

Formation continue : le séminaire "Droit de superficie" organisé de l'ASH à Lausanne remporte un franc succès

Autor(en): **Dubuis, Roger**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **79 (2007)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130096>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

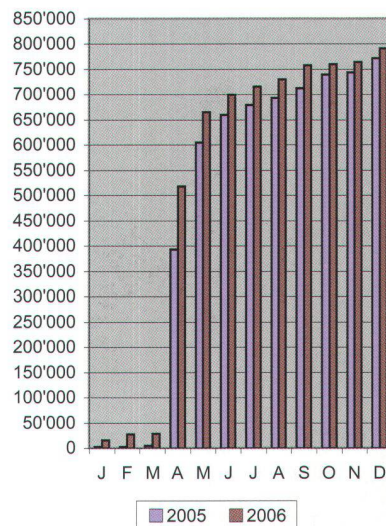
Fonds de solidarité de l'ASH

En 2006, les versements des membres de l'ASH ont atteint la somme record de Fr. 790'464.-, soit env. Fr. 18'600.- de plus qu'en 2005. 535 coopératives, soit le 57% des membres, ont ainsi versé une contribution volontaire représentant une moyenne de Fr. 8.60 par logement. Malgré une légère baisse du nombre des contributions (539 en 2005), la somme totale des versements a été supérieure à celle de 2005. Et il existe encore un potentiel important (43% des membres) qui laisse espérer de nouveaux records dans les années à venir.

Pour la section romande, 69 coopératives (64 en 2005), soit 43,4% des membres, ont versé des contributions pour un montant total de Fr. 95'047.- (Fr. 83'671.- en 2005), soit Fr. 9.- par logement. Il est réjouissant de constater l'augmentation des contributions des Romands même si le pourcentage des membres qui alimentent le fonds de solidarité reste encore faible par rapport à la moyenne suisse et par rapport aux sections de Suisse alémanique.

L'année dernière, le fonds de solidarité a accordé 10 prêts pour un montant total de Fr. 3'612'500.- dont 1 prêt de Fr. 1'380'000 en Suisse romande.

Le rapport annuel 2006 du fonds de solidarité qui sera adressé en mars à tous les membres de l'ASH donnera plus de détails concernant la participation de chacune des sections. Il faut rappeler que le fonds de solidarité est à disposition des coopératives pour contribuer au financement de nouvelles constructions, de rénovations ou d'acquisitions d'immeubles. Les prêts sont consentis pour une période de 15 à 20 ans à un taux préférentiel de 2%. Et c'est grâce aux contributions volontaires, mais indispensables, des membres qu'il est possible d'accorder des prêts sans lesquels de nombreuses coopératives ne pourraient pas développer leur activité et mettre sur le marché de nouveaux logements. Le fonds de solidarité remercie les membres qui participent à cet effort de solidarité.



Evolution des versements sur toute l'année 2006.

Changement au sein du conseil de fondation du fonds de solidarité

Suite aux démissions de Uwe Zahn et Michel Steullet, l'assemblée des délégués de l'ASH a, lors de son assemblée du 12 décembre 2006, désigné Susanne Vögeli-Gygax de la section Berne-Soleure et Jacques Ribaux de la section romande pour les remplacer. C'est Theo Meyer de Bâle qui remplacera Uwe Zahn à la présidence du conseil. Un grand merci à Uwe Zahn qui a, pendant 7 ans, présidé le conseil de fondation avec beaucoup de compétence et d'engagement.

Texte: Michel Steullet

Formation continue - Le séminaire «Droit de superficie» organisé à Lausanne remporte un franc succès

Le séminaire «droit de superficie» s'est déroulé, comme annoncé, à Lausanne en décembre 2006 et à Neuchâtel en février 2007. Cette diversité avait pour but d'une part de donner à chacun la possibilité d'accorder son agenda, et d'autre part de délocaliser l'offre. Le thème et le concept proposés ont suscité un vif intérêt de la part de nos membres et de nos partenaires. En effet, sur environ 70 personnes qui ont pris part à ce séminaire, plus de la moitié étaient délégués par des collectivités publiques, communes ou cantons. Nous avons également apprécié la présence de membres biennois de l'ASH et de représentants d'établissements bancaires.

Le droit de superficie devient un instrument prépondérant de la politique du logement des collectivités publiques. Il permet en effet de stimuler la construction de logements tout en conservant la maîtrise des options politiques communales et cantonales.

La première partie de l'après-midi était dévolue à l'approche théorique du droit de superficie tandis que la deuxième partie portait sur les pratiques et expériences des orateurs. Le secrétaire général de la section rappelle à chacun l'importance et la pertinence du droit de superficie comme instrument de la politique sociale et plus particulièrement en

matière de logement des collectivités publiques.

Le droit distinct permanent (DDP) permet au superficiant public, tout en maintenant son patrimoine et en tirant un rendement, de stimuler la construction de logements selon des conditions techniques, écologiques, sociales, etc. qu'il édicte. Il rappelle ensuite les mécanismes financiers d'un DDP et son influence sur le loyer. Cette analyse fut étayée par la présentation d'un cas pratique. Il a conclu en mettant en évidence l'importance de l'aide au logement au travers des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, basée sur un partenariat entre communes,



De gauche à droite: Michel Gamba
Cipriano Alvarez (chef division droit OFL)
Pascal Magnin (chef du service du logement NE)
et Michel Equey.

canton et confédération. Il appelle chaque participant à œuvrer en faveur du maintien de la politique fédérale de logement qui a permis en 2006 de financer plusieurs centaines de logements d'utilité publique en Suisse romande.

M. Michel Gamba, juriste, adjoint à la cheffe de service du logement de la commune de Lausanne, a traité l'aspect juridique du droit de superficie. En explicitant la systématique légale et en disséquant l'acte de droit de superficie, M. Gamba a démontré l'importance et la portée quelquefois implicite de chaque article. Il a notamment précisé des notions telles que cessibilité, durée, entrée en possession, servitudes, rétrocession, redevances, indexation, etc. qui sont induites par le cadre législatif ou la convention.

Expérience lausannoise

La deuxième partie de ce séminaire portait sur la pratique du DDP à Lausanne, Genève et Bienne, villes véritablement engagées vers une politique de logement dynamique. Les pratiques de la ville de Lausanne ont été présentées par M. Philippe Equey, économiste, délégué à la commission immobilière de la ville de Lausanne. Il a d'abord expliqué les buts de la politique publique du logement, au travers notamment du droit de superficie. Favoriser la construction de logements sociaux, contribuer à la lutte contre la spéculation foncière, contribuer à l'implantation d'institutions sociales, maintenir le patrimoine public, sont des objectifs pérennes de la ville de Lausanne en matière de politique foncière.

M. Equey a présenté le cas et les expériences faites lors de la valorisa-

tion par le biais du droit de superficie du quartier de Prélaz. Il a ensuite développé en détail le contenu du contrat et les exigences de la ville de Lausanne. La durée, la redevance, l'indemnité en cas de retour, etc. ont été analysées dans le contexte lausannois et selon ses dispositions. Il a ensuite abordé le cas du centre artisanal de Sevelin où sur un même périmètre composé de 4 parcelles de base et 6 DDP, 50 lots de PPE ont émergé, mettant en évidence les possibilités variées d'adaptation du DDP par rapport à la demande. M. Equey a terminé sur une analyse exhaustive des avantages, inconvénients, droits et obligations du superficiaire et du superficiant. Il a conclu en arguant que le droit de superficie s'impose comme une solution d'actualité pour les pouvoirs publics.

Expérience genevoise

La pratique genevoise a été présentée par M. Eric Rossiaud, juriste, conseiller municipal et vice-président du groupement des coopératives genevoises. L'octroi de droits de superficie par l'Etat en faveur d'organes désireux de construire des logements sociaux et ne poursuivant pas de but lucratif est inscrit dans la constitution genevoise. Cet instrument fait partie d'un train de mesures permettant à l'Etat de s'engager pour garantir à chacun le droit au logement.

M. Rossiaud, après avoir posé le cadre législatif et notamment la LGL (loi générale sur le logement et la protection des locataires) a développé la pratique genevoise au travers de trois superficiaires différents que sont l'Etat de Genève, la ville de Genève et la FPLC (fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif) dont M. Rossiaud est membre du conseil. Il a traité de la durée, de l'extinction du droit, de la rente foncière et des objectifs visés. Les pratiques de ces trois sources de DDP diffèrent quelque peu, ce qui a évidemment soulevé questions et étonnement. M. Rossiaud a conclu

par des réflexions sur l'opportunité et la pertinence du droit de superficie, instrument de politique publique.

Expérience biennoise

M. Vincent Studer, économiste à la ville de Bienne, et président de la SCH BIWOG à Bienne, s'est fait l'écho de la grande tradition biennoise en matière de droit de superficie. Il a commencé son exposé par une citation de Guido Müller, maire de la ville de 1921 à 1947: «Aucune ville en croissance ne peut se passer d'une politique foncière planifiée et aux objectifs définis dans la durée». La conservation et l'acquisition de bien-fonds selon les nécessités économiques et politiques restent pour la ville de Bienne des idéaux permanents.

Cette politique se mesure notamment par le nombre de logements en coopératives qui ascende aujourd'hui à près de 20% du marché locatif, résultat d'un engagement public dès les années 30. M. Studer nous a présenté en fin d'exposé les problèmes pratiques qui se posent à l'échéance du DDP. Ces problèmes sont appréhendés d'une manière différente et quelquefois antagoniste selon sa position sur la plate-forme décisionnelle, superficiaire, superficiant, bailleur de fonds ou coopérateur.

La compétence et l'expérience pratique des orateurs ont été très appréciées du public. Nous tenons à remercier ces personnes pour leur disponibilité et leur engagement ainsi que M. Pascal Magnin, chef du service du logement du canton de Neuchâtel qui nous a offert son concours pour l'organisation de la cession de Neuchâtel. En fin de séance, une discussion nourrie a mis en exergue la densité de la matière et l'intérêt des participants pour ce thème d'actualité.

Texte: **Roger Dubuis**
Secrétaire général ASH romande

Pour tout renseignement au sujet des cours de formation continue, tél. 021 648 39 00