



wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



wohnbaugenossenschaften schweiz  
regionalverband zürich

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Zurich, le 29 août 2023

Document de réflexion sur le marché suisse du logement

### Fausse déclarations délibérées à propos de l'habitat d'utilité publique

**Avenir Suisse a publié aujourd'hui un document de réflexion qui examine les prétendus mythes existant au sujet du marché du logement, tout en diffusant délibérément de fausses allégations sur l'habitat d'utilité publique.**

Dans le débat actuel sur la pénurie de logements circulent de plus en plus de fausses déclarations qui, manifestement, visent à faire penser que l'habitat d'utilité publique est fortement subventionnée par l'argent du contribuable et qu'elle n'est pas durable. «La critique des rendements élevés sur le marché du logement et l'appel à davantage de construction de logements d'utilité publique inquiètent manifestement le secteur immobilier», déclare Eva Herzog, conseillère aux Etats BS et présidente de coopératives d'habitation Suisse. «Il n'y a pas d'autre explication au fait que toujours plus nombreuses sont les fausses allégations diffusées actuellement sur l'habitat d'utilité publique».

#### Coopératives autosuffisantes: pas un mythe, mais la règle

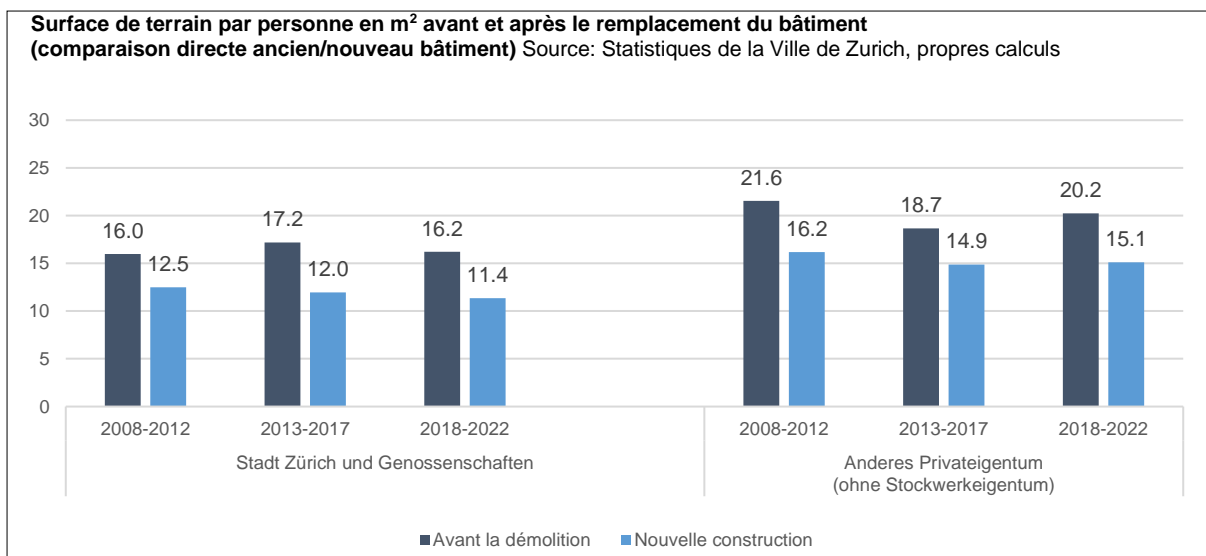
Dans son étude «La réalité des loyers», Avenir Suisse analyse huit mythes concernant le marché du logement, mais argumente à l'appui de chiffres et d'affirmations erronés. Ainsi, il est allégué que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne s'autofinancent pas, mais ne peuvent se financer avantageusement que grâce aux subventions des pouvoirs publics. C'est faux: on estime que 85% des logements d'utilité publique ne bénéficient d'aucune aide. Et les rares instruments d'encouragement de la Confédération - prêts remboursables et cautionnements - ne coûtent pas un centime aux contribuables. Les droits de superficie sont eux aussi cités volontiers comme exemple de subventionnement. Selon Wüest Partner, ils ne peuvent être considérés comme des subventions que dans une certaine mesure, en raison de nombreuses conditions qui y sont liées et qui réduisent les prix. Les auteurs constatent à juste titre que si les loyers des coopératives sont si avantageux, c'est avant tout grâce à l'abandon du rendement foncier. Mais par un raisonnement a contrario aberrant, ils en déduisent ensuite que les coopératives profitent fortement de la spéculation foncière.

#### Il est prouvé que la consommation de surface est moindre

Le document de réflexion affirme aussi que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont moins durables parce que la densité de construction de leurs lotissements serait inférieure à celle des investisseurs à but lucratif. Une étude nationale du bureau de recherche Sotomo prouve le contraire: la consommation de surface habitable et de surface au sol est nettement moindre pour les logements d'utilité publique à l'échelle de la Suisse. Les auteurs limitent leur analyse aux données de la ville de Zurich. A Zurich, près de la moitié des logements de coopératives datent des années 1919 à 1960, lorsque l'indice d'utilisation autorisé était beaucoup plus bas. Depuis le début du millénaire, les coopératives d'habitation investissent fortement dans les nouvelles constructions de remplacement et densifient leurs lotissements. La consommation de terrain par habitant dans les nouvelles constructions de remplacement est actuellement de 11.4 m<sup>2</sup> (voir graphique) et est donc bien inférieure à celle des investisseurs à but lucratif. «En critiquant la consommation prétendument trop élevée de terrain, Avenir Suisse ne demande en fait rien d'autre que les coopératives d'habitation démolissent prématurément leurs logements», a commenté Andreas Wirz, président de Wohnbaugenossenschaften Zürich, lors de la table ronde organisée aujourd'hui à l'occasion de la présentation du



document de réflexion. «Cela n'engendrerait pas seulement une perte massive de logements abordables, mais détruirait inutilement de l'énergie grise et serait tout sauf durable».



### La propriété du logement n'est pas la solution

Les auteurs de l'étude concluent que l'accroissement de la propriété du logement serait la meilleure solution contre la pénurie, car un logement en propriété est une garantie contre la hausse des loyers. En alléguant ceci, ils occultent le fait que la propriété du logement consomme beaucoup de surface et de ressources et qu'elle favorise le mitage du territoire ainsi que le trafic individuel. Ce qui est encore plus piquant, c'est qu'ils ne disent pas mot sur le fait que la propriété du logement réservée à l'usage personnel - contrairement à l'habitat d'utilité publique - est massivement subventionnée par des avantages fiscaux et des déductions. A elle seule, la Confédération renonce chaque année à des recettes fiscales d'environ un milliard de francs.

«Même si les auteurs de l'étude prétendent le contraire: ce n'est pas plus de logements en propriété, mais davantage d'habitat d'utilité publique qui serait nécessaire pour un approvisionnement en logements de qualité et durable», souligne Eva Herzog. «Non seulement parce que, grâce à l'abandon du rendement foncier, les logements d'utilité publique sont beaucoup moins chers que les autres logements locatifs et consomment moins de surface et de sol. Mais aussi parce qu'ils répondent à toute une série d'autres défis d'ordre écologique et sociétal».

#### Pour de plus amples informations:

- *La réalité des loyers: huit mythes sur le marché du logement en Suisse. Avenir Suisse, 29.8.2023*
- *Le droit de superficie sous la loupe. Wüest Partner AG, sur mandat de l'OFL, 2017*
- *Le point sur le logement d'utilité publique: une comparaison avec le locatif et la propriété. Sotomo, sur mandat de l'OFL, 2017*

*Coopératives d'habitation Suisse est l'organisation faitière de plus de 1265 coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique totalisant plus de 160'000 logements. Fondée en 1919, la fédération est au service de ses membres qui construisent et gèrent des logements à loyer ou à prix modérés sur une base d'utilité publique. En collaboration avec eux, elle s'efforce d'assurer dans tout le pays un approvisionnement suffisant en logements abordables, de préférence en coopératives. [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch), [info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)*

#### Contact presse:

Eva Herzog, présidente de coopératives d'habitation Suisse: 079 790 34 79, [eva.herzog@parl.ch](mailto:eva.herzog@parl.ch)  
Andreas Wirz, président de coopératives d'habitation Zurich, 076 506 93 43 Tel., [andreas.wirz@wbg-zh.ch](mailto:andreas.wirz@wbg-zh.ch)  
Service de presse coopératives d'habitation Suisse : 044 360 26 66, [rebecca.omoregie@wbg-schweiz.ch](mailto:rebecca.omoregie@wbg-schweiz.ch)