



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

# **La politique du logement de la Confédération et les outils à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique**

**Ernst Hauri, directeur de l'OFL**



# Aperçu

- La politique du logement de la Confédération et le rôle des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Les outils à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Les défis à relever pour la construction de logements d'utilité publique



# Qu'est-ce-que la politique du logement?

La politique du logement comprend toutes les mesures prises par les pouvoirs publics en vue d'assurer à la population un bon accès au logement



# Que prescrit la Constitution fédérale?

## Art. pertinents:

- art. 41: Buts sociaux
- art. 108: Encouragement de la construction de logements et de l'accès à la propriété
- art. 109: Protection contre les loyers abusifs

## Mais aussi, entre autres:

- art. 26: Garantie de la propriété
- art. 73: Développement durable
- art. 75: Aménagement du territoire
- art. 89: Politique énergétique
- etc.



# Art. 41: Buts sociaux

La Confédération **et** les cantons s'engagent, en **complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée**, à ce que...:

<sup>e</sup> toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables



# Art. 108 Encouragement de la construction de logements et de l'accèsion à la propriété

- 1 **La Confédération encourage** la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et **les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.**
- 2 Elle encourage en particulier l'acquisition et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements, la rationalisation de la construction, l'abaissement de son coût et l'abaissement du coût du logement.
- 3 Elle peut légiférer sur l'équipement de terrains pour la construction de logements et sur la rationalisation de la construction.
- 4 Ce faisant, **elle prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin.**



# Art. 109: Bail à loyer

<sup>1</sup> La Confédération légifère afin de **lutter contre les abus en matière de bail à loyer**, notamment les loyers abusifs, ainsi que sur l'annulabilité des congés abusifs et la prolongation du bail pour une durée déterminée.

<sup>2</sup> Elle peut légiférer sur la force obligatoire générale des contrats-cadres de bail. Pour pouvoir être déclarés de force obligatoire générale, ces contrats doivent tenir compte des intérêts légitimes des minorités et des particularités régionales et respecter le principe de l'égalité devant la loi.



# Principes de la politique du logement

- L'accès au logement est d'abord une affaire de **responsabilité individuelle**
- Le financement et la construction de logements incombe en premier à **l'économie privée**
- L'État est responsable de l'établissement des **règles du jeu** (droit du bail)
- La Confédération agit **en complément au marché** (activité d'encouragement)
- La politique du logement est une **tâche commune** de la Confédération, des cantons (et des communes)



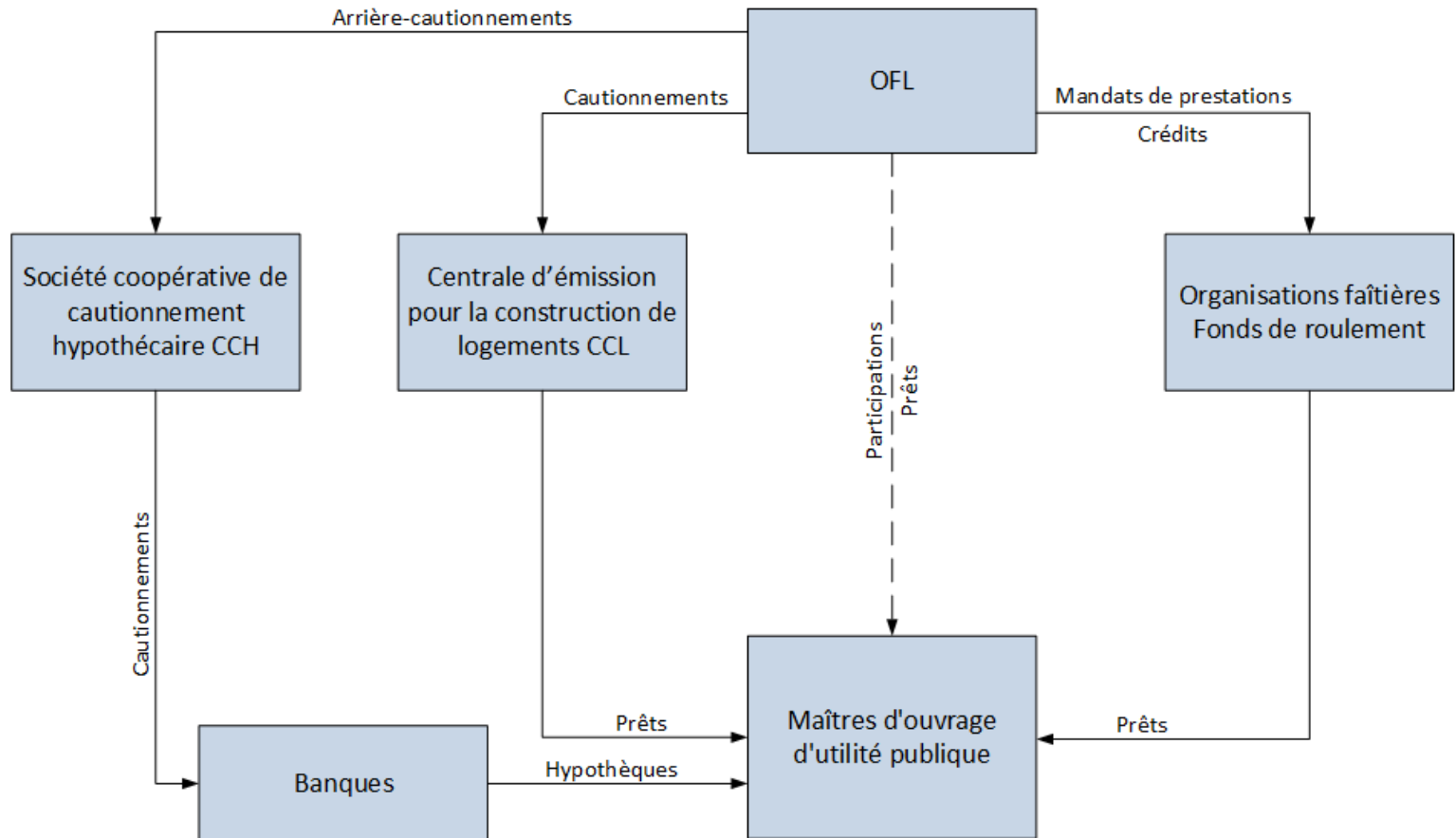


# Partenariat avec le secteur d'utilité publique: pourquoi?

- Maintien de prix avantageux à long terme (loyers basés sur les coûts)
- Copropriété et droit de regard / «troisième voie» entre le logement locatif et le logement en propriété
- Prestations supplémentaires (locaux communs, services d'assistance, etc.)
- Efficience des ressources



# Organisation systémique





# Charte des MOUP

1. Les MOUP construisent, maintiennent et acquièrent de préférence des logements à prix avantageux
2. Les MOUP offrent un habitat pour toutes les couches sociales de la population
3. Dans les coopératives de construction, les locataires deviennent généralement membres de celles-ci
4. De nombreuses tâches de direction et d'administration de coopératives et de fondations sont exercées à titre accessoire par des membres actifs
5. Les coopératives continuent à développer leurs idéaux
6. Les MOUP sont solidaires entre eux et prêts à collaborer
7. La construction et la rénovation sont l'occasion pour les MOUP de rechercher de bonnes solutions du point de vue aménagement et architecture
8. L'entretien de qualité, durable et soucieux des coûts pour une conservation de la valeur des immeubles est une exigence importante

## Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse

*L'habitat est un besoin fondamental de l'homme. Pour garantir à tous un logement à des conditions abordables, les lois du marché ne suffisent pas. Il faut de surcroît l'action des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit en particulier des coopératives de construction et d'habitation, de fondations ainsi que d'associations et sociétés anonymes d'utilité publique qui construisent, maintiennent et rénoveront des logements à prix modérés. L'accès - pour un prix abordable - à un logement de qualité satisfaisante et adapté aux besoins de l'individu est un droit fondamental de toute personne et de toute famille.*


*En renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits, tout en exploitant durablement leur parc d'immeubles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournissent une contribution indispensable à l'approvisionnement dans notre pays. Leurs prestations déchargent les collectivités publiques sous l'angle financier et social et favorisent la paix sociale. C'est pourquoi leur part au secteur du logement doit être maintenue et développée encore.*


*Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse fondent leur action - selon les directives de l'OFL et des organisations fédérales du 1<sup>er</sup> septembre 2004 - sur les principes de la présente charte:*

1. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent, maintiennent et acquièrent de préférence des logements à prix avantageux. Cet habitat n'est pas soumis à la spéculation. En calculant les loyers en fonction des coûts et en renonçant à viser des bénéfices, ils fournissent une contribution durable à l'approvisionnement de la population en logements à prix modérés.
2. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique offrent un habitat pour toutes les couches sociales de la population. Ce faisant, ils s'efforcent d'obtenir, autant que possible, un brassage autorisant des styles de vie différents et qui n'exclut pas les personnes vulnérables mais, au contraire, les intègre. Ils prêtent une attention particulière aux familles, handicapés et personnes âgées et sont désireux de mettre à disposition de ménages dotés de faibles revenus des logements à loyers abordables.
3. Dans les coopératives de construction, les locataires deviennent généralement membres de celles-ci. En participant de la sorte à la coopérative, ils deviennent pour une part propriétaires de leur logement, sous la forme d'une propriété commune. Les membres des coopératives jouissent d'une plus grande sécurité du logement. Ils peuvent assumer par ailleurs des fonctions au sein de la coopérative, participer à des manifestations, élections et scrutins ainsi qu'assurer des tâches dans les immeubles.
4. De nombreuses tâches de direction et d'administration de coopératives et de fondations sont exercées à titre accessoire par des membres actifs. Les personnes exerçant ces fonctions à titre accessoire doivent néanmoins satisfaire aux standards professionnels, ce qui nécessite en conséquence un soin particulier dans le choix et le perfectionnement de ces membres.
5. Les coopératives continuent à développer leurs idéaux. Elles encouragent et accompagnent leurs membres pour que ceux-ci développent un sens de l'effort personnel et de la responsabilité individuelle, sans oublier les bonnes relations de voisinage. Elles prennent en considération les besoins des résidents actuels ou futurs et s'engagent, envers les tiers également, en faveur d'une saine qualité d'habitat et de vie. Les idéaux et le comportement social des coopératives s'expriment également au moment du choix de partenaires commerciaux et de l'attribution de travaux.
6. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont solidaires entre eux et prêts à collaborer. Ils sont ouverts à l'aide et à l'échange mutuel. Du fait de leur appartenance à l'Association, des contributions de solidarité et de la collaboration au sein d'organes associatifs, ils s'engagent pour une cause commune. La collaboration avec les pouvoirs publics est importante à leurs yeux. Ainsi offrent-ils la garantie que les fonds publics engagés profitent durablement à la communauté des habitants.
7. La construction et la rénovation sont l'occasion pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de rechercher de bonnes solutions du point de vue aménagement et architecture. Ils vouent un soin particulier aux éléments suivants: grande souplesse dans l'utilisation des logements, prise en compte de besoins futurs, constructions adaptées aux handicapés, aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité et favorisant les contacts, équipement sûr, entresués subséquent minime, utilisation de matériaux irréprochables sur le plan environnemental et observation des principes écologiques lors de la construction et de l'exploitation. En cas de transformations ou de reconstructions à neuf, ils procèdent en tenant dûment compte de l'impact social.
8. L'entretien de qualité, durable et soucieux des coûts pour une conservation de la valeur des immeubles est une exigence importante. Hormis l'entretien soigné, fait partie intégrante de cette préoccupation l'examen régulier des mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leurs alentours. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique mettent en place à cet effet une planification financière précise, qui se traduira notamment par le souci d'une prévision à long terme au moment de fixer le montant des loyers.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2013

 Schweizerische Eigenwohngesellschaft  
Confédération suisse  
Confédération suisse  
Confédération suisse

 Selbstregulierende Wohnbauvereine  
Confédération suisse  
Confédération suisse  
Confédération suisse

 Schweizerischer Bauernverband  
de la Fédération et de la Recherche CIBI  
Office fédéral du logement OFL

 Selbstregulierende Wohnbauvereine  
Confédération suisse  
Confédération suisse  
Confédération suisse

 Dokur  
Dokume  
Drucker



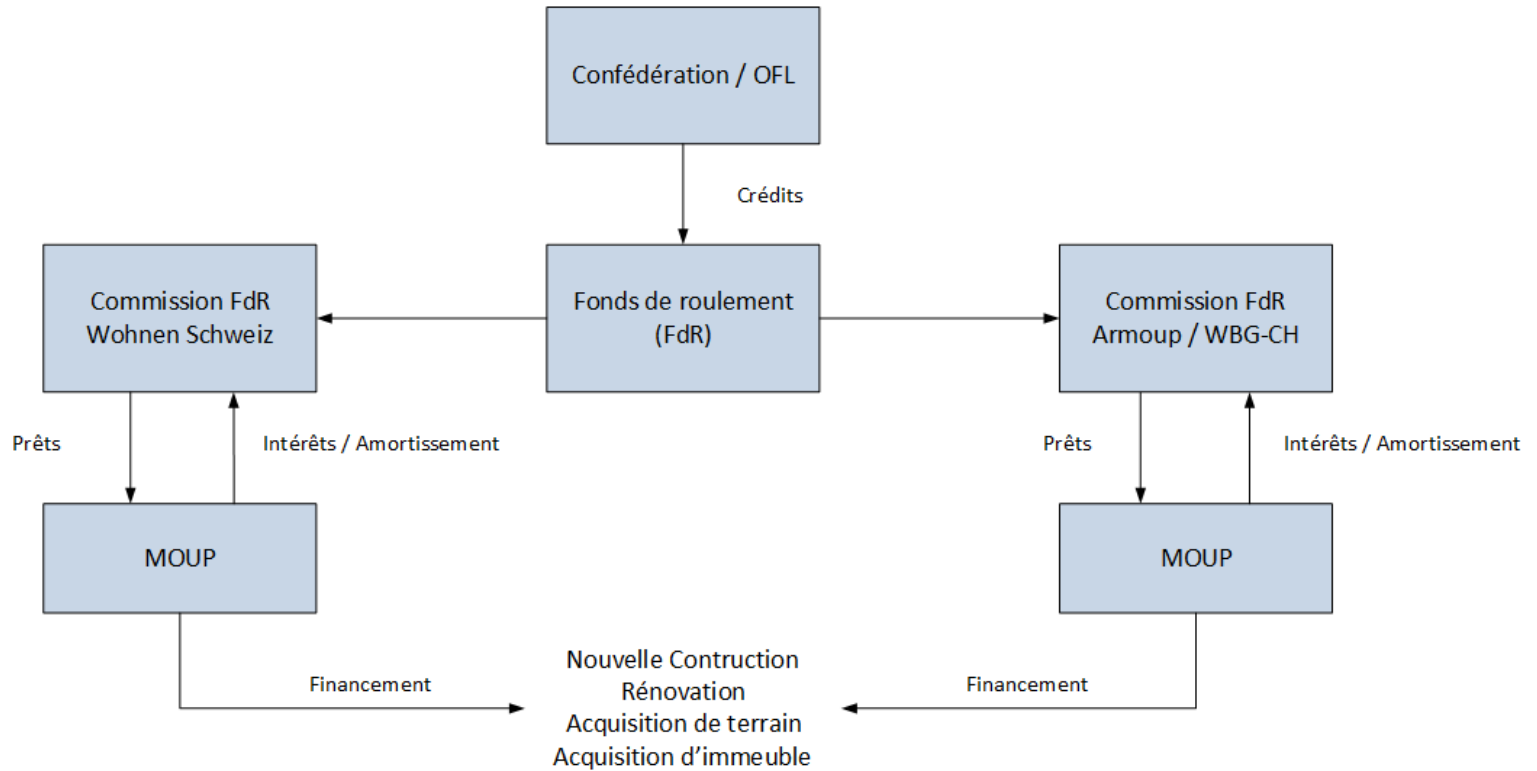
# Outil n°1: Mandats de prestations aux organisations faîtières

## Paquet de prestations

- Octroi et gestion de prêts du Fonds de roulement
- Cours de formation continue
- Publication (organe de l'association Armoup)
- Acquisition d'informations statistiques
- Infrastructures performantes (y compris le secrétariat d'Armoup)

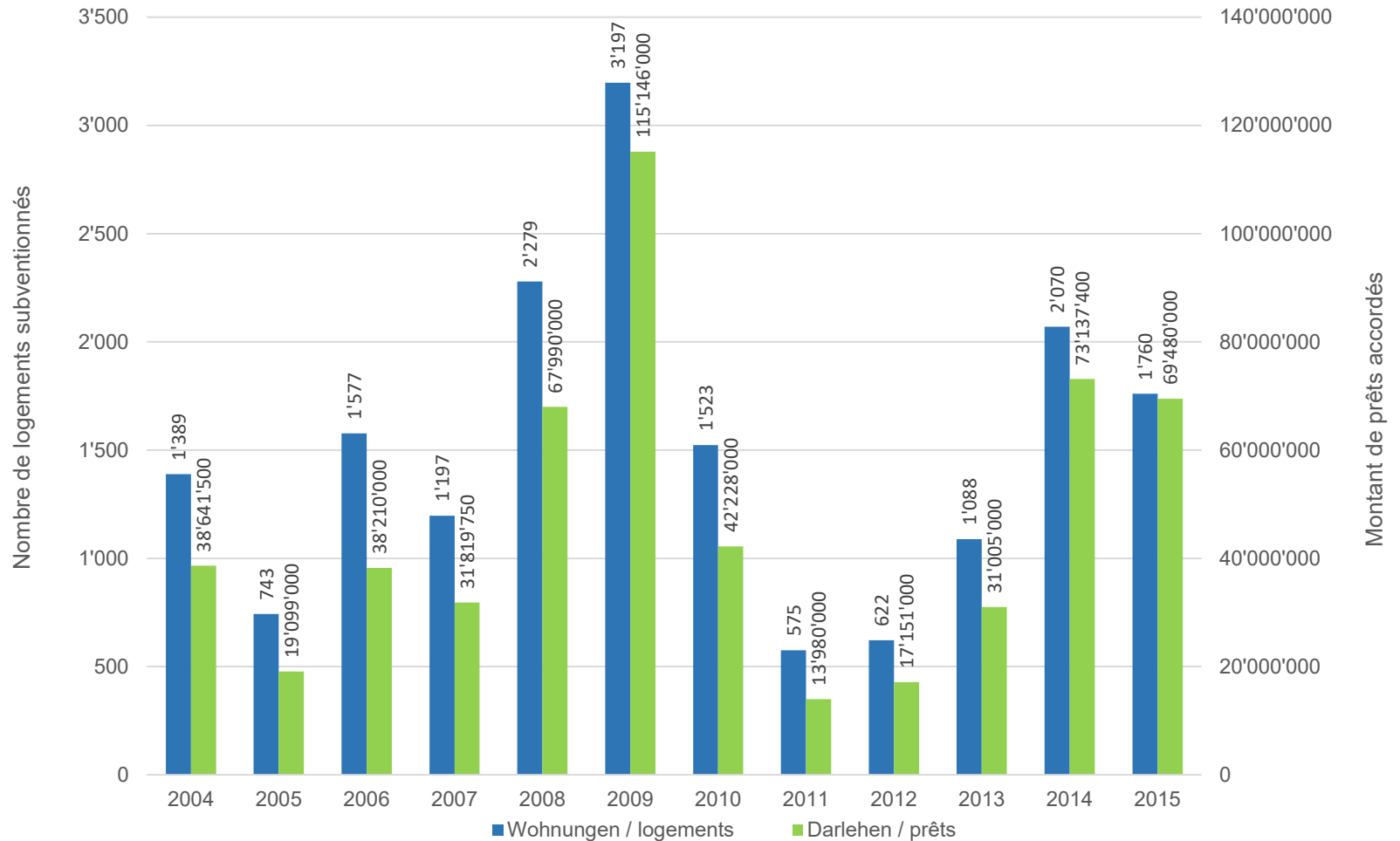


# Outil n°2: Fonds de roulement



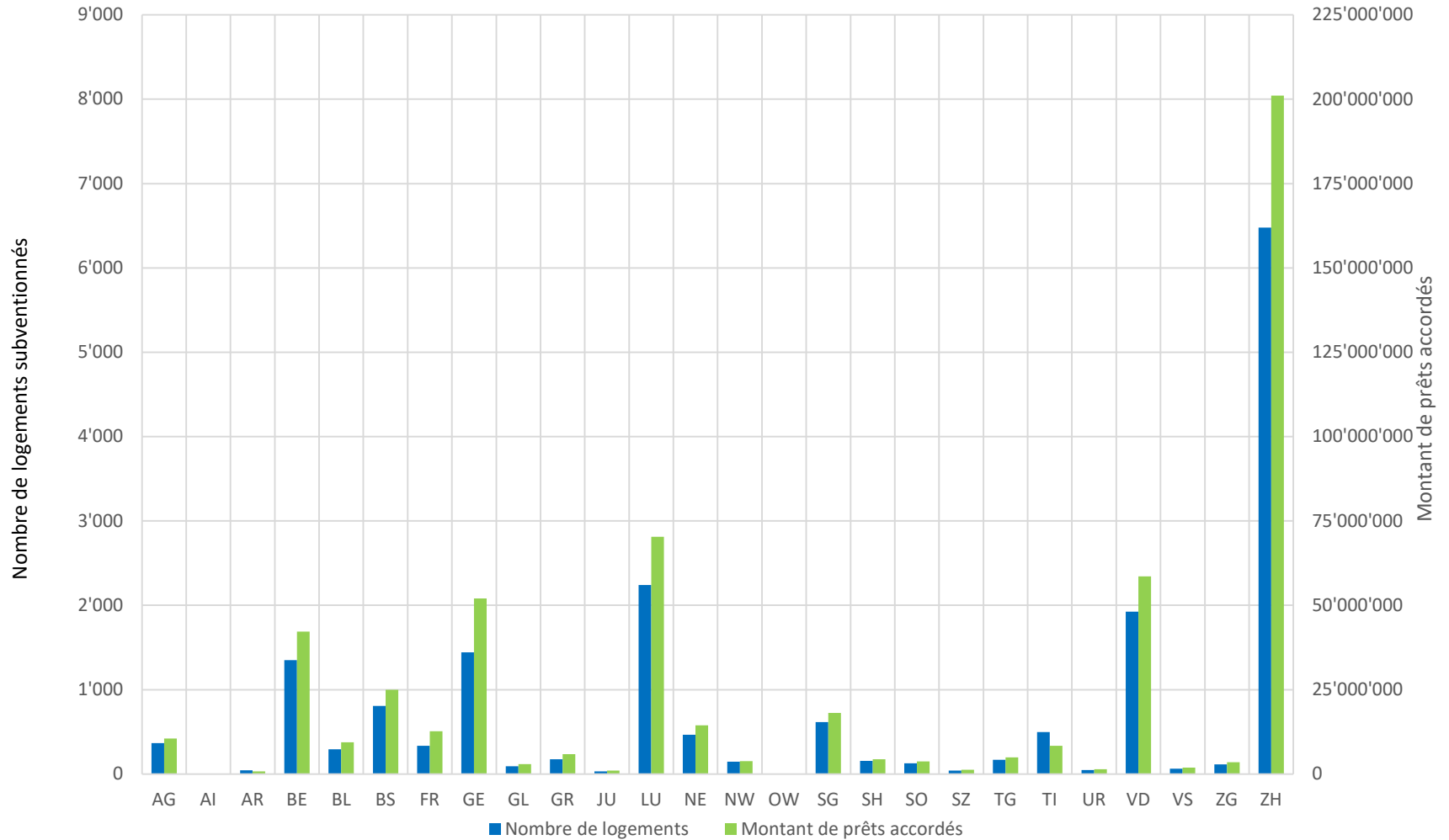


# Logements subventionnés (Fonds de roulement, depuis 2004)



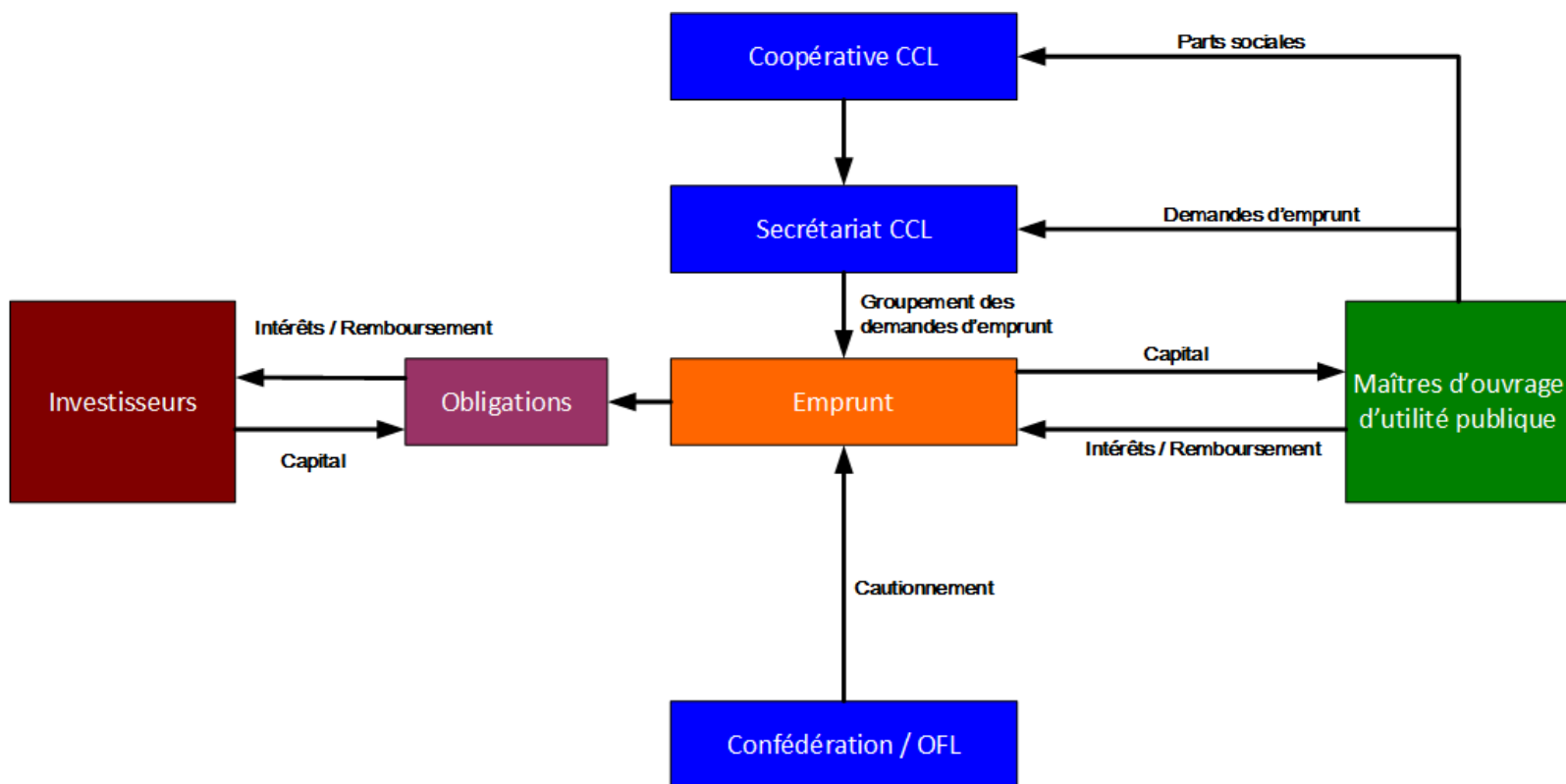


# Logements subventionnés par canton (Fonds de roulement, 18 020 logements depuis 2004 )





# Outil n°3: Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)







# Exemple: emprunt de la série 54

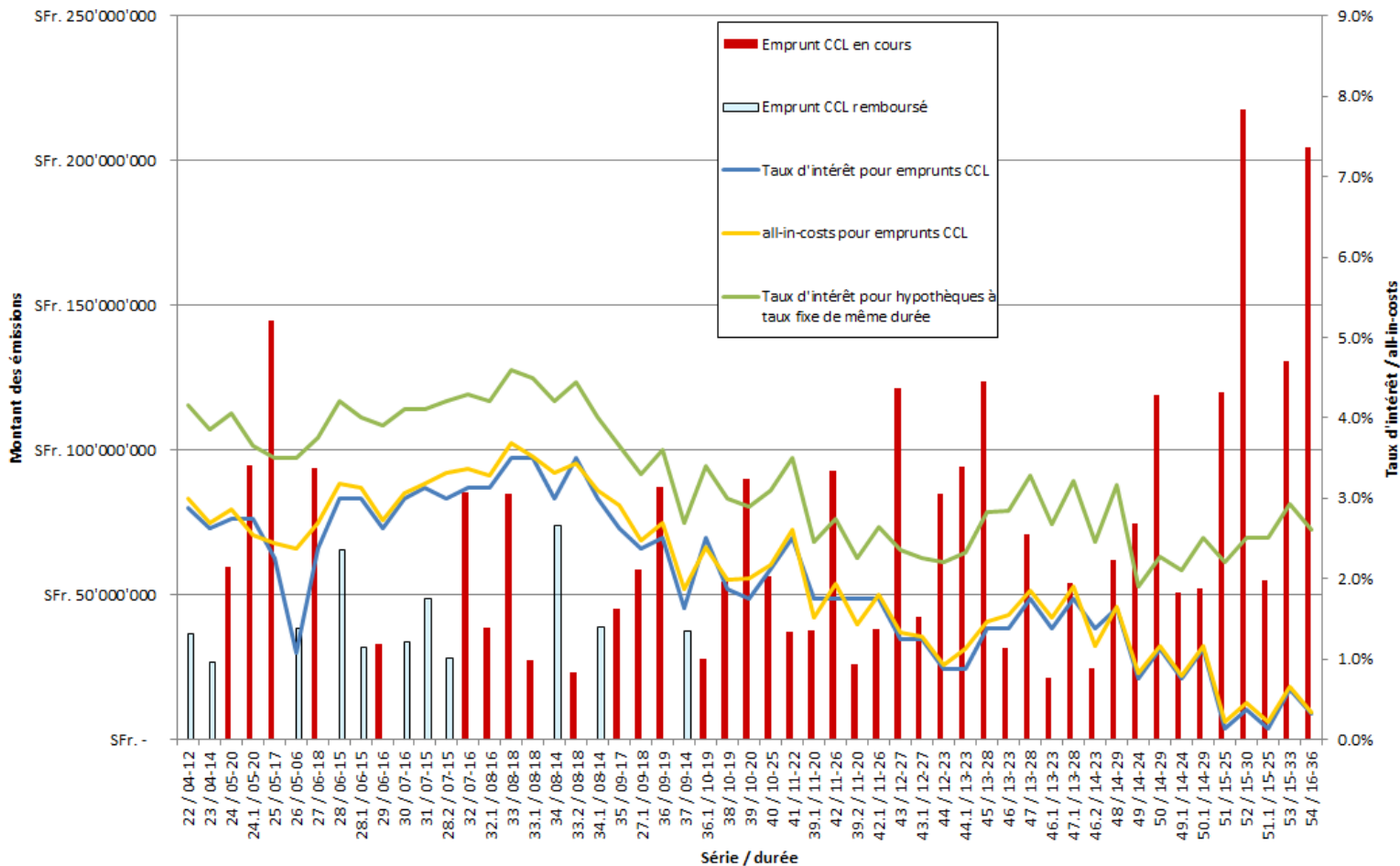
Durée:	avril 2016 - avril 2036 (20 ans)
Montant:	205 millions
Taux d'intérêt:	0,343 %
Nbre de maîtres d'ouvrage:	53
Nombre de quotes-parts:	63

- 37 millions pour le remboursement de précédentes quotes-parts CCL (conversions)
- 168 millions pour de nouveaux financements



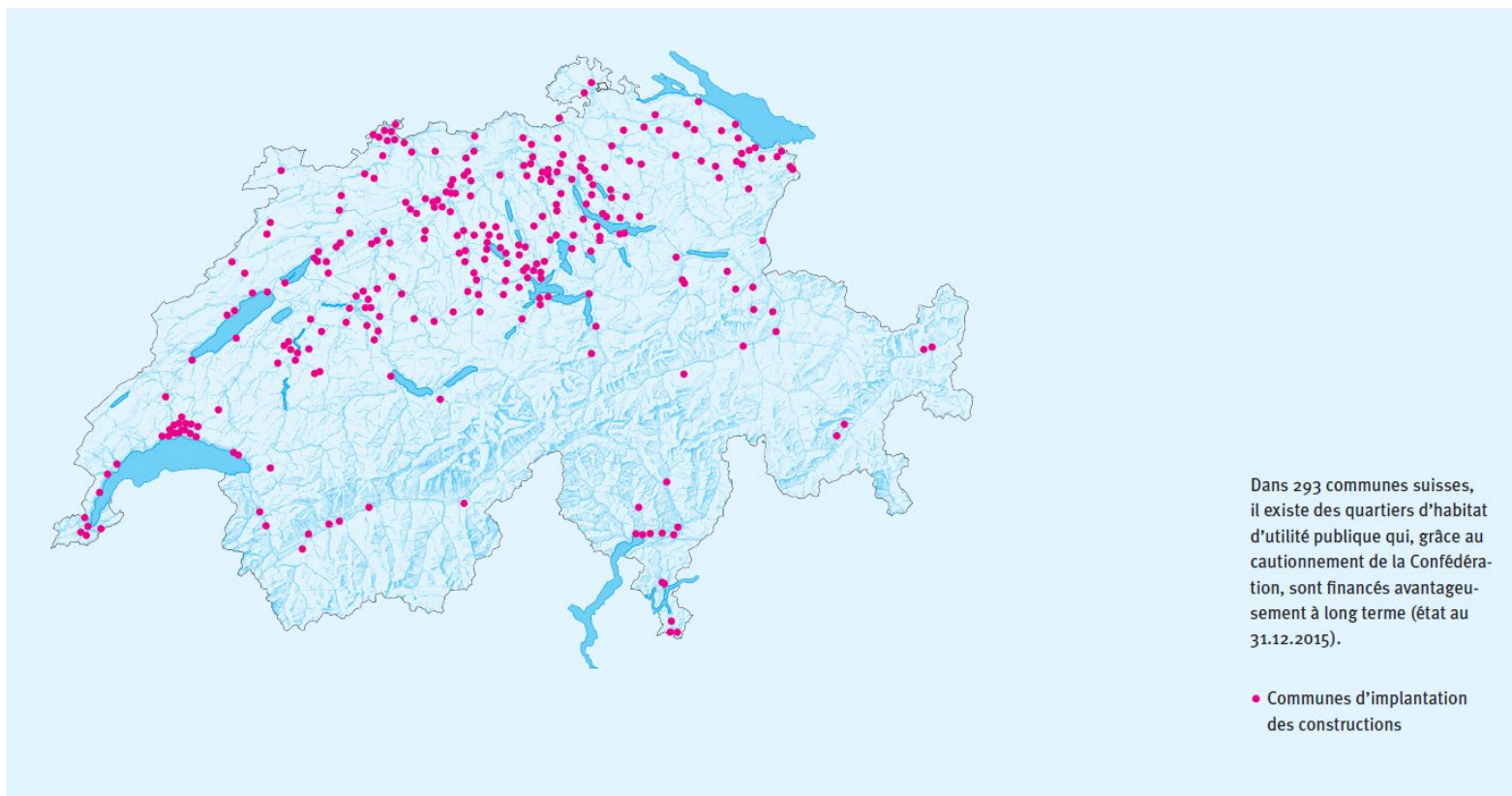
# Emprunts de la CCL cautionnés

Fin 2015: 30 300 logements financés par le biais de la CCL  
Cautions de la Confédération: 2,92 milliards



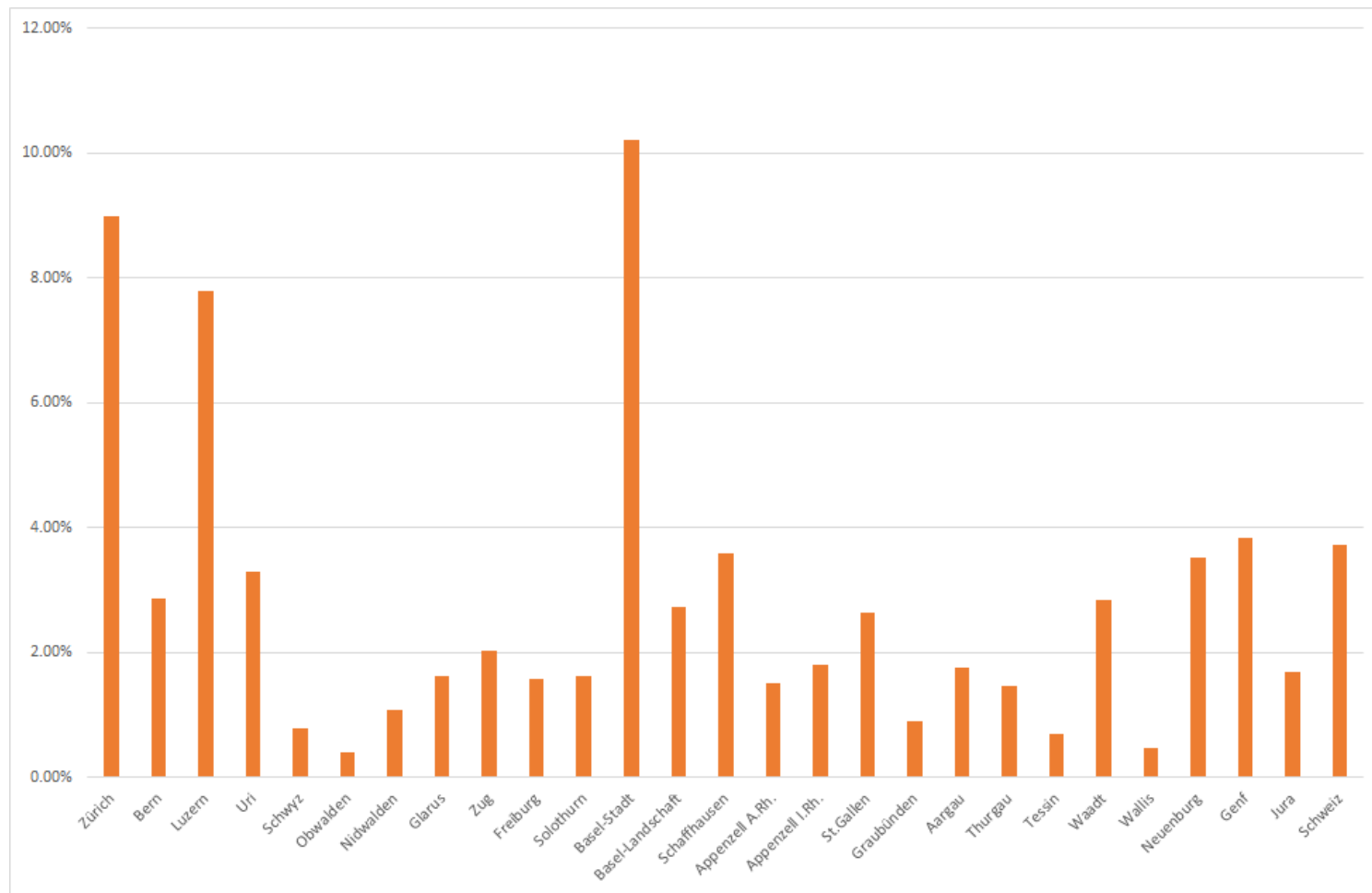


# Immeubles avec financements CCL





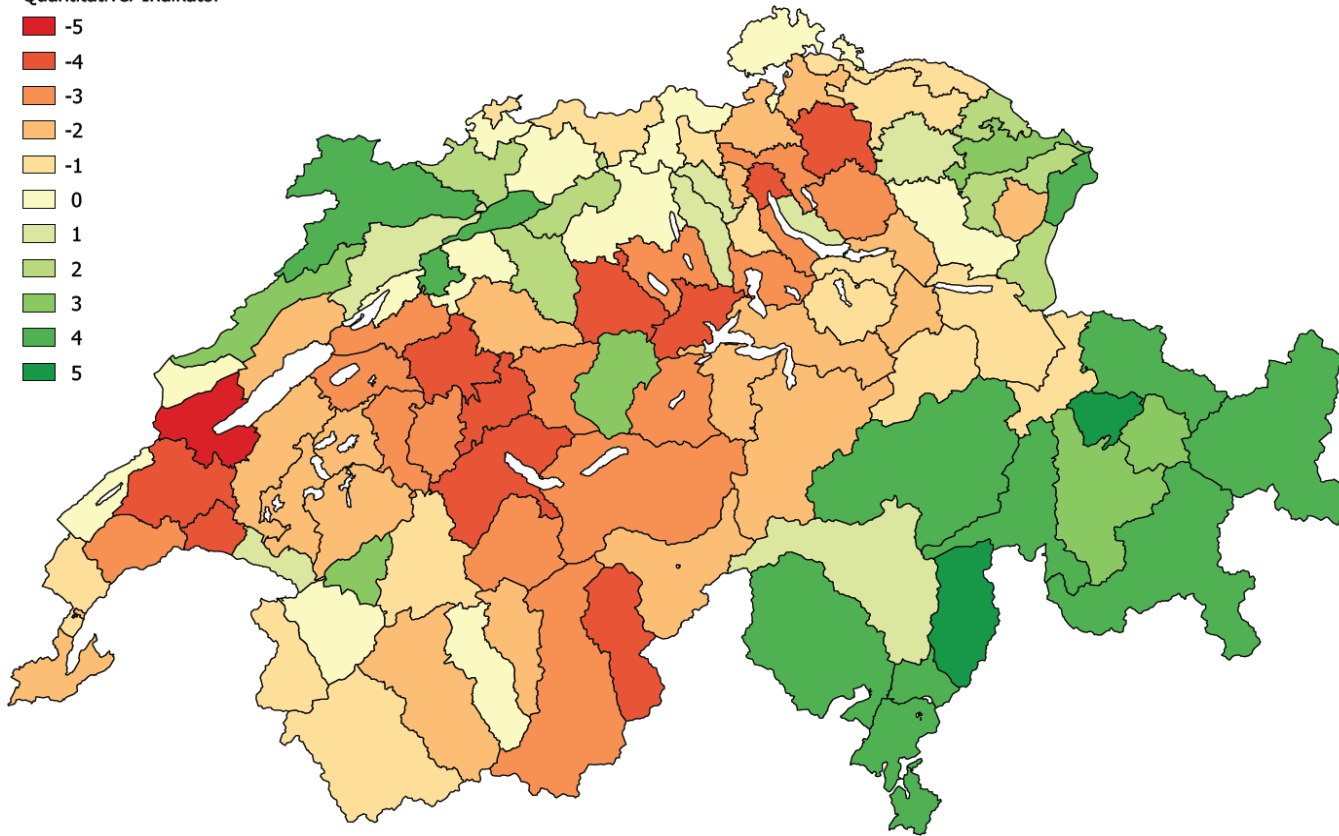
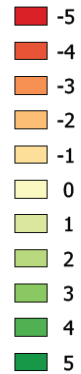
# Part en 2013 de la construction de logements d'utilité publique par rapport au parc total de logements, par canton





# Degré de tension sur le marché du logement locatif en 2015

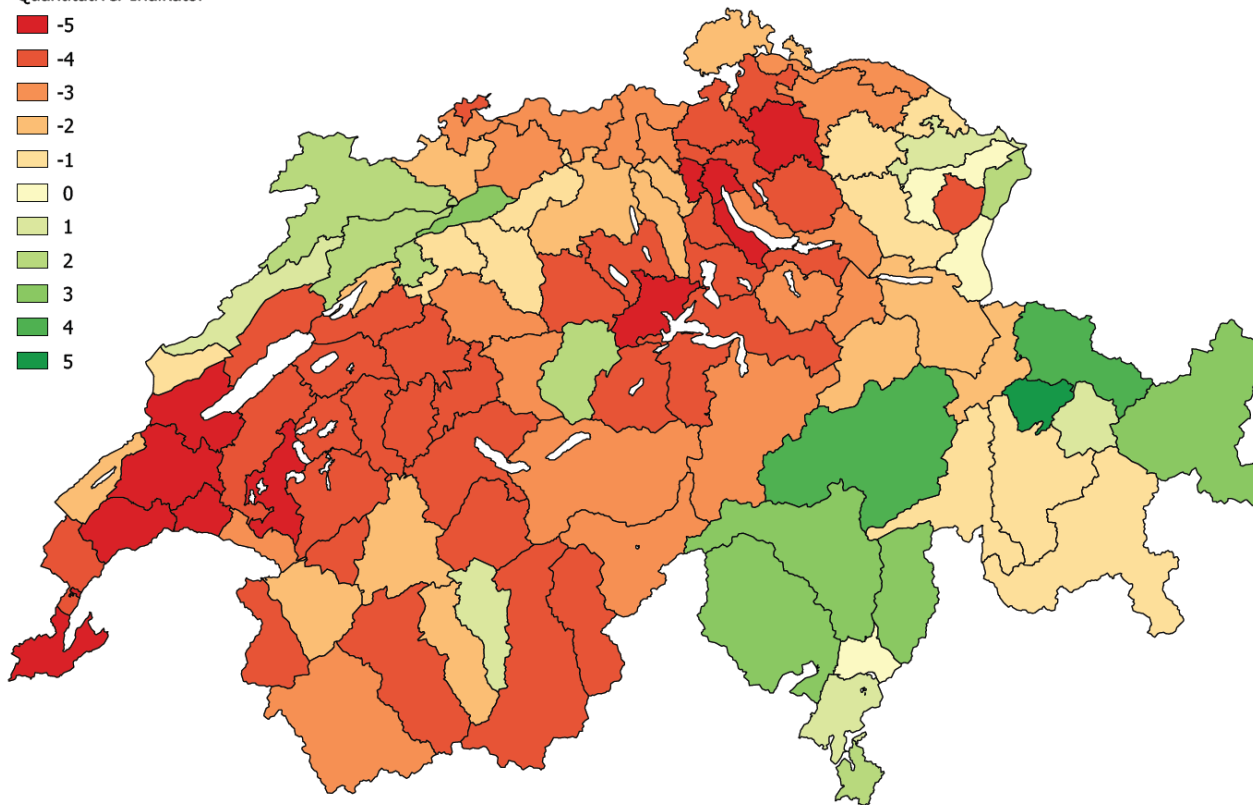
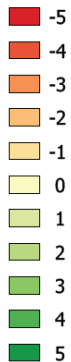
Quantitativer Indikator





# Degré de tension dans le segment inférieur en 2015

Quantitativer Indikator



- **Besoin important de logements dans les segments de prix moyen et inférieur**



# Personnes nécessiteuses

## Personnes touchées par la pauvreté (2012)

- 10 % des ménages
- 82 % consacrent plus d'un tiers de leur revenu pour se loger
- 13 % vivent dans des logements trop petits

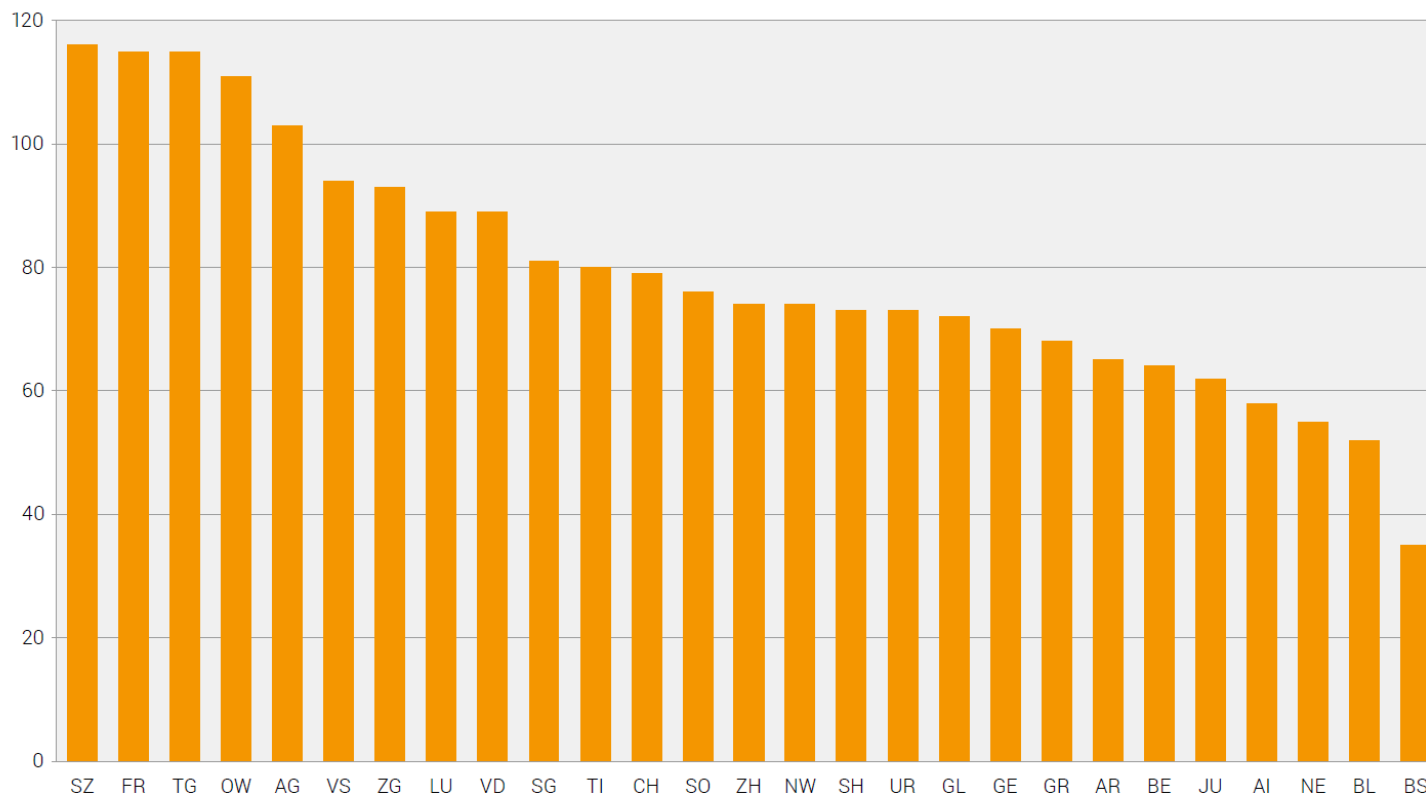
## Personnes ayant obtenu le statut de réfugié

- Sans accès au marché du logement, surcharge des structures d'asile
- Une bonne situation sur le plan du logement est un préalable à l'intégration sociale

➤ **Besoin important de logements dans le segment de prix inférieur**



# Augmentation de la population âgée de plus de 65 ans 2015 - 2045



Quelle: BFS – SZENARIEN

© BFS 2016

➤ **Besoin important de logements adaptés aux personnes âgées**





**Je vous remercie de votre attention !**