

COMMUNIQUE DE PRESSE

Zurich/Berne, 27 juin 2022

Accord sur les contrats de droit de superficie d'utilité publique

La Confédération, les coopératives d'habitation et les CFF donnent un coup de pouce aux logements d'utilité publique

L'Office fédéral du logement (OFL), l'association coopératives d'habitation Suisse et les CFF définissent dans un contrat-cadre les conditions de cession de terrains en droit de superficie. Ensemble, ils posent ainsi un fondement essentiel à la construction de logements d'utilité publique, à loyer ou à prix modéré à long terme, sur le territoire des CFF.

L'offre de logements est limitée dans les grandes villes suisses, surtout dans le segment bon marché. Soucieux de favoriser la construction de logements d'utilité publique dans les centres urbains, l'Office fédéral du logement (OFL), l'association coopératives d'habitation Suisse et les CFF ont donc défini ensemble un contrat-type de superficie. Dans le cadre de cette démarche, l'OFL a également représenté l'association LOGEMENT SUISSE. Les intérêts des deux organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique ont ainsi été pris en compte. Le contrat-type de superficie sera utilisé à l'avenir lorsque les CFF céderont des terrains en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

«Nous nous félicitons que les CFF mettent à disposition des terrains en droit de superficie pour la construction de logements d'utilité publique. Cet accord garantit la compatibilité des conditions-cadres avec les critères d'encouragement à la construction de logements d'utilité publique», souligne Martin Tschirren, directeur de l'OFL.

Les CFF souhaitent qu'environ la moitié de leurs logements entrent dans le segment bon marché, qu'il s'agisse d'habitations en propriété ou de droits de superficie. Selon Alexander Muhm, responsable CFF Immobilier, le nouvel accord permet de se rapprocher de cet objectif.

«Nous nous réjouissons de cet accord, même si les rentes du droit de superficie pour la construction de logements d'utilité publique atteindront leur limite supérieure», souligne Eva Herzog, présidente de coopératives d'habitation Suisse. «Nous allons prendre au mot les CFF qui entendent céder davantage de terrains en droit de superficie aux coopératives.»

Compromis servant de base commune aux futurs projets

Pour les parties prenantes, l'avantage de cet accord est qu'à l'avenir les contrats de superficie conclus avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne devront plus être totalement renégociés à chaque projet. Les nouvelles conditions-cadres permettront une mise en œuvre à la fois plus simple et plus rapide. Les CFF procéderont à un appel d'offres concurrentiel pour toute cession de terrain en droit de superficie. Ils garantiront ainsi, en étroite collaboration avec les villes et les communes, une affectation optimale de chaque site.

Le nouvel accord détermine notamment le calcul et le développement de la rente du droit de superficie. Il garantit par ailleurs que le loyer ou le prix des logements d'utilité publique reste modéré à long terme, au sens de la loi sur le logement (LOG). La rente du droit de superficie est en effet calculée en fonction du loyer à prix coûtant et s'inscrit dans les limites de coûts définies par l'OFL.

Le nouveau contrat-type tient aussi compte du fait que les CFF, en leur qualité de propriétaire des aires ferroviaires, contribuent modérément à leur plus-value, conformément aux objectifs stratégiques de la Confédération. En tant qu'entreprise liée à la Confédération, les CFF ont des tâches et des objectifs clairs. Le propriétaire attend des CFF un développement ciblé du domaine ferroviaire et, partant, une contribution durable à la bonne santé financière du système ferroviaire.



Alexander Muhm, responsable CFF Immobilier, Eva Herzog, présidente de coopératives d'habitation Suisse et Martin Tschirren, directeur de l'OFL, se réjouissent de l'accord.

Cette image et d'autres photos concernant l'habitat d'utilité publique sont disponibles sous www.wbg-schweiz.ch/information/medien/fotos.

L'encouragement à la construction de logements d'utilité publique, en tant que mandat constitutionnel, est un objectif de la politique du logement. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique – coopératives, fondations ou associations – pratiquent des loyers fixés sur la base des coûts et gèrent les logements sans faire de profit. Sur le long terme, les loyers appliqués sont avantageux. Nombre d'entre eux proposent en plus à leurs locataires diverses prestations et déchargent ainsi les pouvoirs publics. Par ailleurs, cette forme d'habitat favorise la mixité sociale et générationnelle.

Aux CFF, la coopération avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'inscrit dans une longue tradition qui a commencé il y a environ cent ans avec le soutien des coopératives d'habitation des cheminots, pionnières dans le domaine de l'habitat coopératif.

Contacts en cas de questions:

Office fédéral du logement: media@bwo.admin.ch, 058 463 49 95

Coopératives d'habitation Suisse: rebecca.omoregie@wbg-schweiz.ch, 044 360 26 66

CFF: press@cff.ch, 051 220 41 11