

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 92 (2020)

Heft: 2

Artikel: De l'utilité publique à la collectivité privée

Autor: Favarger, Philippe

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-906277>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

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

DE L'UTILITÉ PUBLIQUE À LA COLLECTIVITÉ PRIVÉE

En ce début de troisième millénaire, un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) est typiquement une coopérative sans but lucratif qui offre des logements en location, souvent avec l'aide de l'Etat et a priori à l'ensemble de la population. Il n'en a pas toujours été ainsi.

PHILIPPE FAVARGER

Au XIX^e siècle, la maîtrise d'ouvrage d'utilité publique est le fait d'organismes qui construisent des logements salubres pour les «pauvres» et les ouvriers. A Genève, le premier immeuble de logements sociaux est construit dans les années 1850 à l'initiative de la Société genevoise d'utilité publique. Les MOUP sont généralement des sociétés anonymes, fondées par des «bourgeois éclairés». C'est le cas notamment de l'Association coopérative immobilière, créée à Genève en 1867. «Nous possédons à Genève une Société dite coopérative immobilière. Elle n'a de coopératif que le nom [...]. C'est une société anonyme composée de philanthropes» (William Viollier, cité par Lescaze et al., 1994). Ces philanthropes se contentaient de rendements «raisonnables», mais leur activité n'était pas vraiment dépourvue de but lucratif. Les MOUP pratiquaient souvent la location-vente. Leur objectif était également politico-social (il s'agissait d'éviter les mouvements sociaux et de faire en sorte que les ouvriers soient en bonne santé pour travailler...). Mais l'intervention de l'Etat n'était par principe pas souhaitée.

Le XX^e siècle a donc vu un grand chambardement dans le logement d'utilité publique: le développement des coopératives d'habitation sans but lucratif (de la société de capitaux à la société de personnes), l'élargissement du cercle des décideurs (du bourgeois éclairé au locataire-coopérateur) et de celui des bénéficiaires (du logement salubre au logement économique), le changement de paradigme politique (de la paix sociale à la participation démocratique) ainsi que la généralisation de la location et l'apparition de l'intervention des pouvoirs publics. Deux éléments font l'objet des lignes qui suivent,

le but lucratif des MOUP et les destinataires de leurs logements.

Le lucre

Depuis la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) de 1974, la notion de maître d'ouvrage d'utilité publique repose sur un seul principe, l'absence de but lucratif. L'ordonnance relative à la LCAP renvoie simplement à la notion d'activité d'utilité publique telle que définie dans la loi fédérale sur les droits de timbre de 1973. Celle-ci exonère les organismes qui visent à procurer des habitations à loyer modéré, pour autant qu'il ne versent ni dividendes supérieurs à 6%, ni tantièmes, et qu'un éventuel bénéfice de liquidation soit affecté à des buts semblables. La «nouvelle» loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) de 2003 a profondément modifié les mécanismes d'aide au logement, mais l'ordonnance y relative reprend la même notion d'utilité publique, en précisant simplement que le capital social doit être remboursé à sa valeur nominale en cas de dissolution de la société.

Aujourd'hui, un rendement de 6%, c'est «plus que beaucoup». En tout cas beaucoup plus que les rendements obtenus par les MOUP à but lucratif au XIX^e siècle (entre 3% et 5%)! Ironie de l'histoire, le niveau actuel des taux d'intérêt attire à nouveau les organismes à but lucratif. Mais quelle est la bonne limite pour la rémunération du capital?

Ceux qui avancent de l'argent pour la construction de logements bon marché devraient au moins pouvoir récupérer leur capital indexé à l'inflation, de sorte qu'ils ne soient pas perdants en termes de pouvoir d'achat¹. Pourrait s'y ajouter une certaine prime de risque (il y a parfois des coopératives qui ont fait faillite...).

En moyenne historique, le taux hypothécaire a été de l'ordre de 2% en termes réels. C'est la rémunération que les prêteurs ont obtenue en sus de l'inflation. On pourrait s'en inspirer et, par analogie avec le droit du bail, accepter une prime de risque d'un demi-point de pourcent. Pour être sans but lucratif selon cette logique, le taux maximum du dividende ne devrait pas dépasser la somme du taux d'inflation et d'une prime de 2,5%.

Le loyer

Beaucoup pensent que l'absence de but lucratif implique des loyers couvrant les coûts. Or, c'est non seulement faux, mais en plus impossible à pratiquer.

C'est faux parce qu'une coopérative a le droit de faire des bénéfices. La limite du «sans but lucratif» s'applique à la distribution des bénéfices aux sociétaires, pas aux bénéfices eux-mêmes. D'ailleurs, une coopérative doit faire des bénéfices (avant amortissement comptable) pour pouvoir rembourser ses dettes. Une coopérative qui construit avec 5% de fonds propres doit même faire des bénéfices largement supérieurs à 6% de son capital social.

Malgré de nombreuses tentatives, les MOUP n'ont jamais réussi à définir clairement ce qu'est un loyer couvrant les coûts. Et pour cause. Le loyer couvrant les coûts est impossible à déterminer car il faudrait pouvoir déterminer un coût mensuel pour fixer le loyer. Celui-ci doit couvrir les charges d'exploitation et, surtout, le coût d'usage du capital (terrain

**Achetez de la terre,
on n'en fait plus.**

Mark Twain



© PC 2019

et construction). Pour les charges d'exploitation, pas de problèmes, ce sont directement des coûts périodiques. En revanche, on ne sait pas comment répartir dans le temps le coût du terrain et du bâtiment.

Le coût du bâtiment, c'est d'abord le coût des matériaux, de la main d'œuvre et des machines. A terme, ce coût doit être amorti puisque le bâtiment est périssable. Mais sur combien d'années? Personne ne peut le dire (cela dépend notamment de la stratégie de maintenance du bâtiment). Et l'amortissement n'est pas la seule charge. Il faut aussi payer des intérêts, et cas échéant des dividendes, à ceux qui avancent l'argent pour payer la construction.

Déterminer le coût des fonds étrangers est trivial à première vue. Ce sont les intérêts payés à la banque. Mais c'est une illusion d'optique. Pourquoi les locataires devraient-ils être soumis aux aléas conjoncturels du marché hypothécaire? Ne devrait-on pas, du moins dans un système coopératif, mettre en œuvre une solidarité entre les locataires dans le temps, ceux bénéficiant de taux d'intérêt bas épargnant pour ceux qui souffriront

de taux d'intérêt élevés? Le problème est que personne ne sait comment vont évoluer les taux d'intérêt et, par conséquent, quelle réserve il conviendrait de constituer pour amortir une probable hausse future. Le coût des fonds propres pose moins de problèmes. Dans les (nombreuses) coopératives qui ne rémunèrent pas les parts sociales et qui les remboursent à leur valeur nominale, le coût des fonds propres est nul (c'est le sociétaire qui subventionne l'habitant). Si les parts sociales sont rémunérées au taux d'inflation additionné d'une prime, la répartition du coût dans le temps est équitable.

La rente foncière

Et le coût du terrain? D'abord, un terrain n'a pas besoin d'être amorti, car il n'est a priori pas périssable. De plus, un terrain a un prix mais il n'a pas de coût. Personne n'a payé les matériaux et la main d'œuvre qui ont été nécessaires pour fabriquer la Terre... Mais il faut quand même payer le successeur de celui qui s'est approprié le terrain au cours de l'histoire. Un MOUP qui obtient un terrain en droit de superficie doit payer une rente, qui est directement un coût périodique, couvert par

le loyer. De plus, les rentes de superficie étant généralement indexées à l'inflation, la répartition du coût est équitable dans le temps. Mais si le terrain a été acheté, il a dû être financé et le problème de répartition du coût du capital dans le temps se pose comme pour le bâtiment. En définitive, le loyer couvrant les coûts est une chimère. Dans la réalité, les MOUP font des bénéfices leur permettant de rembourser leurs dettes, tant sur le terrain que sur le bâtiment. Ainsi, le terrain peut devenir gratuit à terme pour les usagers. Ce sont les premières générations d'habitants qui l'auront payé. C'est d'ailleurs ce qui permet aux MOUP de pratiquer des loyers inférieurs à ceux du marché². Mais pourquoi certains usagers devraient-ils être exonérés de la rente foncière?

Si le terrain est remis en droit de superficie par une collectivité publique, la rente sert à couvrir une partie des dépenses de cette collectivité. En 1861, Léon Walras écrivait que la rente foncière devrait être la ressource unique pour les dépenses de l'Etat. «Un système d'impôt [...], pour que la répartition des charges soit assise le plus équitablement possible [...] doit être celui de l'impôt sur le revenu des





- Appareils électroménagers toutes marques
- Vente et réparation
- Intervention dans les 24 heures
- MARCO DA SILVA – votre conseiller technique

DEPUIS 1962

HOOVERNEZ
ÉLECTROMÉNAGER

Tél. : 022 343 62 52 | Fax: 022 342 52 00
Rue des Noirettes 32, 1227 Carouge



RÉFÉRENCES

Allais Maurice: «Pour l'indexation», Paris, Clément-Juglar, 1990.

Lescaze Bernard, David Hiler et Frei Anita: «La Société coopérative d'habitation Genève & l'histoire du logement social à Genève», Genève, Société Coopérative d'habitation Genève, 1994.

«L'Habitation», n° 7/8, Zurich, juillet/août 1928.

Pattaroni Luca et Marmy Vanessa: «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud», Etat de Vaud, 2016.

Walras Léon: «De l'impôt dans le Canton de Vaud, Lausanne», Imprimerie de Louis Vincent, 1861.

terres» (ce qui «équivalait à l'appropriation des terres» par l'Etat). Walras n'était pourtant pas socialiste et encore moins communiste. Professeur d'économie politique à l'Université de Lausanne, il est le père de la concurrence parfaite et de l'équilibre général, qui domine encore aujourd'hui la théorie économique du marché. Mais il a observé que le seul impôt qui n'a pas d'incidence négative sur l'économie est l'impôt sur la rente foncière.

Un peu plus proche de nous, le chrétien social William Viollier écrivait en 1893 dans le premier «Bulletin de la Société pour l'amélioration du logement» que l'Etat devrait s'approprier la plus-value foncière résultant du développement des villes. La Société (genevoise) pour l'amélioration du logement venait d'être fondée. En 1920, elle rejoint l'Union suisse pour l'amélioration du logement (USAL), qui crée à cette occasion une section romande (dont nous fêtons justement le centenaire³). Viollier était contre la nationalisation du sol et la construction de logements par l'Etat, mais il considérait que l'initiative privée avait besoin de l'aide de l'Etat pour résoudre la question du «logement à bon marché» (et donc que l'Etat avait besoin de ressources pour cela).

L'utilité publique privée

Lorsqu'une coopérative possède un terrain, elle peut à terme renoncer à la rente foncière afin de pratiquer des loyers les plus bas possible. Elle peut aussi en affecter tout ou partie à des actions sociales ou écologiques, aider certains ménages à payer leur loyer, financer des

espaces communs ou des mesures d'économie d'énergie, réaliser de nouveaux projets, etc. Les coopératives qui disposent d'un terrain en droit de superficie à des conditions avantageuses peuvent également agir. D'ailleurs, de nombreux MOUP le font. Mais dans cette espèce de collectivisation privée de la rente foncière, le danger est que, sans contraintes, les sociétaires se contentent de satisfaire leurs propres besoins.

Au XX^e siècle, les MOUP ont gagné le coopératif mais beaucoup ont perdu un peu de leur utilité publique. En 1928, dans l'un des premiers numéros de la revue «L'Habitation», la rédaction écrivait: «une action efficace en matière de logement doit avoir les objectifs suivants: 1) Produire [...] des logements salubres [...] dont le prix reste à la portée des personnes à revenus modestes. 2) Réserver ces logements aux familles nombreuses et à celles qui ont des ressources insuffisantes.» Aujourd'hui, la salubrité n'est plus un sujet, les familles nombreuses presque plus, et la mixité est à la mode. De nombreux MOUP contribuent au renforcement de la mixité sociale, à l'élargissement de la participation citoyenne, à l'innovation typologique, à la réalisation de l'ambition écologique, ce qui est fort louable. Mais pour être reconnu d'utilité publique par la Confédération, un maître d'ouvrage devrait à minima attribuer une partie de ses logements à des ménages à bas revenus. L'aide au logement fait partie du rôle des collectivités publiques, elle devrait également être assumée par les collectivités privées qui en ont (potentiellement) les moyens. ■

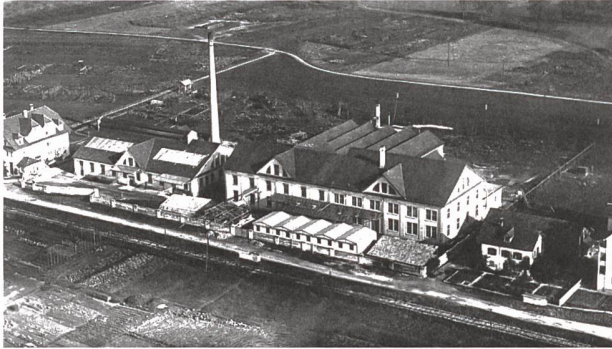
¹ «l'indexation [...] des créances et des dettes permettrait [...] de protéger les épargnants et les emprunteurs [...] contre toute spoliation» (Maurice Allais, 1990).

² Le coût de construction, le coût des fonds étrangers et les charges d'exploitation sont semblables pour un propriétaire à but lucratif et pour un propriétaire sans but lucratif. La grande différence, c'est le terrain.

³ L'USAL devient par la suite l'Association suisse pour l'habitat (ASH), puis coopératives d'habitation Suisse, dont l'ARMOUP est aujourd'hui la section romande.

LA PASSION DU DÉTAIL

V-ZUG se présente sous un nouveau jour



Les appareils électroménagers **V-ZUG** brillent par leur modernité, leur qualité et leur fiabilité. Tout est une question de détails. Un éclat étincelant avec SteamFinish, un réfrigérateur flexible avec MonoFridge, une double possibilité de séchage avec DualDry: ce sont les détails qui font toute la différence, du développement du produit à son utilisation chez le client, en passant par sa production.

La nouvelle campagne publicitaire de **V-ZUG** illustre ces atouts exceptionnels à travers différentes mises en scène modernes. Les nouvelles activités publicitaires sont diffusées à la TV, dans la presse écrite et sur différents canaux en ligne.

Avec la réorientation des activités publicitaires et l'idée maîtresse «La passion du détail», **V-ZUG** emprunte de nouvelles voies dans la communication: «Pour la première fois, nous dévoilons qui nous sommes réellement, ce qui nous distingue et révélons la passion du détail sous toutes ses formes. Nous mettons l'accent sur notre site de production à Zoug. Nous montrons comment le produit est fabriqué et comment il fait le bonheur de ses utilisateurs» explique Alessandro Macchieraldo, chef de vente de **V-ZUG** pour la Suisse romande.

V-ZUG: les détails, la qualité et l'authenticité

Chez **V-ZUG**, ce sont les détails qui font toute la différence. Dotés d'un sens aigu du détail, les collaborateurs de **V-ZUG** font preuve d'une grande motivation, à Zoug et dans toute la Suisse, pour fabriquer des appareils électroménagers offrant un niveau de perfection incomparable. Ce degré d'excellence distingue **V-ZUG** en tant que marque vraiment 100% suisse. Le travail quotidien de tous les collaborateurs de **V-ZUG** est guidé par la passion du détail. Celle-ci constitue l'idée maîtresse des campagnes publicitaires actuelles et futures de **V-ZUG**, en Suisse et sur les marchés internationaux.

La perfection chez vous

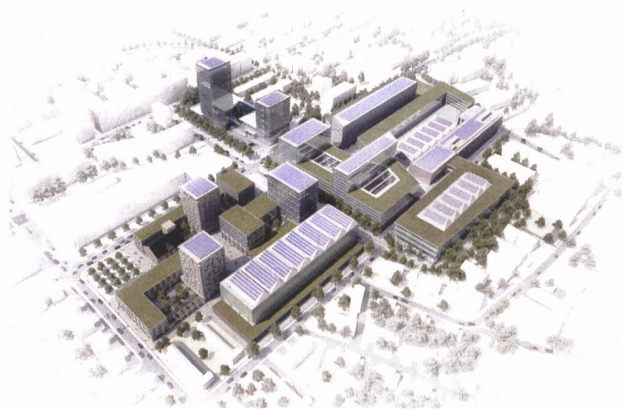
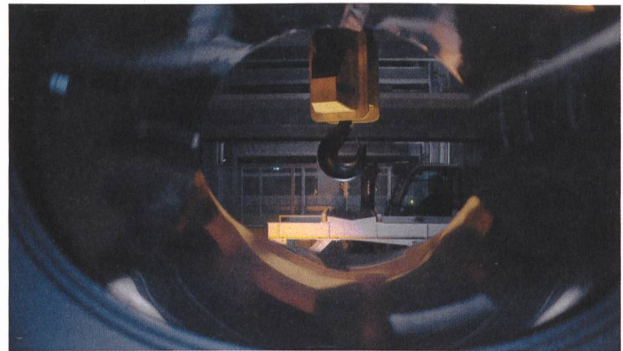
Les lave-vaisselles, les réfrigérateurs et les sèche-linges: le film publicitaire de **V-ZUG** montre, en quelques secondes, comment la passion du détail à Zoug, sur le site de production de **V-ZUG**, permet d'enthousiasmer les utilisateurs chez eux en leur offrant des produits d'exception.

La production à Zoug? Oui, vous avez bien lu: **V-ZUG** développe et produit une grande partie de sa gamme au cœur de la Suisse, sur le site de Zoug. Les nouveaux spots TV dévoilent les coulisses et révèlent différents détails propres à la production: proximité, authenticité et modernité.

Découvrez toutes les nouveautés présentées ici en consultant: www.vzug.com/ch/fr/home et www.vzug.com/ch/fr/details-make-the-difference

A l'écoute du marché

«**V-ZUG** est en permanence à l'écoute non seulement des demandes de ses clients et de ses partenaires du secteur de l'immobilier, mais aussi de celles des propriétaires, des investisseurs et des tendances sociétales. Les clients et utilisateurs des équipements de **V-ZUG** sont régulièrement sollicités pour pouvoir effectuer des améliorations techniques» indique Alessandro Macchieraldo, Chef de vente pour la Suisse romande, qui précise: «Avec **V-ZUG** comme partenaire pour tous vos projets immobiliers, vous avez la garantie d'avoir une société suisse qui peut vous proposer des solutions «sur mesure», de qualité et durables répondant ainsi à vos besoins spécifiques et éléments prérequis, quels qu'ils soient».



Coopératives d'habitation:**Cuisines et buanderies: V-ZUG répond à vos exigences spécifiques!**

V-ZUG a intégré la tendance du vieillissement de la population dans sa stratégie du développement de son offre. Ainsi, V-ZUG peut proposer des solutions de cuisines et de buanderies collectives adaptées à tous les segments du marché immobilier et à tous types de logements, comme par exemples les logements à loyers modérés, protégés ou subventionnés, de même que sécurisés. Pour les Coopératives d'habitation et Fondations de logements d'utilité publique qui souhaitent réaliser des projets immobiliers à connotation sociale, notamment pour les personnes à revenu modeste ou à mobilité réduite, V-ZUG est le partenaire le plus compétent en Suisse. Son expérience en la matière est la garantie de pouvoir bénéficier de conseils professionnels les plus avisés.

Cuisines pour les logements protégés

«Nous proposons des solutions qui correspondent spécialement aux logements protégés pour les seniors et les personnes à mobilité réduite» indiquent les conseillers et les conseillères de V-ZUG en Suisse romande. L'entreprise suisse a en effet conservé des appareils équipés de boutons, en lieu et place d'écrans tactiles. Pour ces utilisateurs en particulier, les boutons sont plus grands et les chiffres plus visibles. Certains modèles de four ont une minuterie à qui l'on donne la durée et le moment souhaité pour la fin de la cuisson et ensuite tout se fait automatiquement. Quant aux vitrocéramiques, équipés de thermostats, ils ont une sécurité en cas de surchauffe, en cas d'oubli par exemple.

S'agissant des fours, «nos modèles peuvent être installés aussi bien en bas (par exemple pour les personnes en chaises roulantes) que plus haut, à la hauteur du plan de travail», nous indique V-ZUG. Toutes ces consignes et recommandations ont été soigneusement identifiées et communiquées par des utilisateurs représentatifs, et prises en considération dans le développement de ces solutions.

Un service après-vente exemplaire

Le service après-vente de V-ZUG compte 450 collaborateurs en Suisse, qui interviennent très rapidement dès qu'un client les contacte. «Nous considérons le client de V-ZUG comme un partenaire, qu'il soit privé ou professionnel: à ce titre, il a droit à notre entière disponibilité, au meilleur service et à notre considération» souligne M. Macchieraldo. La disponibilité de V-ZUG est donc totale pour les propriétaires des plus de cinq millions d'appareils V-ZUG installés à ce jour en Suisse. «Il faut savoir que V-ZUG est le fabricant suisse le plus novateur dans la branche de l'électroménager. L'installation des appareils et des équipements est assurée par des cuisinistes et des revendeurs spécialisés agréés et parfaitement compétents» indique M. Macchieraldo. Pour chaque projet, V-ZUG est à même de proposer une solution sur mesure!

Contactez-nous et venez nous trouver dans l'un de nos quatre ZUGORAMA en Suisse romande: Genève, Crissier, Bienne ou Réchy (VS)
https://www.vzug.com/ch/fr/exhibitioncenters_ch

**LES FORGES À LA CHAUX-DE-FONDS**

Cette belle réalisation de deux immeubles d'habitation collective d'utilité publique (voir dans ce présent numéro) est le résultat de la parfaite collaboration entre deux coopératives d'habitation: la Coopérative d'habitation CORAD (Coopérative d'habitations libérale-radical) et la Fondation Rencontre. Elle illustre bien ce que V-ZUG entend par «partenariat», car les deux maîtres d'œuvre ont d'emblée souhaité installer des équipements électroménagers modernes, durables, de qualité et de fabrication suisse.

V-ZUG a proposé une solution d'équipements électroménagers de cuisines et de buanderies collectives qui a entièrement répondu aux exigences écologiques et ergonomiques posées par les deux institutions pour leurs deux immeubles (qui sont labellisés Minergie P et satisfont à la norme SIA 500). L'immeuble de la Fondation Rencontre compte 50 appartements protégés (de 2, 2,5 et 3,5 pièces) et celui de la CORAD compte 33 appartements (de 2, 3,5, 4,5 et 5,5 pièces). Au total, ce sont donc 88 nouveaux logements qui viennent compléter l'offre immobilière à La Chaux-de-Fonds.

V-ZUG est très honoré d'avoir remporté l'adjudication pour les équipements de cuisines et de buanderies collectives de ces deux immeubles. Les Forges est une référence en Suisse romande. Elle est à la disposition de toute autre Coopérative d'habitation ou de Fondation d'utilité publique souhaitant réaliser un projet de construction immobilier similaire. Ce dernier offre la possibilité d'analyser les différents critères et paramètres requis, de répondre aux exigences élevées et de proposer des solutions sur mesure.