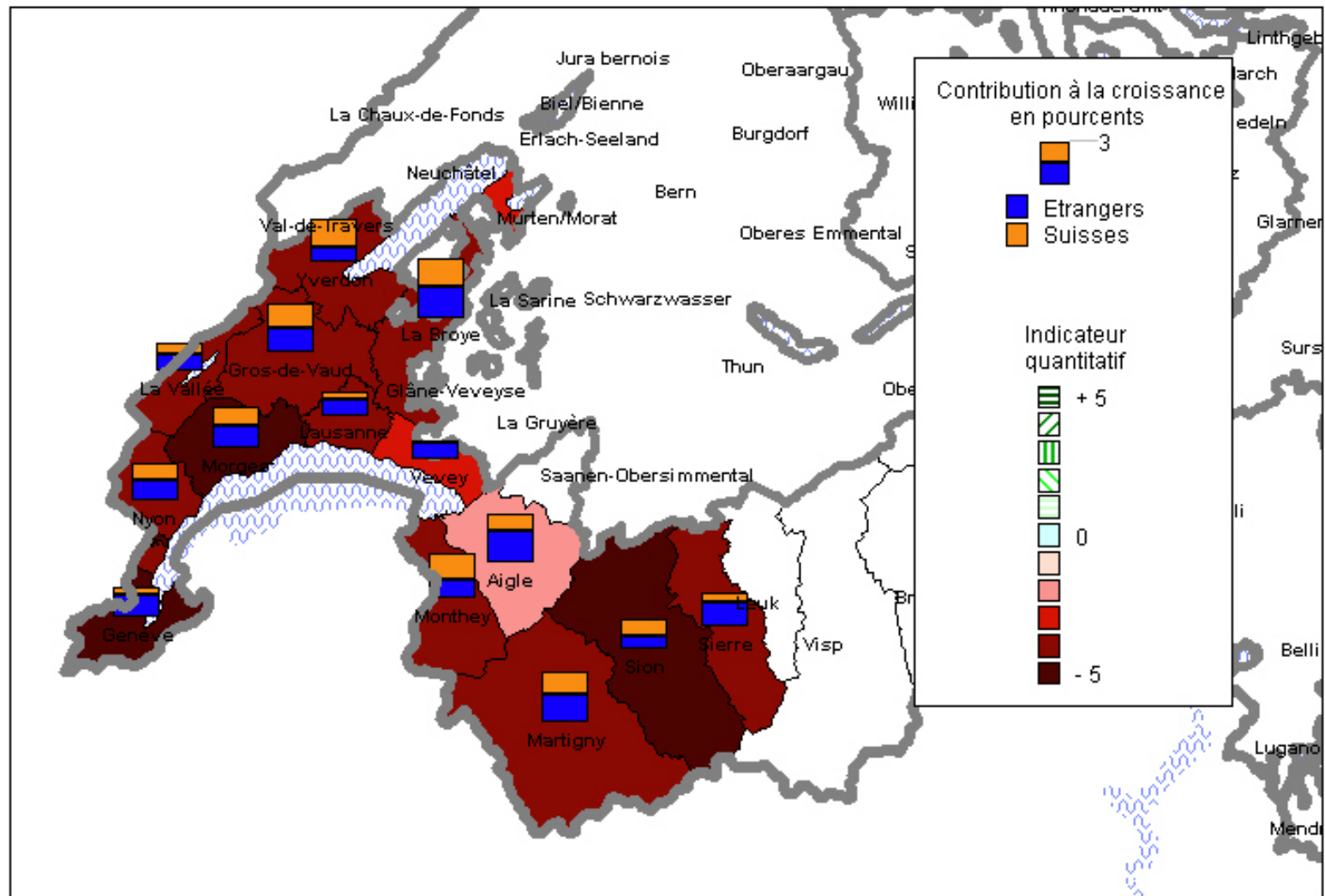
Valeur de marché d'un logement „standard“ en propriété, année 2005

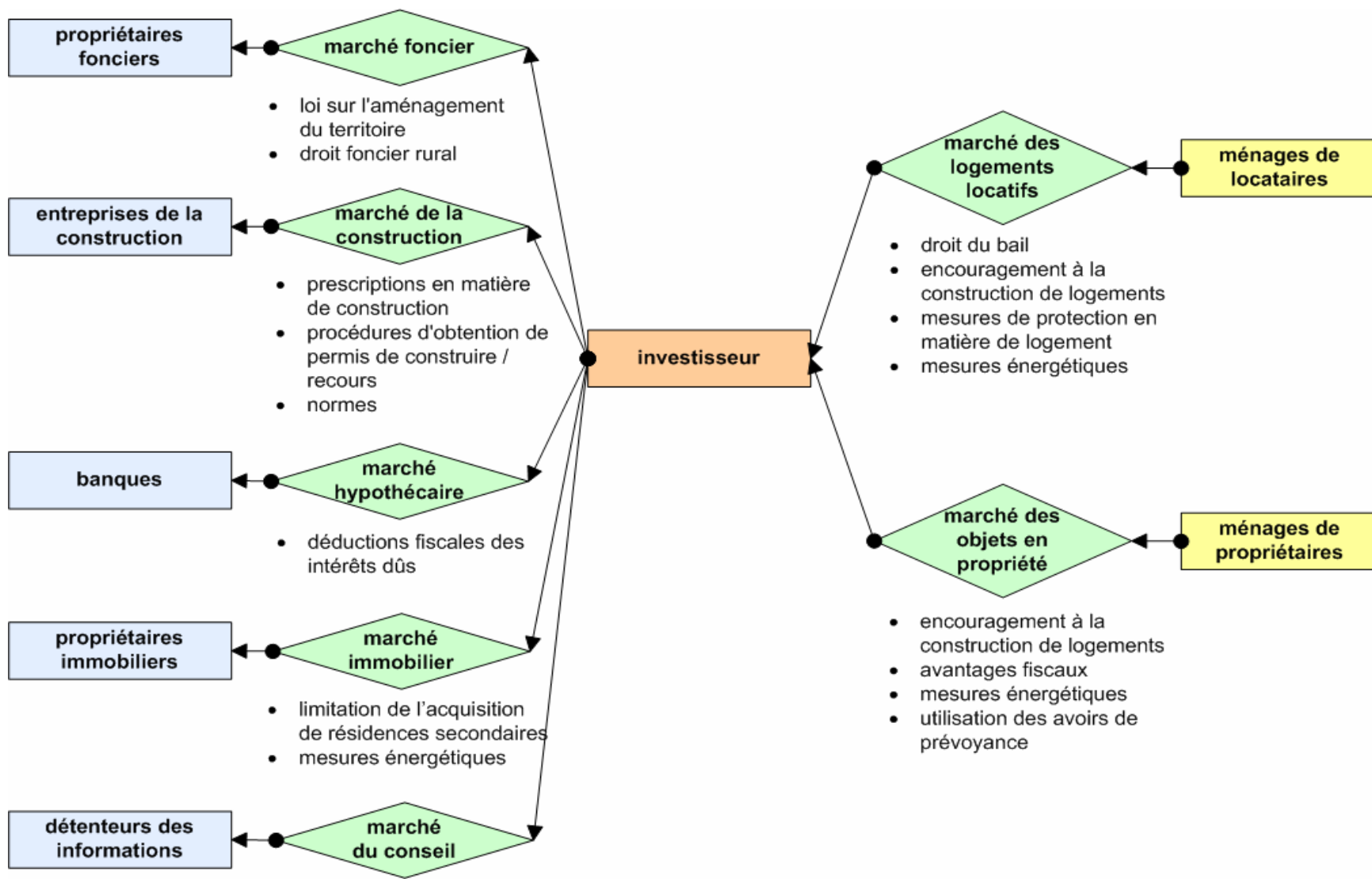


Source: Fahrländer (2006)



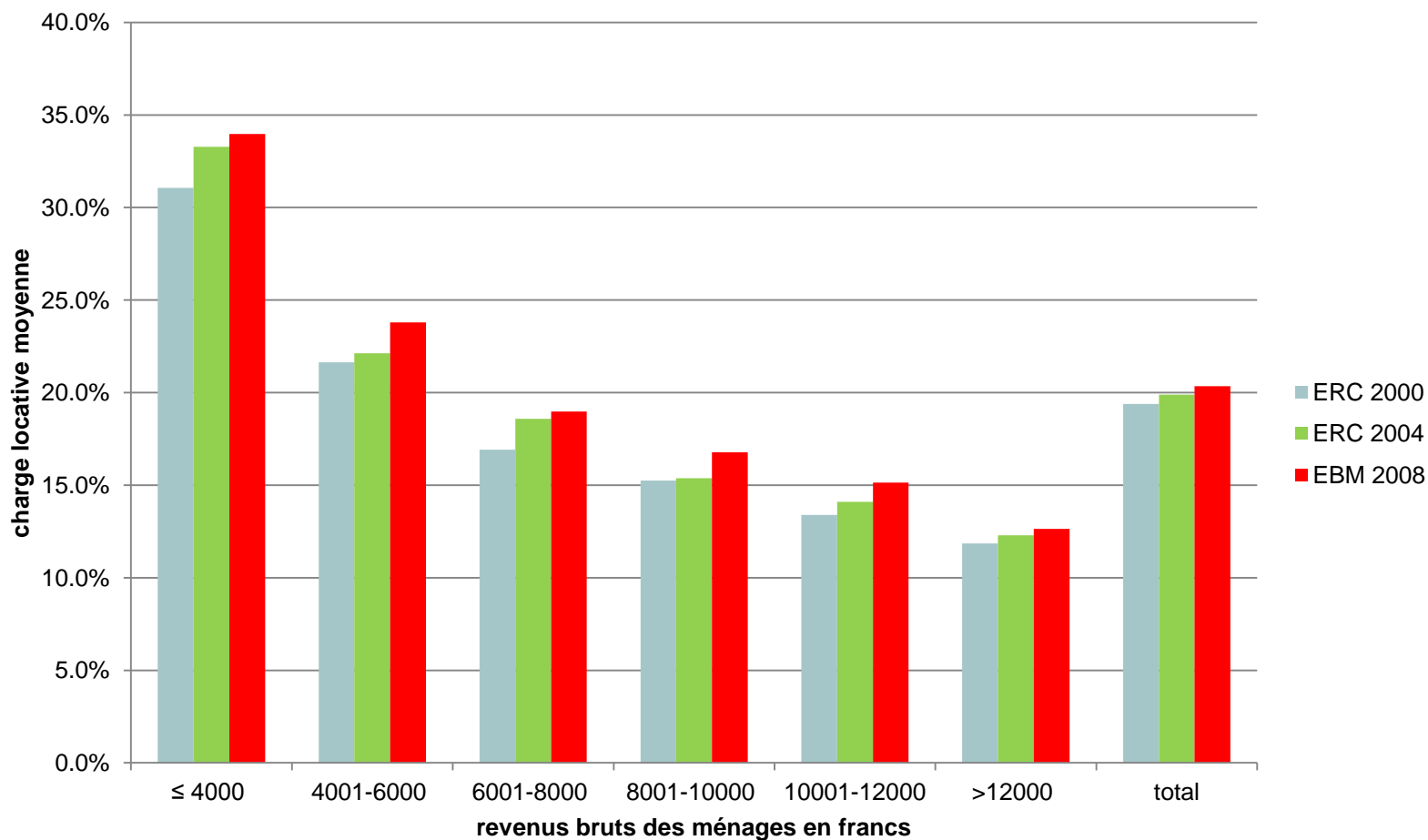
Tension du marché locatif – Arc lémanique + (2010)





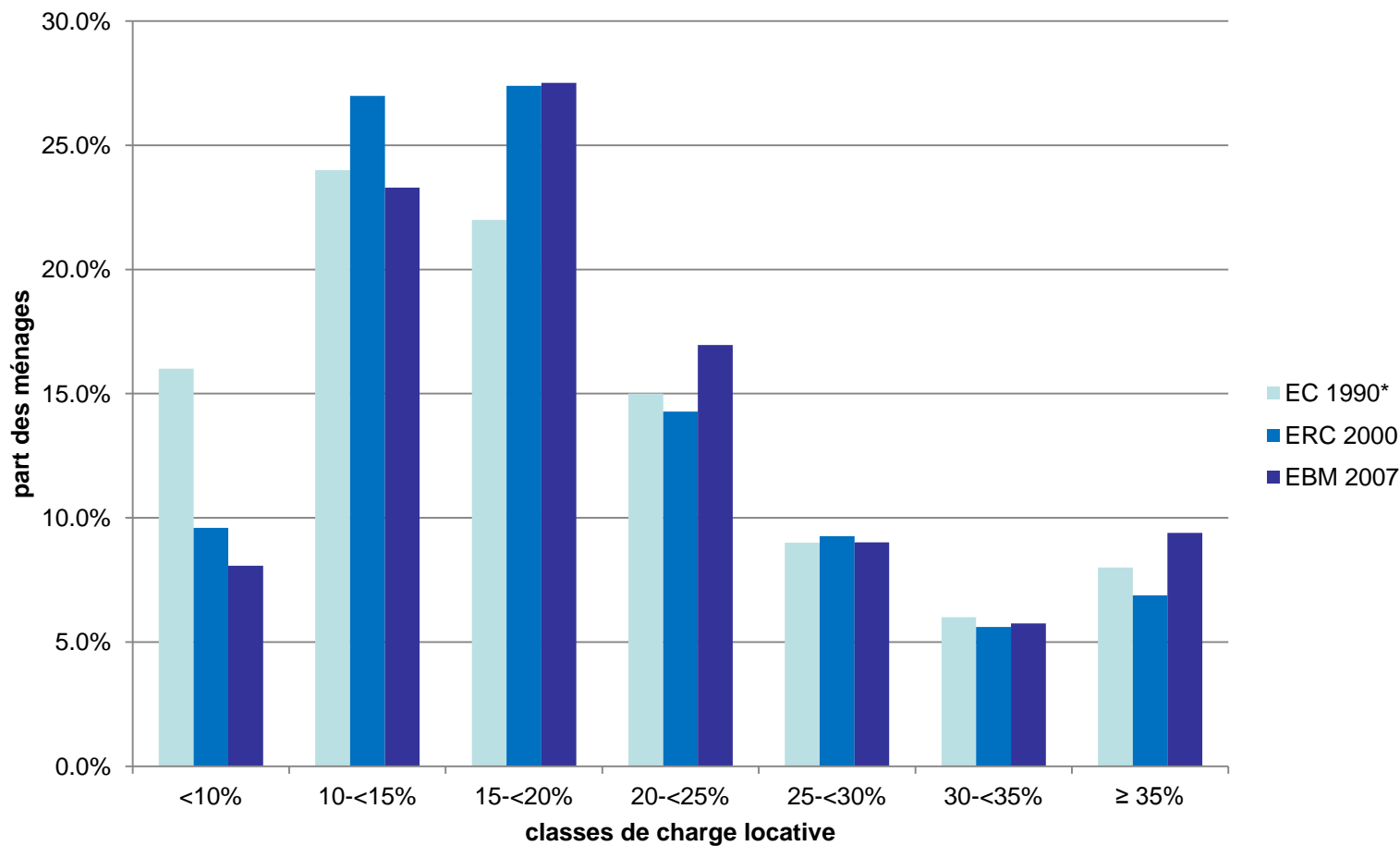


Charge locative moyenne par classe de revenu





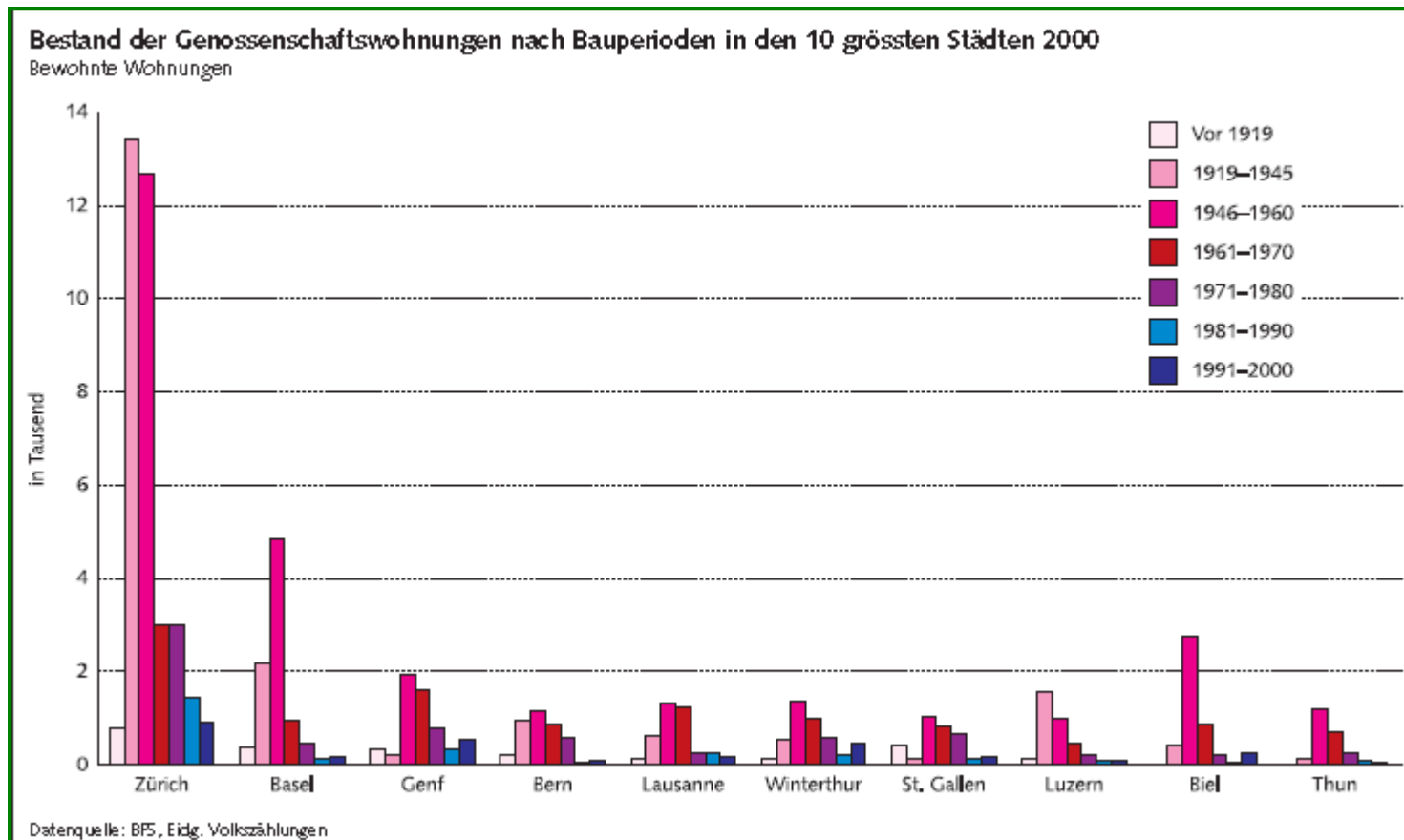
Répartition des ménages par classes de charges locatives 1990-2007





2. Place et apports du logement coopératif *Part de marché et caractéristiques*

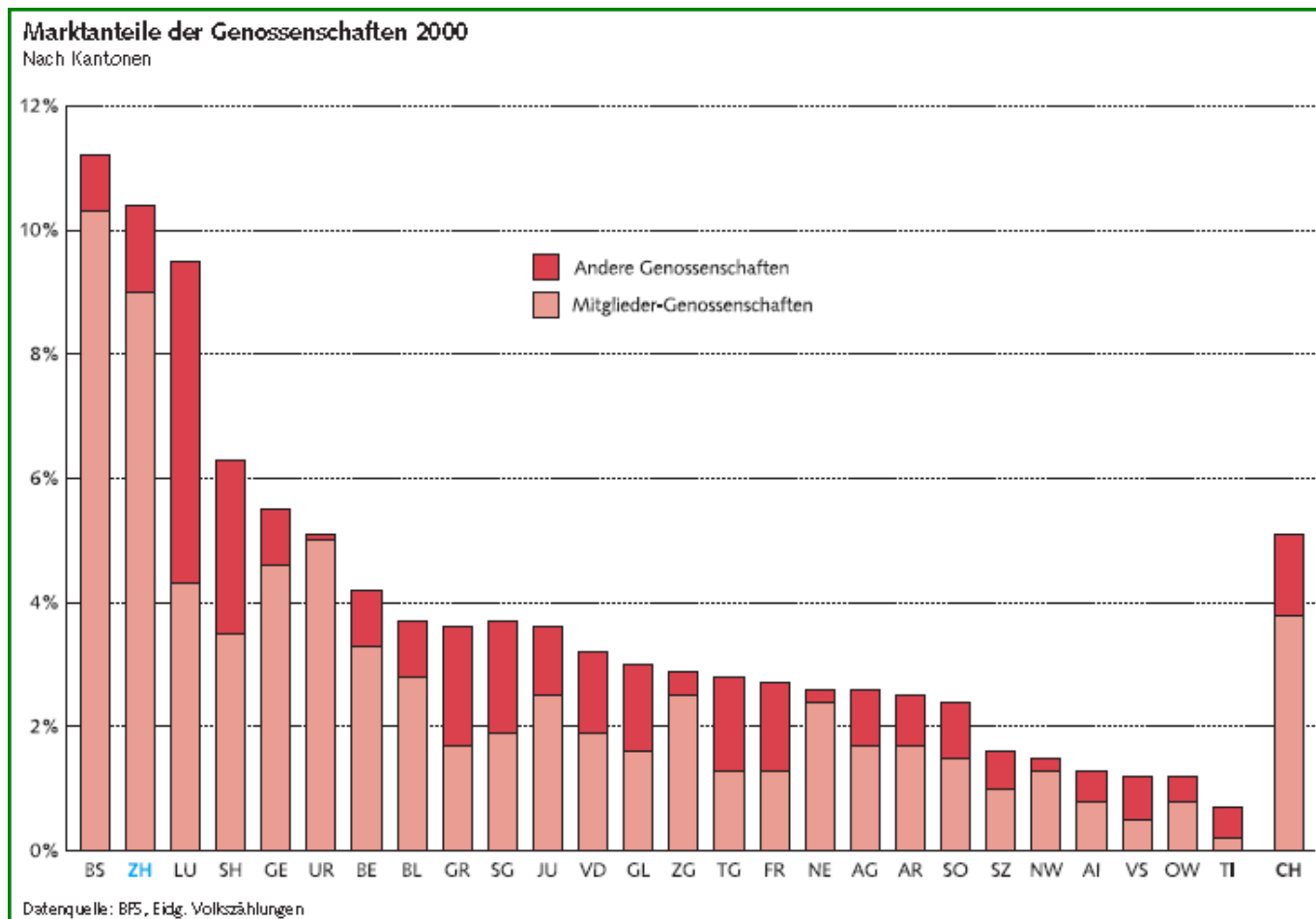
Parc de logements coopératifs, selon la période de construction dans les dix plus grandes villes (données 2000)





2. Place et apports du logement coopératif *Part de marché et caractéristiques*

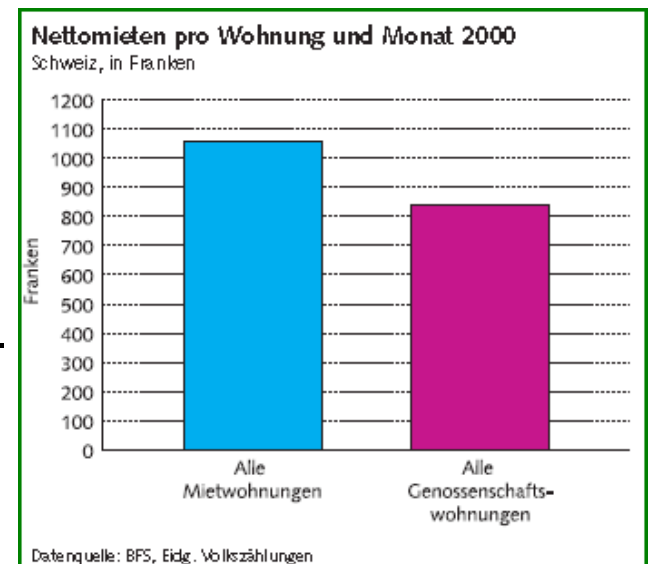
Parts de marché des coopératives, selon les cantons (données 2000)





2. Place et apports du logement coopératif *Part de marché et caractéristiques*

- Forte proportion de logements destinés aux ménages de type famille (3-4 pièces, dans le parc existant);
- En moyenne 31m² par personne (contre 36m² pour le logement locatif ou 44m² pour les logements en général (y c. en propriété)
- Coût des loyers inférieur d'environ 20%
Logement moyen/logement moyen coopératif: CHF 1'010.- / CHF 842.-
- Le coût du m² coopératif est 15% moins cher





2. Place et apports du logement coopératif *Un outil pour les communes ...*

Le logement coopératif permet de:

A. ... orienter la demande de logement spatialement
but s d'ordre territorial

- *Positionner la commune comme lieu de résidence*
- *Agir sur la répartition du logement*
- *Offrir des conditions d'habitat attractives aux personnes et entreprises actives dans la région*
- *Équilibrer la composition de la population de la commune*



2. Place et apports du logement coopératif *Un outil pour les communes ...*

B. ... répondre à des besoins sociaux *objectifs d'ordre social*

- *Mise à disposition de logements destinés à des groupes spécifiques: personnes âgées, à revenu modestes, familles (nombreuses), classe moyenne...*
- *Intégration de certains groupes de population*
- *Sécurité du logement et loyers à évolution stable, basés sur les coûts*
- *Satisfaction du désir de réalisation (habitat, style de vie, vivre ensemble) pour ce qui est des coopératives d'habitants*



2. Place et apports du logement coopératif *... avantages et opportunités*

- Le marché ne répond pas à satisfaction face à l'évolution de la société et aux phénomènes suivants:
 - écart croissant entre revenus se creuse
 - vieillissement de la population
 - rareté des logements à loyer accessible dans les centres urbains et les agglomérations
 - effets de la maximisation des profits dans le domaine de l'immobilier: relégation hors région de certains 'natifs', structure démographique déséquilibrée et menace de la vie associative, enracinement / identification avec la commune



2. Place et apports du logement coopératif ... avantages et opportunités

- Les coopératives, en revanche, mettent à l'avant-plan l'être humain et ses besoins, et non pas les rendements.
Cf. Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Les habitants dépensent moins pour le logement et disposent de plus d'argent pour satisfaire d'autres besoins
- Les collectivités publiques font des économies en diminuant les montants utilisés pour l'aide sociale



2. Place et apports du logement coopératif *... avantages et opportunités*

- Un interlocuteur faisant preuve d'un esprit ouverture
- Un interlocuteur disposé à coopérer et établir des partenariats
- Des partenariats s'inscrivant dans une perspective durable
- Des habitants satisfaits par leurs conditions d'habitat et au bénéfice d'une sécurité du logement



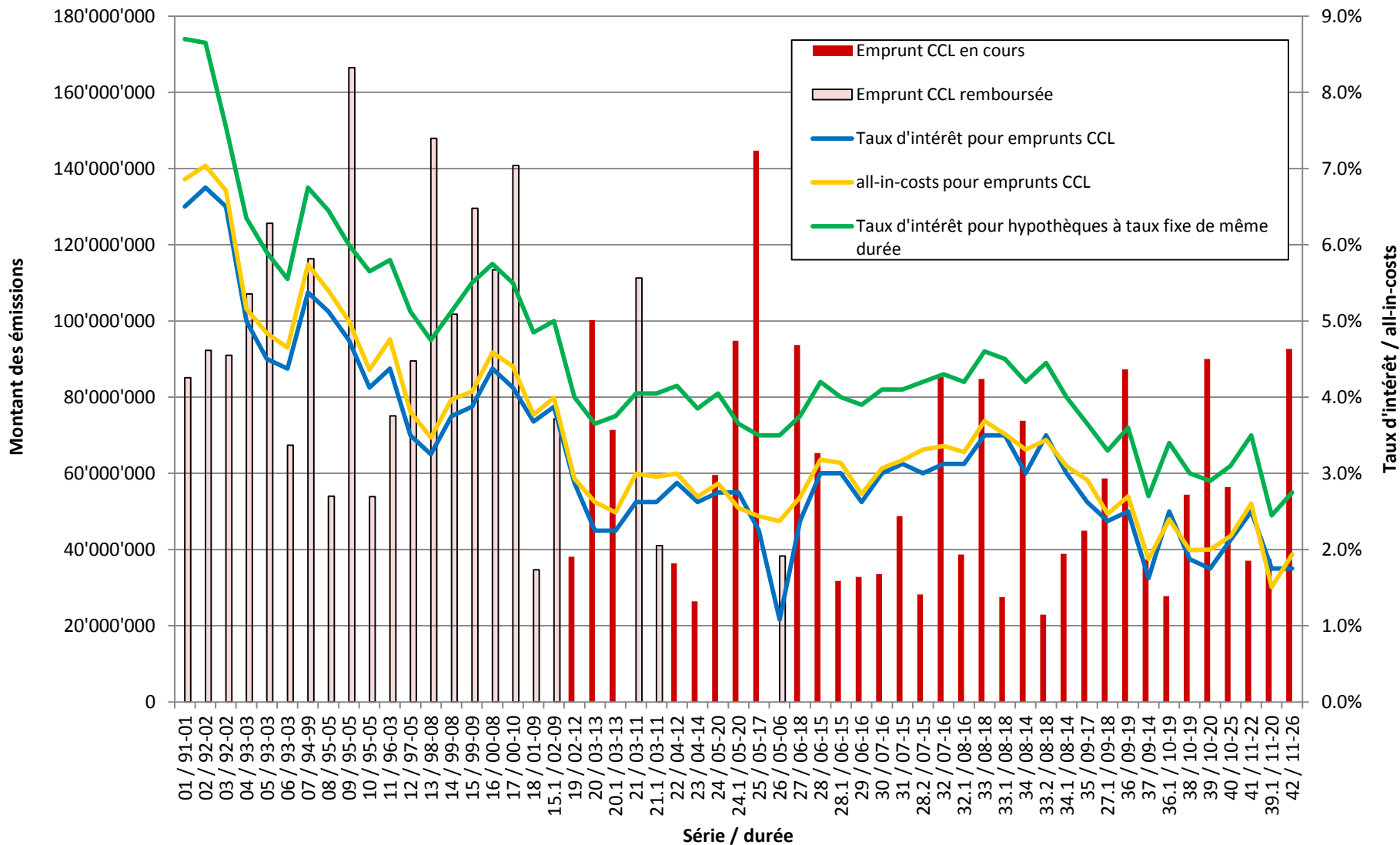
3. L'encouragement aux organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique

- Nouveau crédit-cadre de 1,4 milliard pour les cautionnements, dès le 1^{er} juillet 2011
- Dotation du Fonds de roulement par la Confédération (solde du crédit-cadre de 105.4 millions)
 - 2011: 6,75 millions
 - 2012: 6,75 millions
 - 2013 - 2015: 30 millions par an
- Evaluation des aides octroyées via le Fonds de roulement



Séries CCL

état au 21.10.2011





Prêts du Fonds de roulement – ASH

(rapport d'évaluation externe – en cours de publication)

- Allocation de prêts à taux avantageux, d'une durée de 25 ans au plus. Apprécié par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et les prêteurs pour les financements résiduels;
- Permettent des financements transitoires, en phase de création du capital social, en particulier pour les nouveaux et petits maîtres d'ouvrage;
- Grande importance pour les organisations faïtières (contact avec les membres, conseils etc.) → un rapatriement à la Confédération (*in-sourcing*) serait contre-productif;
- L'effet d'aubaine (environ 60%) est politiquement défendable car le gain d'intérêt implique par principe des baisses de loyer dont bénéficient les locataires;
- La toujours forte demande d'aides indirectes au logement est confrontée aux moyens limités mis à disposition ce qui crée une expectative de plus en plus forte → un débat politique accru sur la question est souhaité



Conditions liées à un prêt du Fonds de roulement, dès le 01.01.2012

- Construction :
 - nouvelle → Standard Minergie
 - rénovation → Exigences conformes au *Programme Bâtiment* - appareils à haute efficacité énergétique (classe A ou mieux)
- Prêt maximal Fr. 30'000 par appartement
Prêt maximal Fr. 2'000'000 par demande
Prêt maximal Fr. 10'000'000 par maître d'ouvrage
- Réduction du taux minimal du prêt de 2.0% à 1.5%



Parlement fédéral

- Epargne logement
- Imposition de la propriété du logement
- Interventions parlementaires
 - **Motion Lang:** *Il faut cesser de réduire les ressources du fonds de roulement*
 - **Postulat Carobbio Guscelli:** *Pour des logements abordables dans les agglomérations urbaines*
 - **Postulat Fässler:** *Promouvoir l'attribution de fonds grevés d'un droit de superficie*
 - **Motion Amherd:** *Abroger la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (Lex Koller)*