

Office fédéral du logement (OFL), Union des villes suisses (UVS),

Politique du logement des villes et des communes urbaines: besoins et défis

Résultats d'une enquête

Zurich, le 4 mai 2023



| | |
|----------------------------------|--|
| Numéro de projet | 122808 |
| Mandant | Union des villes suisses (UVS) Monbijoustrasse 8 3001 Berne Office fédéral du logement (OFL) Hallwylstrasse 4 3003 Berne |
| Exécution | Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Suisse T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com |
| Direction du projet Exécution | Jörg Schläpfer Jon Bracher Simon Lüthi Patrick Schnorf |
| Groupe d'accompagnement | Dominic Blumenthal (UVS), Marie Glaser (OFL), Monika Litscher (UVS), Martin Tschirren (OFL) |
| Remerciements | Wüest Partner remercie chaleureusement l'UVS et l'OFL pour son accompagnement constructif de l'étude. Les innombrables informations riches et pertinentes ainsi que la lettre adressée aux participant-e-s ont notamment été précieuses. |
| Traduction | wordup GmbH Nidau |
| Période | Août 2022 à février 2023 |
| Couverture | Graber Pulver Architekten / photo: Philip Heckhausen |
| Citation | Wüest Partner (2023). Politique du logement des villes et des communes urbaines: besoins et défis. Résultats de l'enquête commandée par l'Office fédéral du logement (OFL) et l'Union des villes suisses (UVS). |
| Avis de non-responsabilité | Le rapport reflète l'opinion des villes interrogées, laquelle ne correspond pas forcément à celle de l'UVS, de l'OFL ou de Wüest Partner. Les CGV de Wüest Partner AG sont applicables. |

Management Summary

Les logements sont rares; il manque des terrains à bâtir; le droit de préemption est considéré comme une mesure clé pour faire face à la pénurie de logements. Voilà, en résumé, les trois principaux enseignements de cette enquête sur la politique du logement dans la Suisse urbaine.

Sur mandat de l'Union des villes suisses (UVS) et de l'Office fédéral du logement (OFL), Wüest Partner a réalisé une enquête auprès des membres de l'UVS. L'objectif était de mieux comprendre la situation actuelle des marchés du logement dans les villes et d'acquérir des connaissances sur leur politique en la matière. Pour ce faire, Wüest Partner a invité en novembre 2022 l'ensemble des 130 membres de l'UVS à participer à cette enquête. Au final, les réponses de 59 villes ont pu être analysées. Certaines des informations ainsi recueillies ont été approfondies lors de quatre entretiens avec des expertes et experts de l'administration. Le «logement à prix abordable» s'est confirmé comme un objectif essentiel de la politique du logement pour la Suisse urbaine.

Offre de logements: Les logements disponibles se font rares dans les villes. Un peu plus des deux tiers des villes interrogées ont indiqué que l'offre de logements était généralement «un peu trop restreinte» (37,3 %), voire même «beaucoup trop restreinte» (30,5 %). **Le marché est particulièrement tendu pour les logements en propriété ainsi que dans le segment de prix inférieur.** Bien que la situation soit plus tendue dans les grandes villes, au moins la moitié des personnes interrogées dans les petites villes qualifient également de trop restreinte l'offre de logements disponibles dans le segment de prix inférieur. Selon l'enquête, ce sont les familles qui sont les plus touchées. **Globalement, la situation est plus compliquée pour les ménages d'une seule personne que pour les couples.**

Obstacles à la construction de logements abordables: Trois obstacles fondamentaux sont mentionnés par plus de la moitié des villes interrogées: **trop peu de terrains à bâtir (81,4 %), des procédures longues et compliquées (50,8 %) ainsi qu'un manque d'intérêt de la part des investisseurs privés (50,8 %).** La gestion concrète du principal obstacle, à savoir le manque de terrains à bâtir, n'a pas fait l'objet de questions plus approfondies. Au cours des entretiens, le potentiel qui peut résulter d'un échange entre les villes et les maîtres d'ouvrage à but lucratif a notamment été mis en avant: une bonne communication peut affiner le regard sur de nouvelles possibilités (p. ex. pour l'acquisition de terrains, la compensation d'intérêts).

Politique du logement: De nombreuses villes aimeraient acquérir davantage de terrain. Mais elles ont des difficultés à le faire aux prix pratiqués sur le marché libre. La **cession de terrains en droit de superficie** avec conditions est pratiquée dans 68 % des villes et représente donc l'activité la plus répandue en matière de politique du logement. Bien que selon l'enquête, la politique du logement fasse partie des objectifs de la législation dans plus de la moitié des villes, seules 33 % des villes interrogées disposent d'un règlement concret pour la promotion du logement à loyer ou à prix abordables.

Durabilité: Les principes de la durabilité et leur mise en œuvre sont de plus en plus présents dans les discussions du secteur immobilier. Les questions énergétiques, la mobilité induite ainsi que les thèmes sociaux tels que la mixité, les formes d'habitat adaptées aux personnes âgées et l'accès à des logements abordables sont les thèmes centraux.

Demandes à la politique fédérale: Les villes considèrent qu'il est tout à fait nécessaire d'agir au niveau de la politique fédérale: près de 60 % d'entre elles ont répondu à cette question par «besoin d'agir élevé» (34 %), voire même «besoin d'agir très élevé» (25 %), les grandes villes considérant généralement qu'il est plus nécessaire d'agir que les villes moyennes et petites. **Le droit de préemption sur les terrains à bâtir et les biens immobiliers (79,6 %) a été le plus souvent cité** comme possible modification législative, **sulvi par l'annonce du loyer précédent (69 %).**

Demandes à l'UVS: Il y a également des attentes vis-à-vis de l'UVS. Même si aucun des quatre champs d'action sondés n'a été décrit comme souhaitable par plus de la moitié des villes, tous les champs d'action ont été approuvés à plus de 40 %. Le point «intervention politique» a été le plus fréquemment désigné comme souhaitable. Des interventions pour une révision de la loi sur l'aménagement du territoire, une révision du droit du bail et la thématique des assainissements énergétiques ont par exemple été demandées. La demande d'organisation de plateformes et d'évènements a été exprimée presque aussi souvent. De nombreuses villes souhaiteraient une meilleure mise en réseau avec le secteur de la construction et avec les investisseuses et investisseurs institutionnels. Des bases décisionnelles, comme par exemple un recueil de bonnes pratiques sur le thème des logements abordables, font également partie des propositions.

Avant-propos

La pénurie de logements préoccupe la Suisse urbaine. Compte tenu des développements actuels, l'Union des villes suisses (UVS) et l'Office fédéral du logement (OFL) ont voulu prendre le pouls de la politique du logement auprès des villes et des communes urbaines en réalisant une enquête entre novembre 2022 et février 2023. Les besoins exprimés contribuent à mieux comprendre la situation actuelle des marchés du logement dans les villes et leur politique en la matière. Concrètement, l'offre de logements, les obstacles à la construction de logements abordables, les activités des villes en matière de politique du logement et les revendications envers la politique fédérale et l'Union des villes suisses ont été abordés. Les expertes et experts de Wüest Partner ont été sollicités pour la mise en œuvre technique, c.-à-d. la préparation, la réalisation de l'enquête et l'évaluation des résultats.

L'enquête auprès des villes a permis de faire les constats suivants:

L'offre de logements dans les villes est insuffisante.

Un peu plus des deux tiers des villes interrogées considèrent le nombre d'unités de logement comme un peu ou beaucoup trop restreint. La pénurie d'offres est particulièrement marquée à la fois du côté des logements locatifs et pour les objets en propriété dans le segment de prix inférieur. Lorsque les logements sont rares, les ménages avec enfants, notamment les ménages monoparentaux, sont les plus touchés. De manière générale, plus la ville est grande, plus la situation est tendue dans le segment de prix inférieur et chez les bailleurs de logements d'utilité publique.

Facteurs clés pour la construction de davantage de logements abordables: terrains à bâtir et procédures

De nombreuses villes sont déjà actives sur le plan de la politique du logement. La cession de terrains à bâtir en droit de superficie fait partie des activités les plus répandues. Mais souvent, le terrain fait justement défaut: les villes interrogées perçoivent le manque de terrains à bâtir disponibles comme le principal obstacle à la construction de davantage de logements abordables. Le deuxième obstacle le plus fréquent cité par une bonne moitié des villes est que les procédures de construction sont parfois trop longues et trop compliquées. Le manque d'intérêt de la part des investisseuses et investisseurs pour la construction de logements abordables est également évoqué par plus de la moitié des villes et arrive en troisième position.

Le marché et la dynamique des prix compliquent la politique du logement des villes

Beaucoup de villes sont confrontées à une multitude d'obstacles dans le cadre de leurs activités en matière de politique du logement. En tête de liste des résultats de l'enquête, on trouve deux thèmes étroitement liés. Les prix élevés des terrains sur le marché libre sont cités au premier rang: pour près de 70 % des villes, ils sont un obstacle à la mise en place d'activités supplémentaires en matière de politique du logement. L'absence de terrain appartenant à la commune arrive en deuxième position, avec une part de 66 %.

Les bailleurs de logements d'utilité publique comme leviers

Une question connexe portait sur les maîtres d'ouvrage sur lesquels les autorités peuvent exercer une influence lorsqu'il s'agit de construire des logements abordables. Les réponses montrent que les villes considèrent leur influence sur les maîtres d'ouvrage comme plutôt faible. Les bailleurs de logements d'utilité publique font figure d'exception. Plus de la moitié des villes ont indiqué avoir une influence plutôt forte, voire très forte sur ces derniers, tandis que seulement 10 % des villes constatent une influence plutôt faible ou très faible.

Droit de préemption des villes

Le besoin d'agir au niveau national en matière de politique du logement ressort clairement de l'enquête. Concrètement, plus de 80 % des villes et des communes urbaines interrogées plaident en faveur d'un droit de préemption et considèrent cette mesure comme appropriée ou très appropriée. Les modalités concrètes restent toutefois encore à définir.

Pleins feux sur les besoins des villes en matière de politique du logement

L'urbanisation et la politique du logement continuent d'occuper les trois organismes impliqués.

D'un point de vue politiquement neutre, Wüest Partner observe la disponibilité, les prix et l'évolution sur le marché du logement: en Suisse, pour payer leur loyer, les locataires emploient une part plus importante du budget du ménage que dans les pays voisins comme la France, l'Allemagne, l'Autriche et l'Italie (source: OCDE Affordable Housing Database). En particulier pour les ménages qui disposent d'un seul revenu, comme c'est le cas pour une partie des familles ou les retraités en veuvage, la charge des frais de logement dans le budget du ménage est souvent lourde dans les villes.

Les dépenses de logement élevées s'expliquent par le niveau d'aménagement généralement élevé des logements en Suisse. Mais la demande excédentaire, qui s'est récemment aggravée, joue un rôle encore plus important. La croissance démographique, la création de nombreux petits ménages et les exigences croissantes en matière de surface habitable entraînent une hausse de la demande de logements. Dans le même temps, l'augmentation nette du nombre de logements supplémentaires n'est pas conforme aux objectifs dans de nombreuses villes.

Il convient de discuter du traitement des principales déclarations et des revendications des villes et des communes urbaines. Les enseignements de l'enquête sont repris dans les travaux en cours et à venir de l'UVS et de l'OFL. Ils fournissent une base importante en vue d'approfondir la thématique des obstacles évoqués et de leurs causes. Les résultats reflètent les besoins des villes et des communes urbaines et apportent ainsi une perspective importante dans le débat actuel sur la pénurie de logements qui se profile. L'UVS et l'OFL vont analyser les résultats et en discuter conjointement avec d'autres acteurs, par exemple au sein du dialogue en matière de politique du logement.

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| MANAGEMENT SUMMARY | 3 |
| AVANT-PROPOS | 5 |
| 1 INTRODUCTION | 8 |
| 1.1 SITUATION DE DÉPART | 8 |
| 1.2 MÉTHODE | 8 |
| 1.3 DÉFINITION: VILLES VERSUS CENTRES | 9 |
| 1.4 ÉCHANTILLON ET REPRÉSENTATIVITÉ | 10 |
| 2 OFFRE DE LOGEMENTS | 12 |
| 2.1 SITUATION DE DÉPART | 12 |
| 2.2 PÉNURIE D'OFFRES: INCIDENCE SELON LE TYPE DE MÉNAGE | 17 |
| 2.3 ÉVOLUTION DE L'OFFRE | 18 |
| 2.4 RARÉFACTION DE L'OFFRE: INCIDENCE SELON LE TYPE DE MÉNAGE | 18 |
| 2.5 SITUATION GÉNÉRALE DE L'OFFRE | 19 |
| 3 OBSTACLES À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES | 21 |
| 3.1 TERRAINS À BÂTIR | 21 |
| 3.2 PROCÉDURES LONGUES ET COMPLIQUÉES | 22 |
| 3.3 AUTRES OBSTACLES ET PISTES DE RÉFLEXION | 23 |
| 3.4 INFLUENCE DES VILLES SUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES | 23 |
| 4 POLITIQUE DU LOGEMENT DES VILLES | 25 |
| 4.1 UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PLUS AUDACIEUSE DANS LES GRANDES VILLES | 27 |
| 4.2 POLITIQUE DU LOGEMENT DANS LES AGGLOMÉRATIONS AINSI QUE DANS LES MOYENS ET PETITS CENTRES | 28 |
| 5 POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL | 29 |
| 5.1 OBSTACLES AUX ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE POLITIQUE DU LOGEMENT | 29 |
| 5.2 DÉFIS DANS LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL | 31 |
| 6 POLITIQUE FÉDÉRALE | 34 |
| 6.1 BESOIN D'ACTION AU NIVEAU FÉDÉRAL | 34 |
| 6.2 ADÉQUATION DE DIFFÉRENTES MODIFICATIONS LÉGISLATIVES | 35 |
| 6.3 AUTRES PROPOSITIONS POUR DES AJUSTEMENTS DE LA POLITIQUE FÉDÉRALE | 38 |
| 7 DURABILITÉ ET URBANISATION | 39 |
| 8 DEMANDES DES VILLES À L'UVS | 41 |
| 9 ANNEXE | 44 |
| 9.1 DONNÉES RELATIVES AUX MEMBRES DE L'UVS | 44 |
| 9.2 LETTRE ADRESSÉE AUX VILLES | 45 |
| 9.3 LITTÉRATURE PLUS APPROFONDIE | 46 |
| 9.4 QUESTIONNAIRE | 47 |

1 Introduction

1.1 Situation de départ

Les logements abordables, les stratégies en matière de logement et la pénurie de logements sont des concepts clés qui façonnent la politique des villes suisses depuis de nombreuses années. Dans ce contexte, l'Union des villes suisses (UVS) et l'Office fédéral du logement (OFL) avaient mené une enquête en ligne auprès des membres de l'UVS en 2013. Depuis, près de dix ans se sont écoulés et les choses ont bien changé en matière de développement de l'habitat et de politique du logement. Il était donc temps de réaliser une nouvelle enquête afin d'acquérir des connaissances actuelles. L'objectif de cette nouvelle enquête, réalisée entre novembre 2022 et février 2023, consistait d'une part à mieux comprendre la situation actuelle des marchés du logement dans les différentes villes. D'autre part, il s'agissait d'acquérir des connaissances sur la politique du logement dans les villes et sur les défis qui y sont liés. En outre, il fallait mettre en évidence un éventuel besoin d'action de l'UVS et de l'OFL du point de vue des villes.

Wüest Partner est responsable du déroulement du projet. Le projet comprenait entre autres l'élaboration et la réalisation d'un sondage en ligne, y compris l'évaluation des résultats, ainsi que la conduite d'entretiens approfondis. Dans le présent rapport, les résultats sont expliqués de manière descriptive et à travers le prisme des connaissances de base de Wüest Partner. On s'est attaché à présenter les résultats de manière aussi descriptive que possible, sans jugement de valeur ni appréciation politique, sachant que la thématique du logement est en soi également toujours politique. Une attention particulière est accordée aux différentes tailles des villes et aux différents types de commune.

1.2 Méthode

En novembre 2022, les 130 villes et communes urbaines membres de l'UVS ont toutes été invitées à répondre à l'enquête multilingue. Les villes pouvaient choisir librement les spécialistes internes chargés de répondre à l'enquête.

Celle-ci a essentiellement été renseignée par des cadres des domaines de l'aménagement du territoire / urbanisme, du développement urbain, de la mairie et du développement immobilier. Il leur a été demandé de représenter l'opinion des départements respectifs. Les villes avaient la possibilité de charger plusieurs personnes de répondre à l'enquête en parallèle. Cette approche a été choisie parce que, dans les grandes villes, la thématique de la politique du logement est le plus souvent répartie entre différents spécialistes et départements. L'objectif était d'éviter de donner trop de poids à une seule évaluation.

Seuls les questionnaires entièrement remplis ont été pris en compte pour l'évaluation. Au total, 95 villes interrogées ont répondu à l'enquête durant la période de traitement. 71 questionnaires étaient complets et d'une qualité suffisante pour permettre un traitement ultérieur. 12 villes ont rempli le questionnaire plusieurs fois. Ces réponses ont été triées et, dans la mesure du possible, comptabilisées sur la base de la moyenne arithmétique. Au final, les réponses de 59 villes ont pu être analysées. Lorsqu'il est question des «villes interrogées» dans les analyses suivantes, cela renvoie aux réponses de ces 59 villes. Cette enquête s'est déroulée entre le 7 novembre et le 23 décembre 2022.

Munis des résultats de l'enquête, quatre entretiens ont été menés en janvier et février 2023 en suivant un questionnaire. Les villes ont été choisies de manière à ce que différents types de commune et de région soient représentés. Ont été interviewés:

- Jonas Baum, collaborateur de projet dans l'unité Stratégie territoriale et politique du logement, Lucerne
- Andrea Faucherre-Baer, responsable du domaine Logements d'utilité publique & Établissements publics, Lausanne
- Raphael Lanz, maire de Thoun
- Peter Zurbuchen, responsable Gestion immobilière, Dietikon

Nous tenons à remercier chaleureusement toutes les personnes interviewées pour les entretiens constructifs et instructifs. *Leurs déclarations ont été reprises en différents endroits, qui sont toujours en italique, et en partie intégrées comme citations directes.*

1.3 Définition: Villes versus centres

Villes

Pour cette enquête, les différentes villes ont été réparties selon le nombre d'habitant-e-s comme suit:

- Grandes villes: Plus de 50 000 habitant-e-s (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne, Berne, Winterthour, Lucerne, Saint-Gall, Lugano, Biel/Bienne)
- Villes moyennes: 20 000 à 50 000 habitant-e-s
- Petites villes: Moins de 20 000 habitant-e-s

Toute référence à des villes grandes, moyennes ou petites dans le présent rapport se rapporte à cette définition.

Centres

Pour ses analyses, Wüest Partner répartit les communes de Suisse en 5 types de commune:

- Grands centres (Zurich, Genève, Bâle, Lausanne, Berne)
- Agglomérations des grands centres
- Moyens et petits centres
- Agglomérations des moyens et petits centres
- Périphérie

Dans le présent rapport, la référence à des «centres» plutôt qu'à des «villes» renvoie aux types de commune de Wüest Partner. Il convient de noter que les 5 «grandes villes» Winterthour, Lucerne, Saint-Gall, Lugano et Biel/Bienne sont considérées comme des centres moyens selon cette définition.

Dans le présent rapport, les types de commune de Wüest Partner sont notamment employés en cas de comparaison entre des moyens et petits centres d'une part et des villes faisant partie des agglomérations d'un grand centre, d'autre part. Vous trouverez d'autres informations à ce propos en annexe. Y figurent (parmi de nombreux autres chiffres clés), pour chaque commune membre de l'UVS, la catégorie de taille et le type de commune auxquels elle appartient.

1.4 Échantillon et représentativité

Les réponses des 59 villes sont analysées ci-après sur la base de différents critères et comparées à la population sondée, qui se compose de tous les membres de l'Union des villes suisses. La représentativité est contrôlée et représentée sur la base des quatre critères suivants:

Régions linguistiques

L'enquête est représentative pour les régions linguistiques suisses.

Catégories de taille

En ce qui concerne les catégories de taille, des écarts apparaissent entre l'échantillon et la population sondée. Cela tient au fait que les dix grandes villes (c'est-à-dire les villes dont la population est supérieure à 50 000 habitant-e-s) ont toutes répondu à l'enquête. Les villes moyennes (20 000 à 50 000 habitant-e-s) sont également bien représentées avec 83 %. En revanche, les petites villes (moins de 20 000 habitant-e-s), dont seulement environ 31 % ont répondu à l'enquête, sont sous-représentées.

Types de commune

En ce qui concerne les différents types de commune (d'après Wüest Partner), la représentativité est très élevée chez les moyens et petits centres ainsi que chez les villes faisant partie de l'agglomération d'un grand centre. Le nombre des réponses permet d'effectuer des comparaisons directes entre ces deux types de commune. Ceci est intéressant parce qu'il s'agit de communes qui, dans de nombreux cas, ont des populations similaires, mais qui se caractérisent en même temps par des marchés du logement très différents. Dans la présente étude, une attention particulière est donc accordée à cette comparaison.

Pour ce qui est des types de commune «agglomérations des moyens et petits centres» et «périphérie», le nombre de réponses ne permet pas de tirer des conclusions fiables et solides.

Taux de logements vacants

Concernant les chiffres en matière de logements vacants, la représentativité est plutôt inférieure à la moyenne car les villes affichant un taux élevé de logements vacants sont légèrement sous-représentées.

Représentativité et interprétation

Pour résumer, l'échantillon est représentatif pour les régions linguistiques et pour deux types de commune. En revanche, les petites villes et les villes ayant un taux de logements vacants élevé sont sous-représentées. Il convient d'en tenir compte lors de l'interprétation des résultats car dans les petites villes et dans les villes avec un taux de logements vacants élevé, le besoin de promouvoir le logement à prix abordable et, plus généralement, l'importance politique et sociale de ce type de logement sont moins importants que dans les grandes villes, où ce taux est faible.

Pour y remédier, les résultats sont, dans la mesure du possible, ventilés selon la taille des villes afin de garantir la représentativité des résultats de l'enquête pour les différentes catégories de taille.

Enfin, il convient de noter que l'enquête n'a pas la prétention de constituer une étude scientifique.

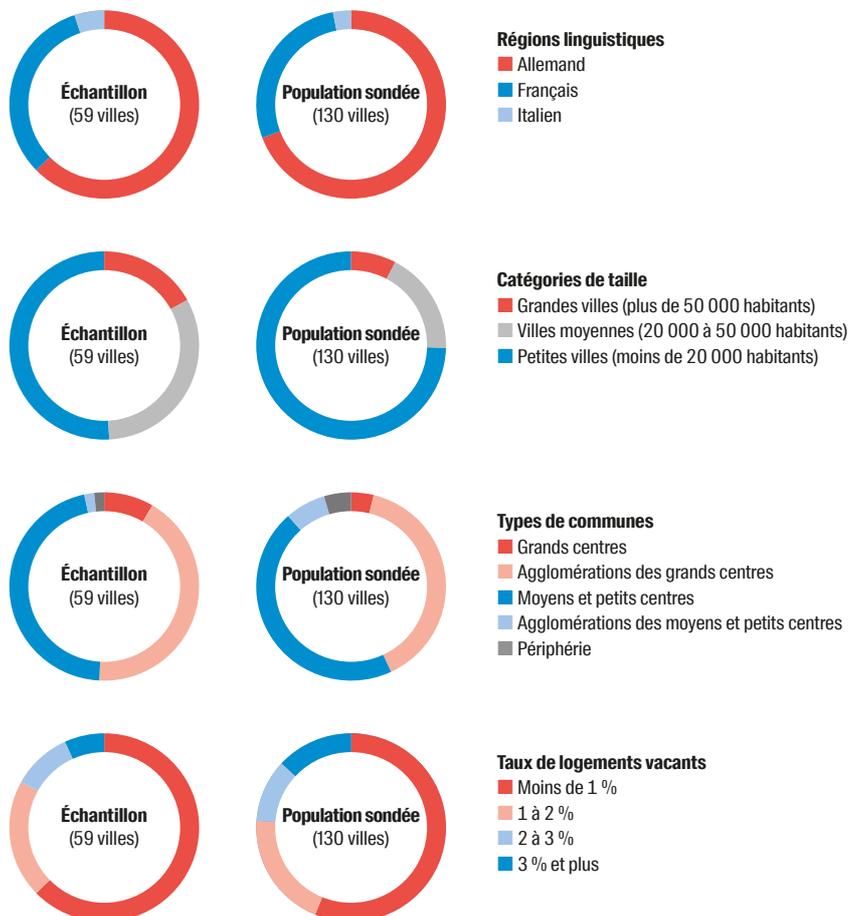


Illustration 1.1
Représentativité:
 Comparaison entre l'échantillon des villes ayant participé à l'enquête et tous les membres de l'UVS concernant la région linguistique, la catégorie de taille, le type de commune et le taux de logements vacants.

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

2 Offre de logements

Les questions relatives à l'offre devaient servir à saisir la situation actuelle et à établir si la situation s'était plutôt aggravée ou plutôt détendue au cours des cinq dernières années. Il a également été demandé quels groupes de personnes étaient le plus affectés par une éventuelle pénurie de logements et avaient ainsi le plus de peine à trouver un logement.

2.1 Situation de départ

Les logements disponibles se font rares dans les villes. Un peu plus des deux tiers des villes interrogées ont indiqué que le nombre d'unités de logement était généralement «un peu trop restreint» (37,3 %), voire même «beaucoup trop restreint» (30,5 %).

Une analyse approfondie permet de tirer la conclusion suivante: que ce soit pour les logements locatifs ou pour les objets en propriété (appartements et maisons individuelles), la pénurie de logement est la plus marquée dans le segment de prix inférieur. En ce qui concerne les logements en propriété, près de 90 % des villes interrogées ont indiqué que l'offre dans le segment de prix inférieur était «un peu trop restreinte» ou «beaucoup trop restreinte». Il s'agit de la valeur la plus élevée parmi tous les segments sondés. Même dans le segment de prix moyen, de nombreuses déclarations recueillies indiquaient que l'offre de logements en propriété était «trop restreinte» (52,5 %) ou «beaucoup trop restreinte» (23,7 %). Ainsi, l'offre d'objets en propriété dans le segment moyen est même perçue comme plus restreinte que l'offre des bailleurs de logements d'utilité publique qui louent des logements au loyer basé sur les coûts; dans ce segment, la proportion était de 75 %, ce qui représente la troisième valeur la plus élevée. Les logements locatifs dans le segment de prix inférieur arrivent en quatrième position: environ 68 % des villes considèrent ici l'offre comme trop restreinte.

Pour les logements locatifs dans le segment de prix moyen, la situation est un peu plus détendue, mais ce sont encore plus de la moitié des villes interrogées (environ 53 %) qui pensent que l'offre actuelle d'objets correspondants est trop restreinte sur le marché local.

Dans le segment de prix supérieur, la situation est moins tendue en maints endroits, et ce tant du côté des appartements en propriété que de celui des logements locatifs: environ un tiers des villes considèrent l'offre locale soit comme trop restreinte, soit comme ni trop restreinte ni trop importante, soit comme trop importante.

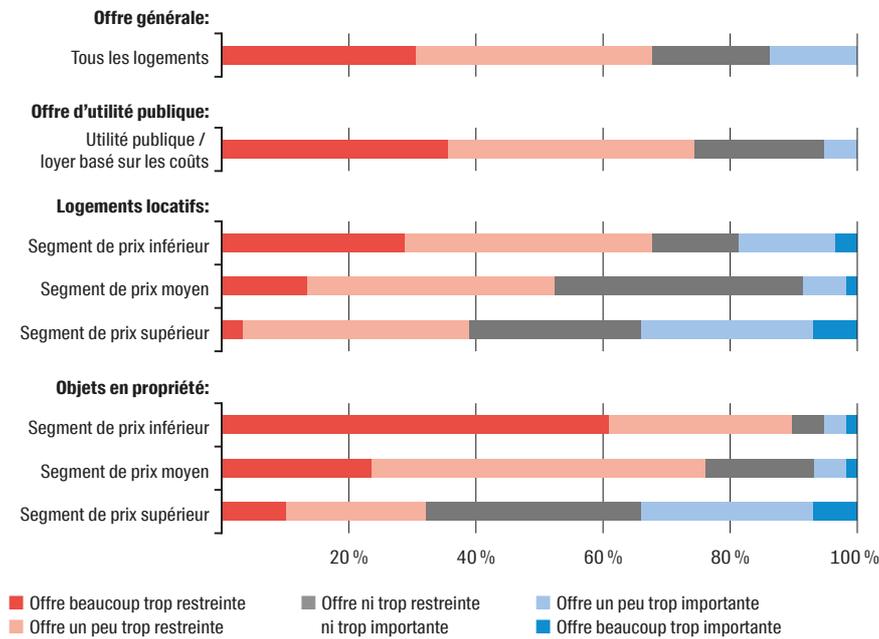


Illustration 2.1
Toutes les villes:
 Offre de logements dans les différents segments de prix

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Ces tendances générales se confirment également lorsqu'on tient compte de la taille des villes. Comme on peut s'y attendre, dans les grandes villes, le segment de prix inférieur connaît la situation la plus tendue: 8 villes sur 10 ont indiqué disposer d'une offre trop restreinte en objets locatifs abordables. Tant concernant les logements en propriété dans le segment de prix inférieur que du côté des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, toutes les grandes villes considéraient même leur offre comme trop restreinte.

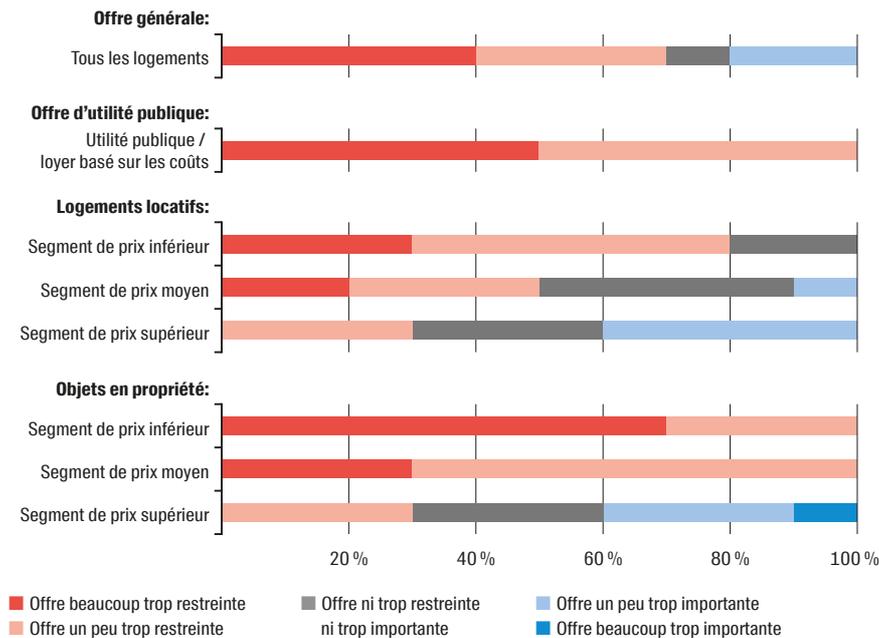


Illustration 2.2
Grandes villes:
 Offre de logements dans les différents segments de prix

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Dans les petites et moyennes villes, l'enquête montre que la situation est généralement un peu moins tendue que dans les grandes villes. Il est frappant de constater que les réponses des villes interrogées n'ont pas souligné de différences fondamentales entre les petites et les moyennes villes.

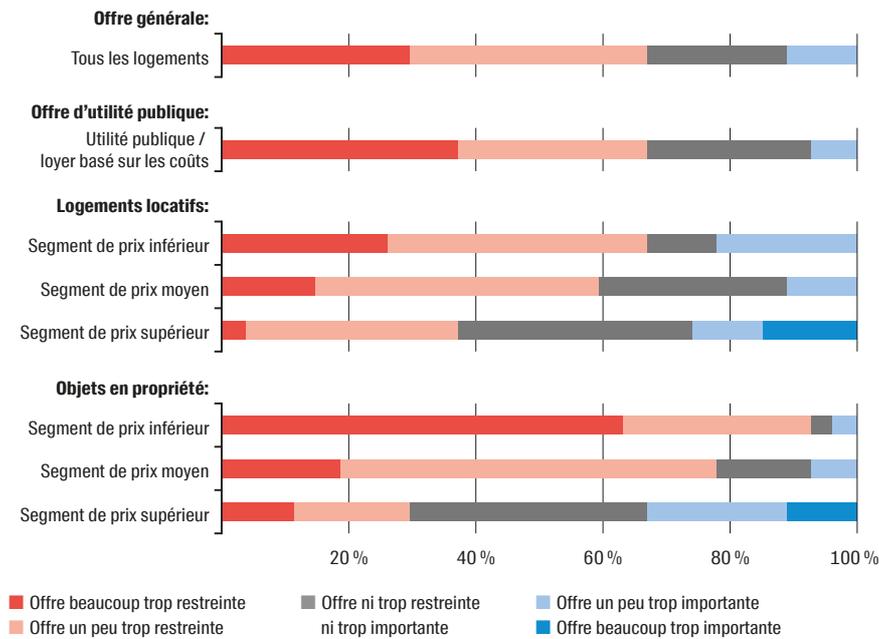


Illustration 2.3
Villes moyennes:
Offre de logements dans les différents segments de prix

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

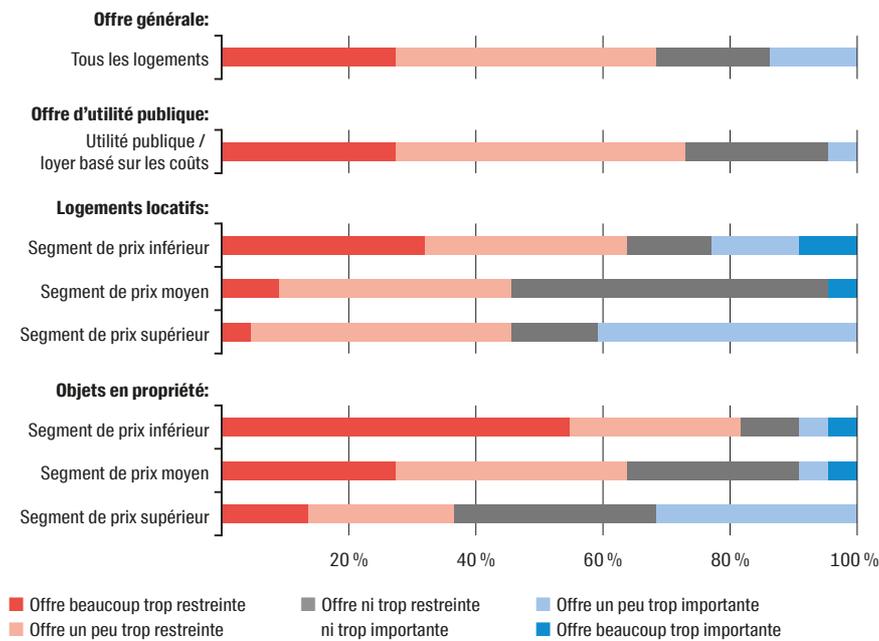


Illustration 2.4
Petites villes:
Offre de logements dans les différents segments de prix

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

La comparaison par type de commune a fourni des informations intéressantes. Les grandes communes urbaines qui font partie de l'agglomération d'un grand centre sont souvent comparables, en termes de population, à des petits centres,

voire à des centres moyens. Cependant, le marché du logement présente des caractéristiques très différentes. Ainsi, dans les agglomérations des grands centres, il est généralement beaucoup plus tendu que dans la plupart des moyens et petits centres. Au niveau des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et dans le segment de prix supérieur des logements en propriété, la situation est toutefois exactement contraire. Dans ces segments, l'offre dans les moyens et petits centres est sensiblement plus restreinte que dans les agglomérations des grands centres.

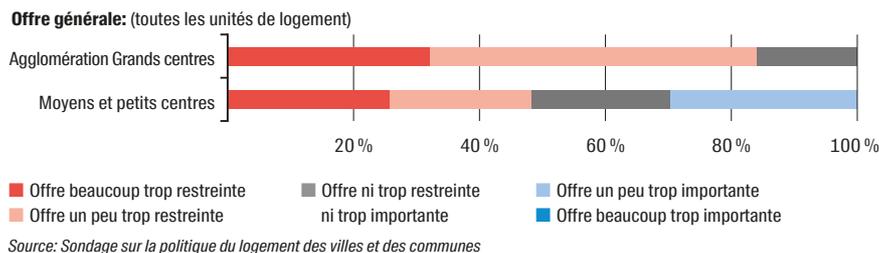


Illustration 2.5
Types de commune:
Offre de logements générale dans les différents segments de prix

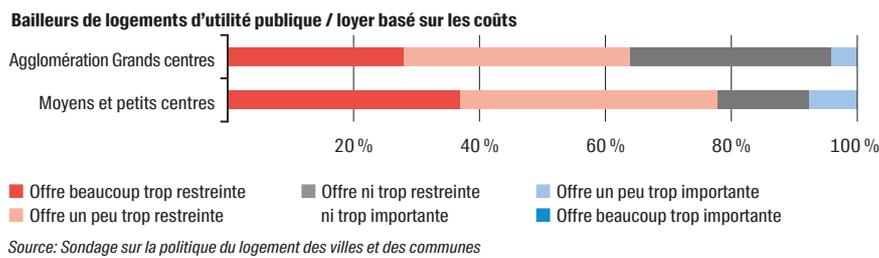


Illustration 2.6
Types de commune:
Offre de logements d'utilité publique dans les différents segments de prix

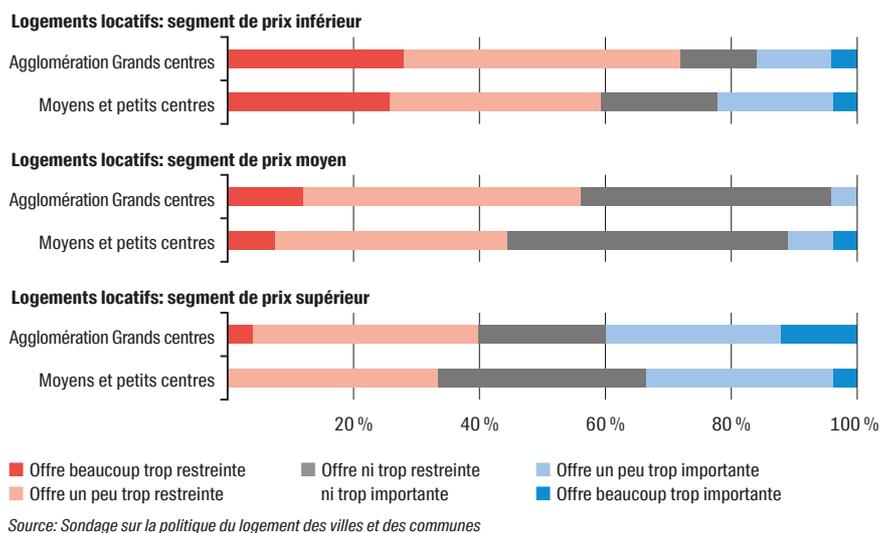


Illustration 2.7
Types de commune:
Offre de logements locatifs dans les différents segments de prix

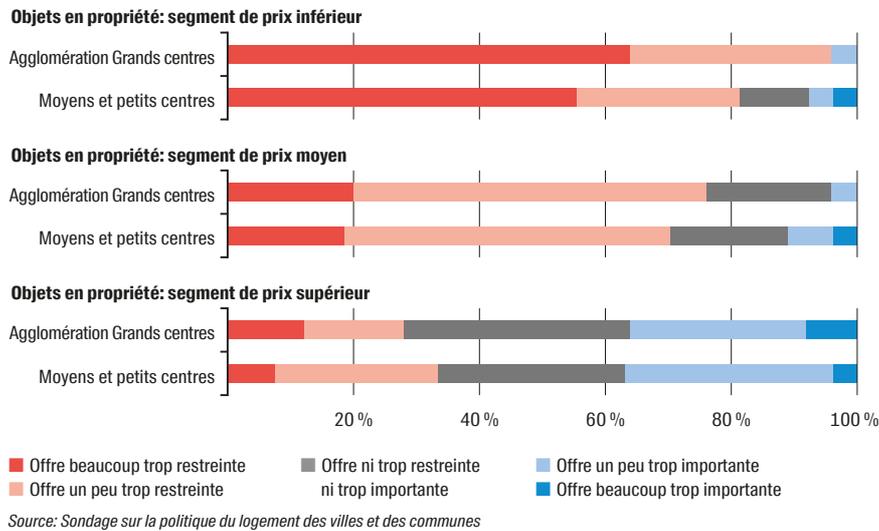
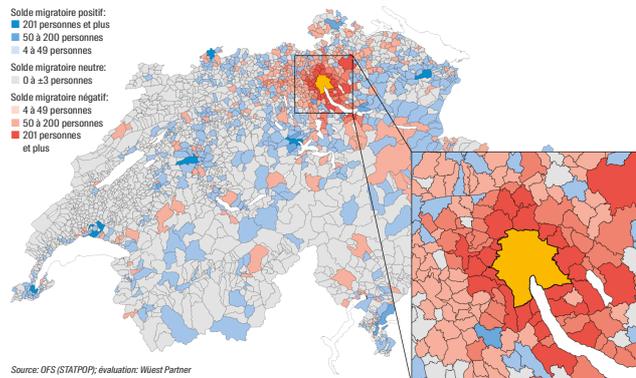


Illustration 2.8
Types de commune:
Offre d'appartements en propriété et de maisons individuelles dans les différents segments de prix

Les explications relatives à ce constat ont notamment résulté d'une interview au cours de laquelle les échanges étroits entre les villes-centres et leur agglomération ont été soulignés. Ainsi, selon Jonas Baum, la Ville de Lucerne intègre également sa ceinture intérieure d'agglomération à ses considérations dans le cadre de son suivi des logements mis sur pied depuis peu. Enfin, beaucoup de logements sont actuellement en construction et seront construits dans un avenir proche à Emmen et Kriens, sachant que ces communes disposent d'un plus grand potentiel de développement vers l'intérieur que la ville-centre.

Évaluation de Wüest Partner

Une prise en compte de l'agglomération lors de l'évaluation de la situation de l'offre est également confirmée par les évaluations de Wüest Partner selon lesquelles il existe des schémas migratoires évidents entre les villes-centres et les communes environnantes. En général, la croissance démographique des villes-centres se nourrit des composantes de l'excédent des naissances et de l'immigration en provenance de l'étranger, tandis qu'elles affichent généralement un solde migratoire négatif avec les communes environnantes. Cela signifie que davantage de personnes quittent la ville-centre pour rejoindre l'agglomération que l'inverse.



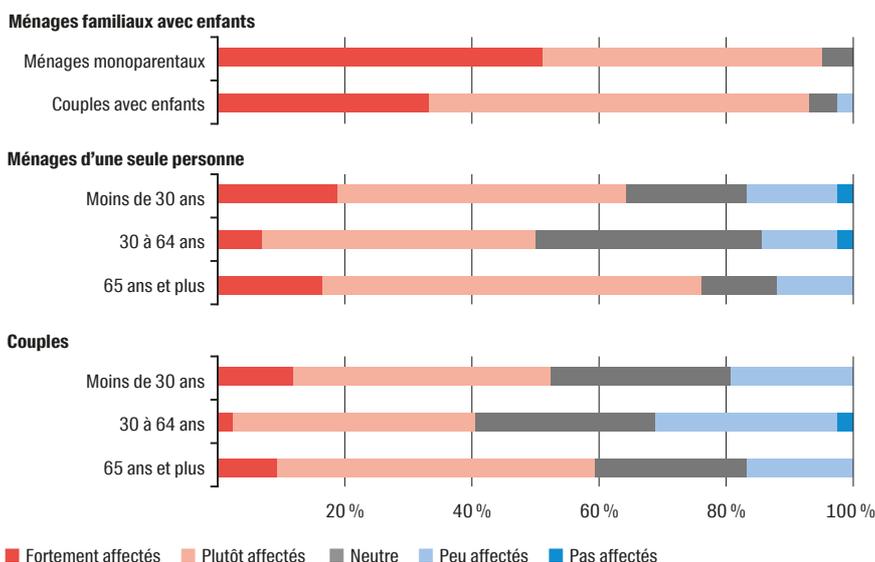
Explication:
Un solde migratoire positif (bleu) signifie qu'à partir d'une commune, plus de personnes emménagent à Zurich que l'inverse. Le solde migratoire de la ville de Zurich est plutôt positif avec des communes éloignées mais toujours négatif avec les communes limitrophes. Davantage de personnes quittent donc la ville de Zurich pour ses communes limitrophes que l'inverse.

Illustration 2.9
Ville de Zurich: Solde migratoire avec les autres communes suisses (valeurs cumulées 2011–2015).
Publié dans Immo-Monitoring 2017 | 1, Update d'hiver

2.2 Pénurie d'offres: incidence selon le type de ménage

Lorsqu'une ville a indiqué que de manière générale, l'offre actuelle est plutôt trop restreinte ou beaucoup trop restreinte sur le marché du logement (40 villes), on a cherché à savoir quelles formes de ménage étaient touchées par la pénurie et à quel degré. Les réponses indiquent que dans la totalité des 40 villes, les ménages avec enfants sont les plus affectés. Plus de 95 % des villes interrogées ont indiqué que les ménages monoparentaux sont plutôt affectés (43,9 %) ou très affectés (51,3 %) par la pénurie d'offres. Ainsi, les ménages monoparentaux sont fortement affectés par la pénurie d'offres dans plus de la moitié des villes. Le tableau est similaire pour les couples avec enfants: là aussi, 93 % des villes interrogées ont indiqué que cette forme de ménage était affectée par la pénurie de logements, quoiqu'à un degré légèrement plus faible.

Question: À quel point, selon vous, les types de ménages suivants sont-ils affectés par la pénurie d'offres?



Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Illustration 2.10

Pénurie de logements:

Incidence selon le type de ménage. Cette question n'a été posée qu'aux communes ayant indiqué une offre de logements restreinte dans leur commune (40 villes sur 59).

Pour les ménages d'une personne ainsi que pour les couples sans autre membre du ménage, les valeurs sont certes nettement plus basses. Mais là aussi, l'enquête montre que les ménages d'une personne et les couples très jeunes (moins de 30 ans) et âgés (plus de 65 ans) sont touchés par la pénurie d'offres dans plus de la moitié des villes. Les ménages d'une personne et les couples d'âge moyen (entre 30 et 65 ans) sont donc les moins touchés.

On retrouve les mêmes tendances lorsque l'on compare les villes selon leur taille. Les évaluations n'ont montré ici que deux écarts remarquables par rapport aux résultats agrégés: d'une part, les ménages d'une personne sont moins touchés par la pénurie de logements dans les petites villes que dans les moyennes et grandes villes; d'autre part, les ménages de moins de 65 ans vivant en couple et sans enfants sont moins touchés dans les grandes villes que dans les petites villes.

Les villes interrogées pouvaient également lister dans un champ libre d'autres types de ménage non mentionnés explicitement dans l'enquête ou des groupes de personnes qui sont fortement affectés par la pénurie d'offres. Les grands ménages ou les formes de cohabitation ont été mentionnés dans deux cas, mais aussi des groupes de personnes spécifiques, comme par exemple les femmes

seules de plus de 65 ans, les personnes seules souffrant d'addictions ou les personnes seules immobiles de plus de 75 ans.

2.3 Évolution de l'offre

Plus de la moitié de toutes les villes indiquent que l'offre de logements globale s'est encore raréfiée au cours des cinq dernières années. Le tableau dessiné par les réponses ressemble beaucoup à celui de l'offre actuelle. Selon l'évaluation des villes interrogées, la plus forte diminution de l'offre concerne une nouvelle fois les objets dans le segment de prix inférieur. Cependant, l'offre s'est également réduite dans le segment de prix moyen. La part des villes sondées ayant constaté une situation de l'offre plus tendue est d'environ 73 % dans le cas des logements en propriété et d'un peu moins de 60 % pour les logements locatifs. La situation est un peu moins marquée du côté des bailleurs de logements d'utilité publique: un peu moins de la moitié des villes interrogées ont indiqué que l'offre s'était réduite dans ce segment au cours des cinq dernières années.

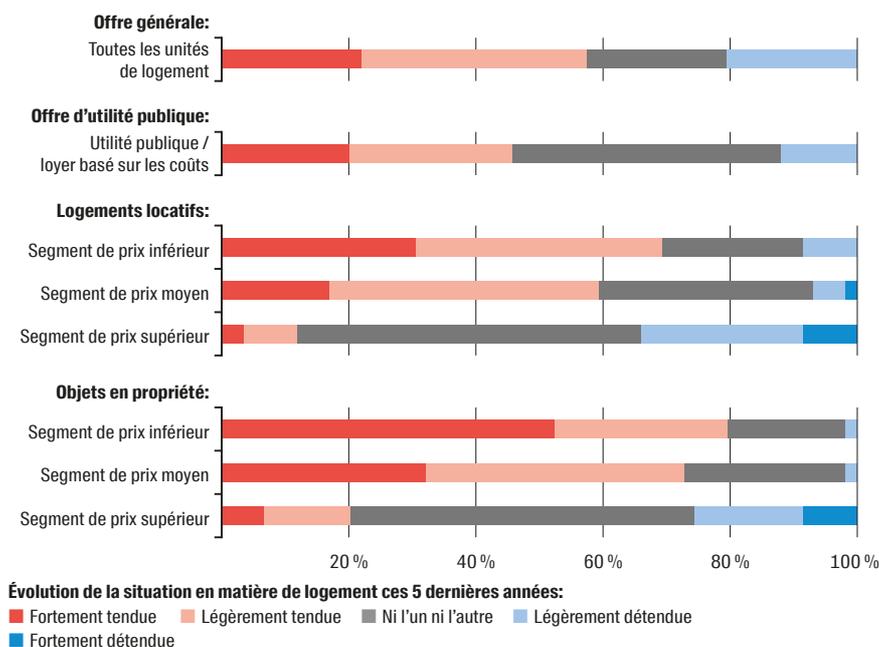


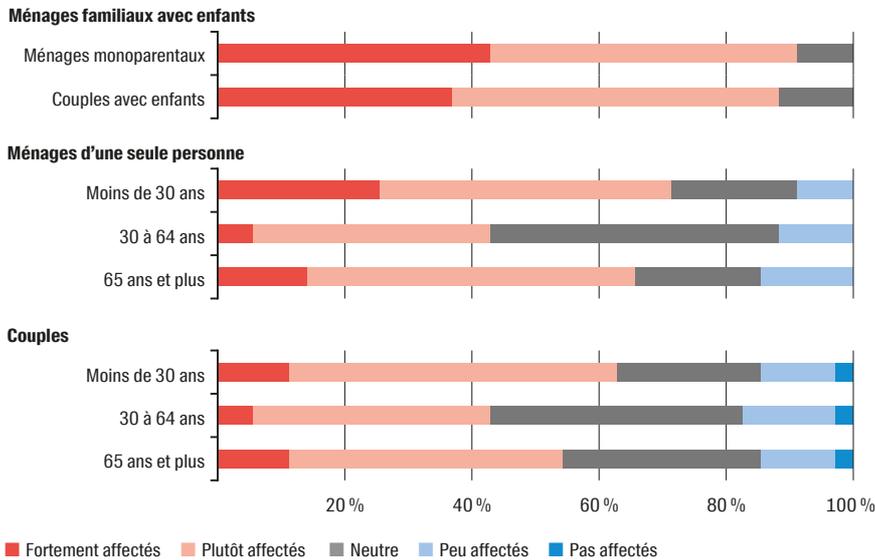
Illustration 2.11
Évolution de l'offre
Dans les différents segments de prix et durant les cinq dernières années

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

2.4 Raréfaction de l'offre: incidence selon le type de ménage

La question des types de ménage les plus affectés n'a été posée qu'aux villes ayant indiqué que la situation de l'offre s'était sensiblement tendue au cours des cinq dernières années (35 villes). Selon les déclarations de ces villes, les ménages familiaux sont les plus touchés par la raréfaction de l'offre ces cinq dernières années. Cela vaut en particulier pour les ménages monoparentaux: plus de 90 % des villes interrogées ont indiqué que ce type de ménage était plutôt affecté (48,9 %) ou très affecté (42,9 %) par la pénurie d'offres. Selon les réponses des villes, les classes d'âge moyen (30 à 64 ans) à haut revenu qui vivent dans des ménages d'une personne ou en couple sont là aussi les moins touchées; cependant, pour ces groupes de personnes également, environ 43 % des villes estiment qu'ils sont légèrement à fortement affectés.

Question: À quel point, selon vous, les types de ménage sont-ils affectés par la raréfaction de l'offre dans le passé récent?



Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Illustration 2.12

Pénurie de logements: Incidence selon le type de ménage. La question n'a été posée qu'aux communes ayant indiqué que l'offre de logements s'est réduite dans leur commune au cours des cinq dernières années (35 villes sur 59).

2.5 Situation générale de l'offre

Le présent chapitre met en évidence les différentes facettes de la pénurie d'offres dans les villes. Globalement, la situation de l'offre s'est encore dégradée au cours des dernières années. Selon l'évaluation de Wüest Partner, les facteurs ayant entraîné une nouvelle hausse de la demande de logements sont notamment le recul de l'activité de construction, la stagnation et le retard dans le traitement des demandes de permis de construire, l'augmentation du nombre des ménages en raison de la hausse des divorces et des séparations, le fait que les personnes vivent plus longtemps seules chez elles ou encore l'immigration.

La situation de l'offre dans le segment de prix inférieur est particulièrement tendue. Et bien que la situation soit plus difficile dans les grandes villes, au moins la moitié des petites villes interrogées qualifient de trop restreinte l'offre de logements disponibles dans le segment inférieur. La situation dans le segment des objets en propriété est quant à elle encore bien plus tendue que du côté des logements locatifs. Selon l'enquête, ce sont les familles qui sont les plus touchées. S'agissant des ménages sans enfants, la pénurie touche particulièrement durement les personnes à faible revenu de moins de 30 ans et de plus de 65 ans. Et de façon générale, la situation est plus compliquée pour les ménages d'une seule personne que pour les couples.

Observation du marché de Wüest Partner

Au cours des derniers mois, une raréfaction continue de l'offre de logements a pu être observée. Le taux d'offre observé par Wüest Partner (nombre d'objets proposés par rapport au parc total) s'élevait à 4,7 % en 2022 alors qu'il atteignait encore 5,8 % une année auparavant. Cela correspond à un recul de l'offre de 17,7 % en l'espace d'une année. Une telle illiquidité du marché n'a plus été observée en Suisse depuis 2013.

Le manque de logements locatifs résulte, en plus des dynamiques sociétales, également du recul de l'activité de construction. Un regain de dynamisme de l'activité de construction de logements n'est pas attendu avant 2024, ce qui indique que la pénurie pourrait encore s'aggraver cette année car la forte croissance démographique supporte la demande. Par ailleurs, moins de ménages envisagent l'achat de logements en propriété en raison des taux hypothécaires élevés et de l'instabilité sur les marchés financiers, ce qui renforce encore la demande de logements locatifs. En 2022 déjà, les loyers proposés ont augmenté et cette tendance devrait se poursuivre en 2023.

Ce texte a été publié dans Immo-Monitoring 2023 | 1, Update d'hiver.

3 Obstacles à la construction de logements abordables

Le chapitre précédent ayant permis de constater une pénurie d'offre, la question se pose de savoir pourquoi davantage de logements abordables ne sont pas mis à disposition.¹

Trois obstacles ont été considérés comme tout à fait ou plutôt pertinents par plus de la moitié des villes interrogées.

- Trop peu de terrains à bâtir
- Procédures longues et compliquées
- Manque d'intérêt de la part des investisseurs privés

Nous allons maintenant aborder ces trois obstacles de manière plus approfondie.

Question: Dans quelle mesure les obstacles suivants à la construction de logements à prix abordables s'appliquent-ils à votre ville / commune?

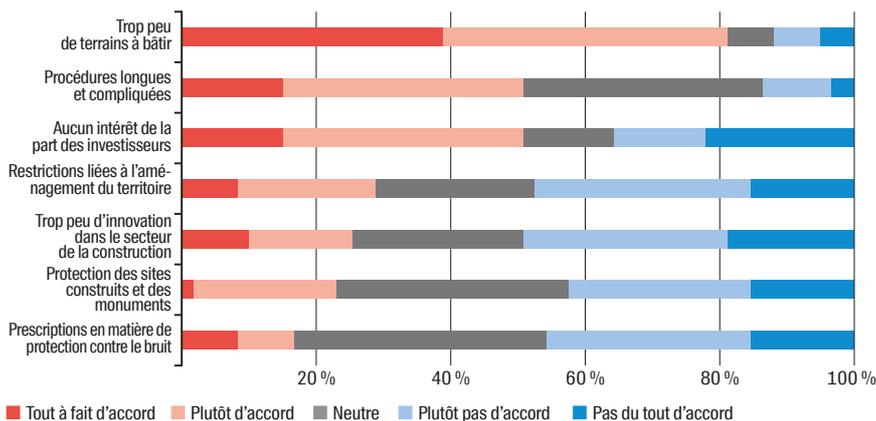


Illustration 3.1
Obstacles à la construction de logements abordables

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

3.1 Terrains à bâtir

La liste des principaux obstacles à la construction de logements abordables est dominée par le manque de terrain à bâtir disponible: plus de 80 % des villes interrogées ont choisi la réponse «tout à fait d'accord» ou «plutôt d'accord».

¹ Remarque méthodologique: Ce bloc de questions venait directement après les questions sur la situation de l'offre dans les villes et sur les types de ménage affectés par une éventuelle pénurie de logements et donc **avant** les questions sur la politique du logement des villes.

Évaluation de Wüest Partner

Le manque de terrain à bâtir disponible est imputable à trois raisons principales d'après Wüest Partner: le manque de classements en zone à bâtir, la mobilisation très souvent difficile de terrain à bâtir ainsi que son prix élevé.

Classements

Dans les territoires urbains, on ne classe presque plus de nouveaux terrains en zone à bâtir. On ne réalise plus que des surélévations d'immeubles existants, des accroissements du degré d'utilisation ou des changements d'affectation de friches industrielles.

Mobilisation de terrain à bâtir

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'urbanisation vers l'intérieur, la mobilisation de terrains à bâtir non construits est cruciale, précisément dans les villes. De nombreux propriétaires thésaurisent les terrains à bâtir non construits à des endroits bien desservis au lieu de les construire. Du point de vue individuel, cette thésaurisation peut sembler parfaitement rationnelle car les terrains à bâtir non construits font partie des rares biens qui ne perdent pas de leur valeur. Au cours des dernières années, des bénéficiaires comptables significatifs ont même été enregistrés.

Prix des terrains à bâtir

Compte tenu des prix élevés des terrains à bâtir, les coûts d'investissement pour l'achat et la construction d'une nouvelle parcelle sont très élevés.

Surélévation

Ces trois réflexions sur la pénurie de terrains à bâtir ont pour conclusion: la surélévation d'un immeuble existant déjà en propriété est la manière la plus simple de réaliser de nouveaux logements pour un coût d'investissement abordable. À cet effet, un accroissement du degré d'utilisation (utilisation accrue) est nécessaire.

Pour en savoir plus sur le thème de l'urbanisation: **Urbanisation vers l'intérieur dans les villes**. Étude sur mandat de l'UVS. Wüest Partner (2018):

https://uniondesvilles.ch/cmsfiles/180810_etude_urbanisation_f_2.pdf?v=20230410201458

Dietikon

Il convient ici de mentionner une initiative remarquable dont nous avons pris connaissance lors d'une interview téléphonique. En 2019, la Ville de Dietikon s'est adressée aux grands propriétaires fonciers. L'un des principaux objectifs consistait à connaître les intentions de planification des propriétaires pour leurs terrains afin de les coordonner et de les adapter, dans l'idéal, aux projets de développement de la Ville. Cette prise de contact a par la suite permis à la Ville d'acquiescer des biens immobiliers comme réserves de développement stratégiques et d'accorder une place, outre aux écoles et aux implantations d'entreprises, également aux logements abordables. Outre des personnes privées et juridiques, une coopérative et l'Église ont également vendu des terrains à la commune et celle-ci a même été désignée comme héritière dans le testament d'une habitante. Selon Peter Zurbuchen, responsable de la gestion immobilière de la Ville de Dietikon, il est important que les autorités communales entretiennent de bonnes relations avec les divers propriétaires.

3.2 Procédures longues et compliquées

Le deuxième obstacle le plus fréquemment cité à la construction de davantage de logements à prix abordable est d'ordre formel: plus de moitié des villes ont indiqué que les procédures de construction étaient parfois trop longues et trop compliquées. Les démarches sont compliquées d'une part par des recours qui retardent les projets et d'autre part par les procédures en lien avec les exigences cantonales.

Ces deux thèmes ont été repris par Wüest Partner au cours d'entretiens téléphoniques avec les représentantes et représentants des villes. Il a notamment été mentionné que les coopératives s'inquiètent parfois des recours avant même le début du projet; ces recours peuvent entraîner des coûts supplémentaires. La collaboration parfois difficile avec le canton a également été abordée en détail avec Monsieur Raphael Lanz (maire de Thoune) lors d'un entretien. D'une part, la surréglementation a été mentionnée: la densité règlementaire a aujourd'hui atteint un niveau qui complique considérablement la construction. Selon lui, sans les autorisations exceptionnelles, la construction ne serait parfois même plus possible. Il a d'autre part indiqué que les expertes et experts de la Ville et du canton vérifiaient deux fois les mêmes choses et suggéré que des gains d'efficacité et des simplifications seraient, le cas échéant, également possibles. Une solution pourrait consister à accorder davantage d'autonomie aux villes tout en leur imposant de supporter elles-mêmes les risques. À titre d'exemple pour les retards, un projet approuvé à une large majorité par les électrices et électeurs mais bloqué dans une procédure depuis plus de deux ans a été nommé. Dans ce type de cas, la légitimité du processus démocratique devrait être un peu plus importante. Pour illustrer la simplification possible des procédures, le large soutien au Parlement national d'une procédure d'autorisation simplifiée pour les installations photovoltaïques dans les montagnes en raison de la menace de pénurie d'énergie durant l'hiver 2022/2023 a été mentionné.

3.3 Autres obstacles et pistes de réflexion

Le manque d'intérêt de la part des investisseuses et investisseurs pour la construction de logements abordables a également été évoqué par plus de la moitié des villes et arrive donc en troisième position. Viennent ensuite les «restrictions liées à l'aménagement du territoire» et le point «trop peu d'innovation dans le secteur de la construction».

Bien que seul un tiers des villes ait mentionné le manque d'innovation dans le secteur de la construction, de nombreuses pistes de réflexion intéressantes ont été proposées au cours des entretiens. Ainsi, les services d'urbanisme ne sont pas fondamentalement mécontents du secteur de la construction, mais de nombreux promoteurs immobiliers ont encore souvent une mentalité très traditionnelle. On souhaiterait davantage de nouveaux concepts, par exemple pour des logements temporaires susceptibles d'accueillir des étudiants ou des réfugiés. La construction avec des plans flexibles est également souhaitable. Un aménagement flexible permettrait en effet d'adapter un immeuble aux besoins évolutifs des habitantes et habitants. Une autre idée concernait le développement d'espaces semi-publics: les espaces utilisés en commun ou partagés favorisent la cohabitation et l'utilisation commune et économe des surfaces, ce qui pourrait ensuite freiner la consommation de surfaces habitables et la hausse des loyers.

Les directives de protection contre le bruit ainsi que la protection des sites construits et des monuments ont été classés comme les obstacles les moins importants à la construction de logements abordables: moins d'un quart des villes ont estimé que ces possibilités de réponses étaient pertinentes.

3.4 Influence des villes sur la construction de logements abordables

Le manque d'intérêt de la part des investisseuses et investisseurs privés a été mentionné comme l'un des trois principaux obstacles à la construction de logements abordables. La question a également été posée de savoir sur quels maîtres d'ouvrage les autorités pouvaient exercer une influence lorsqu'il s'agit de construire des logements abordables. Les réponses montrent que les villes considè-

rent leur influence sur les maîtres d'ouvrage comme relativement faible. Les bailleurs de logements d'utilité publique font figure d'exception. Plus de la moitié des villes ont indiqué avoir une influence plutôt forte, voire très forte sur ces derniers, tandis que seulement 10 % des villes jugent leur influence plutôt faible ou très faible.

S'agissant des investisseuses et investisseurs institutionnels, la réponse la plus fréquente était qu'elles ont une influence ni faible ni forte pour que ceux-ci construisent des logements supplémentaires à prix abordables et maintiennent les logements existants à prix abordables. En ce qui concerne les autres investisseurs privés, ce sont respectivement plus de la moitié des villes qui ont jugé faible leur influence sur les entreprises générales, les maîtres d'ouvrage privés, les propriétaires privés et les plateformes en ligne.

Question: Comment évaluez-vous les possibilités dont dispose votre autorité communale pour exercer une influence sur des acteurs spécifiques afin qu'ils construisent des logements supplémentaires à prix abordables et qu'ils maintiennent les logements existants à prix abordables?

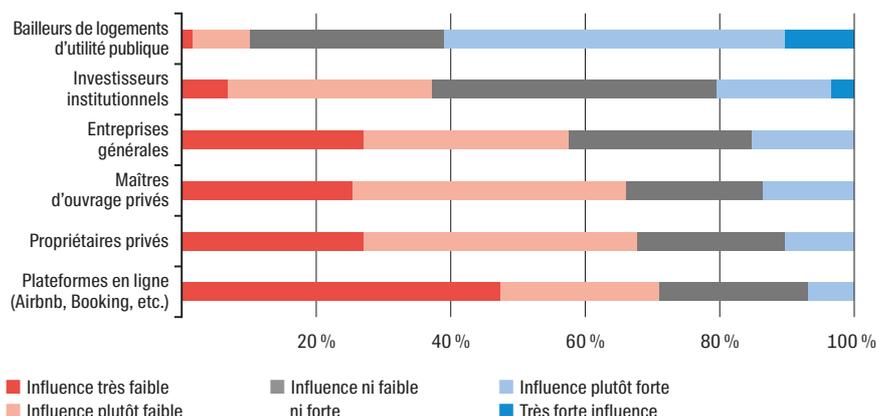


Illustration 3.2
Obstacles à la construction de logements abordables

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Exemple de Thoune

Thoune est l'une des rares villes qui, selon sa propre évaluation, possède une influence plutôt forte sur les entreprises générales et les investisseuses et investisseurs institutionnels. Lors de l'interview, le maire de Thoune Raphael Lanz a justifié ce constat par le fait que les entreprises générales et les investisseurs institutionnels tels que les caisses de pension sont dans le même bateau que les villes: les deux parties ont selon lui un grand intérêt à ce qu'un projet se déroule avec succès. Dans ce contexte, une communication ouverte entre la politique et les actrices et acteurs respectifs est particulièrement importante lors des procédures de planification. En cas de problèmes et de défis, il faut aussi parfois trouver une solution de compromis. Le fait de collaborer dans de nombreux cas avec des entreprises de construction régionales, qui profitent à leur tour de l'attractivité du site, est certainement un atout. Il y a un consensus sur le fait que l'on veut faire quelque chose de bien.

Exemple de Lucerne

À Lucerne, l'échange entre les autorités et les bailleurs de logements d'utilité publique est d'usage depuis 2013. Dorénavant, il a également lieu avec des maîtres d'ouvrage privés à la recherche de rendement.

4 Politique du logement des villes

Dans cette partie de l'enquête, il s'agit de savoir si et dans quels domaines une ville ou une commune est active en matière de politique du logement.

Cession en droit de superficie

Cinq des villes interrogées ont indiqué ne pas mener actuellement de politique du logement, tandis que 68 % ont répondu qu'elles accordaient des droits de superficie, sous la condition que de logement à prix modéré soient réalisés. Ainsi, la cession de terrains en droit de superficie représente l'activité la plus répandue en matière de politique du logement.

En savoir plus sur le thème du droit de superficie:

Le droit de superficie sous la loupe. Rapport final. Office fédéral du logement, Granges. Wüest Partner (2017)

Exemple de Lucerne

La Ville de Lucerne achète des terrains, réalise des travaux de planification (études préalables et études de faisabilité, études de développement en matière d'urbanisme, etc.) et cède des terrains en droit de superficie aux conditions issues des travaux de planification. Exemples de directives ayant été données: une place d'un quartier avec une surface d'infiltration, une structure d'accueil collectif de jour ou encore l'application de règles d'occupation. Un appel d'offres public est ensuite lancé auprès des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Échange avec des acteurs de l'immobilier et mesures d'aménagement du territoire

Un peu plus de 60 % des villes ont indiqué qu'elles entretenaient déjà des échanges formels avec des acteurs de l'immobilier et qu'elles avaient pris des mesures d'aménagement du territoire ou que celles-ci faisaient au moins partie de leur programme de politique du logement.

Soutien financier

Les différents programmes monétaires tels que les aides à la personne (environ 36 %) ou d'autres mesures financières telles que la constitution d'un fonds pour la construction de logements, l'octroi de prêts, de garanties, etc. (32 %) sont moins répandus.

Promotion des logements abordables

Bien que, selon l'enquête, la politique du logement fasse partie des objectifs de la législature dans plus de la moitié des villes, seules 33 % des villes interrogées disposent d'un règlement concret pour la promotion du logement à loyer ou à prix abordables. Les «objectifs codifiés sur la part de bailleurs de logements d'utilité publique» sont le moins souvent cités comme activités en matière de politique du logement. Selon l'évaluation de Wüest Partner, l'un des avantages des objectifs codifiés tels que les connaissent plusieurs grandes villes est qu'il existe un objectif clair auquel les autorités peuvent travailler, les mesures étant orientées vers cet objectif concret.

Deux inconvénients des objectifs codifiés ont également été mentionnés lors des interviews: premièrement, dans les villes appartenant à une agglomération, le point de vue sur l'ensemble de la région peut être relégué au second plan lorsque l'objectif ne vaut que pour la ville-centre. Deuxièmement, un objectif pour un quota de logements d'utilité publique ne signifie pas pour autant que des logements abordables vont effectivement voir le jour. En particulier les nouveaux logements d'utilité publique ne sont pas particulièrement abordables au départ (même s'ils le sont à long terme). Pour

les coopératives, l'acquisition de terrains coûteux aux prix du marché et la construction d'un nouvel immeuble à prix avantageux, aux coûts d'investissement actuels, peuvent constituer un défi de taille.

Question: Dans quels domaines votre ville / commune est-elle actuellement déjà active en matière de politique du logement (plusieurs choix possibles)?

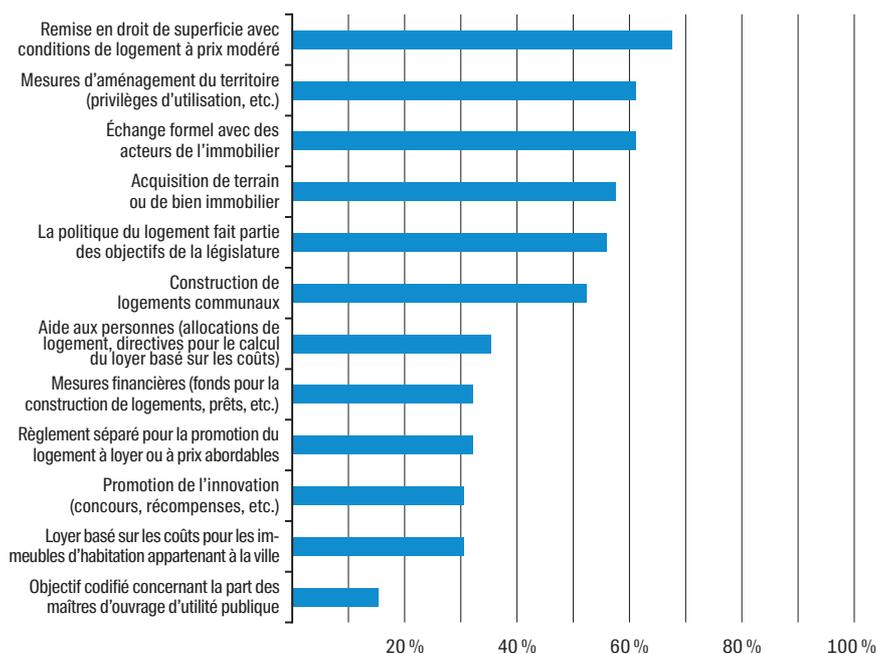


Illustration 4.1
Activités en matière de politique du logement

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Future politique du logement des villes

L'enquête a également abordé les futures activités des villes en matière de politique du logement. La plupart des villes vont poursuivre le programme existant et le compléter de manière sporadique.

Les thèmes relatifs à la politique du logement occupent une place de plus en plus importante, notamment dans les villes à forte croissance. À **Dietikon** par exemple, une votation populaire est prévue afin d'inscrire dans le règlement communal un article qui imposerait une part de marché minimale des bailleurs de logements d'utilité publique d'au moins un quart d'ici 2050. Si cette initiative est adoptée, Dietikon aura dorénavant un mandat clair obligeant la commune à déployer beaucoup plus d'efforts que jusqu'à présent pour construire des logements d'utilité publique. Le gouvernement et le parlement de la ville portent néanmoins un regard critique sur cette demande, en particulier pour des raisons financières, et ont réagi par une contre-proposition qui va nettement moins loin que le projet déposé par les initiatrices et initiateurs.

Des initiatives comparables existent dans d'autres villes. Des signatures pour une initiative sont ainsi actuellement collectées à **Thoune**. Le texte de l'initiative prévoit que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique possèdent 15 % des logements de la commune de Thoune d'ici à 2035.

À **Kriens**, le débat porte actuellement sur une «Initiative pour le sol». L'intervention initiale vise à interdire la vente de terrains appartenant à la Ville de Kriens pour n'autoriser que les cessions en droit de superficie. Une réglementation similaire a déjà été adoptée dans les communes environnantes de **Lucerne** et d'**Emmen** ainsi qu'à **Sursee**.

4.1 Une politique du logement plus audacieuse dans les grandes villes

Si on regroupe les villes selon leur taille (grandes, moyennes et petites villes) et que l'on compare entre eux les résultats de ces trois groupes, on constate immédiatement que les grandes villes (à partir de 50 000 habitant-e-s) mènent une politique du logement nettement plus active que les autres villes. Dans le cadre de l'enquête, les questions ont porté sur douze mesures de politique du logement. Les dix grandes villes se sont montrées les plus actives dans onze des douze mesures proposées. Les mesures «remise en droit de superficie avec conditions de logement à prix modéré» et «acquisition de terrain ou de bien immobilier» ont été mentionnées par l'ensemble des grandes villes.

Les différences sont particulièrement marquées en ce qui concerne les points «aide aux personnes» ainsi que «règlement séparé pour la promotion du logement à loyer ou à prix abordables»: dans ce domaine, les grandes villes sont nettement plus actives que les petites et moyennes villes.

Question: Dans quels domaines votre ville / commune est-elle actuellement déjà active en matière de politique du logement (plusieurs choix possibles) ?

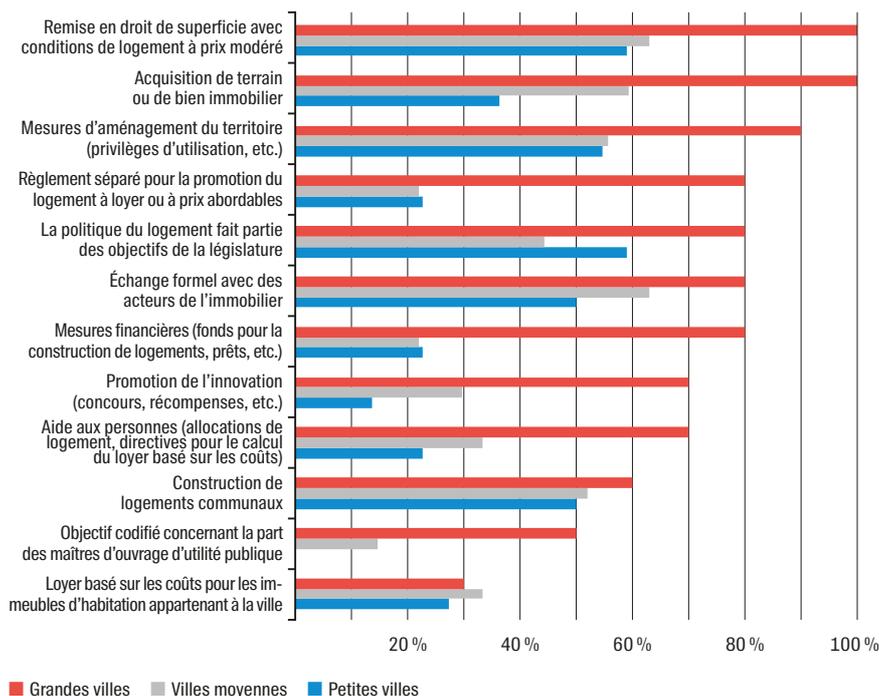


Illustration 4.2
Activités en matière de politique du logement selon la catégorie de taille

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Près de la moitié des grandes villes encouragent l'innovation (la Ville de Lausanne, par exemple, décerne un prix), tandis que cette activité n'occupe qu'une place secondaire dans les petites et moyennes villes.

La part des villes possédant des immeubles d'habitation qu'elles proposent au loyer basé sur les coûts varie entre 27 et 37 % dans toutes les catégories de taille. L'échange formel avec les actrices et acteurs de l'immobilier joue un rôle déterminant dans les villes moyennes: avec une part de 68 %, il s'agit là de la mesure de politique du logement la plus souvent utilisée. Autrement, les réponses des moyennes et petites villes sont comparables. Toutefois, pour la plupart des activités, la part des villes ayant une mesure de politique du logement définie dans

leur répertoire est légèrement inférieure dans les petites villes comparé aux les villes moyennes.

4.2 Politique du logement dans les agglomérations ainsi que dans les moyens et petits centres

Comme indiqué au chapitre 2.1, on observe de fortes différences en matière de pénurie de logements entre les communes situées dans l'agglomération d'un grand centre, d'une part, et les moyens et petits centres, d'autre part. Cela se reflète également dans les activités en matière de politique du logement. Ainsi, la mesure «remise en droit de superficie avec conditions de logement à prix modéré» est utilisée bien plus fréquemment dans les agglomérations des grands centres que dans les moyens et petits centres. La situation est similaire en ce qui concerne les échanges formels avec les acteurs de l'immobilier, la construction de logements communaux et les loyers basés sur les coûts pour les immeubles d'habitation appartenant aux villes.

On observe précisément l'inverse dans le cas des mesures de soutien essentiellement monétaires: les villes comptant parmi les petits et moyens centres indiquent beaucoup plus souvent recourir à l'aide aux personnes et à d'autres mesures de soutien financier.

La comparaison des réponses montre également que dans les agglomérations des grands centres, la politique du logement est certes davantage mentionnée comme faisant partie intégrante des objectifs de la législature, mais qu'un règlement séparé pour la promotion du logement à loyer ou à prix abordables existe manifestement plus souvent dans les moyens et petits centres.

Question: Dans quels domaines votre ville / commune est-elle actuellement déjà active en matière de politique du logement (plusieurs choix possibles) ?

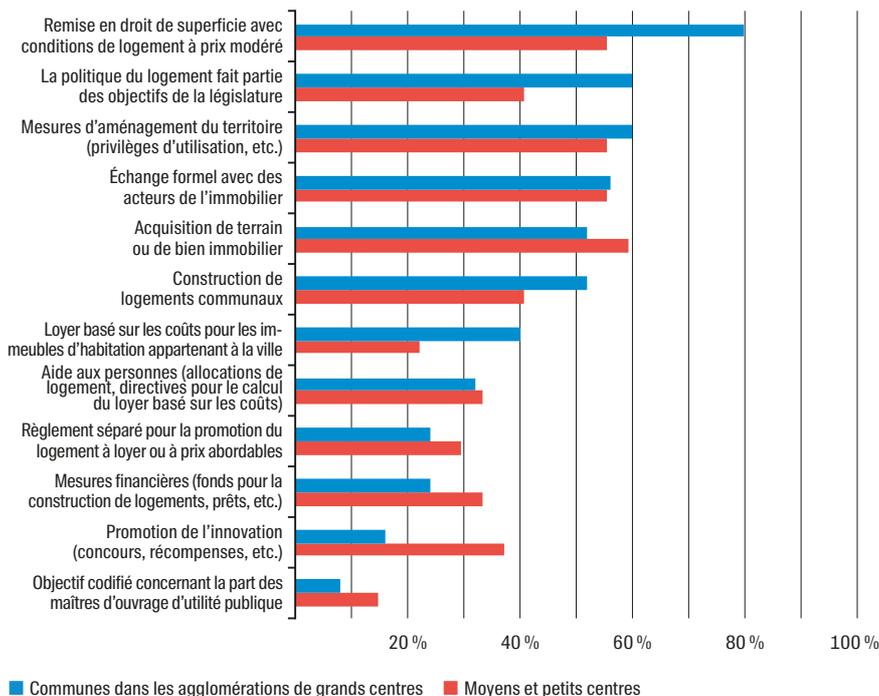


Illustration 4.3
Activités en matière de politique du logement selon le type de commune

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

5 Politique du logement et du développement territorial

Le chapitre précédent montre ce qui se fait déjà dans le domaine de la politique du logement. Le présent chapitre est quant à lui consacré aux obstacles et aux défis auxquels les villes sont confrontées dans ce domaine.

5.1 Obstacles aux activités en matière de politique du logement

Beaucoup de villes sont confrontées à une multitude d'obstacles dans le cadre de leurs activités en matière de politique du logement. En tête de liste des résultats de l'enquête, on trouve deux thèmes étroitement liés. Les **prix élevés des terrains** sur le marché libre sont cités au premier rang: pour près de 70 % des villes, ils sont un obstacle à la mise en place d'activités supplémentaires en matière de politique du logement. L'**absence de terrain appartenant à la commune** arrive en deuxième position, avec une part de 66 %. Ces réponses coïncident avec le chapitre 3.1 et l'obstacle que constitue la rareté des terrains à bâtir disponibles pour construire des logements à prix abordable.

Question: Quels sont les obstacles qui empêchent d'entreprendre des activités supplémentaires en matière de politique du logement (plusieurs choix possibles)?

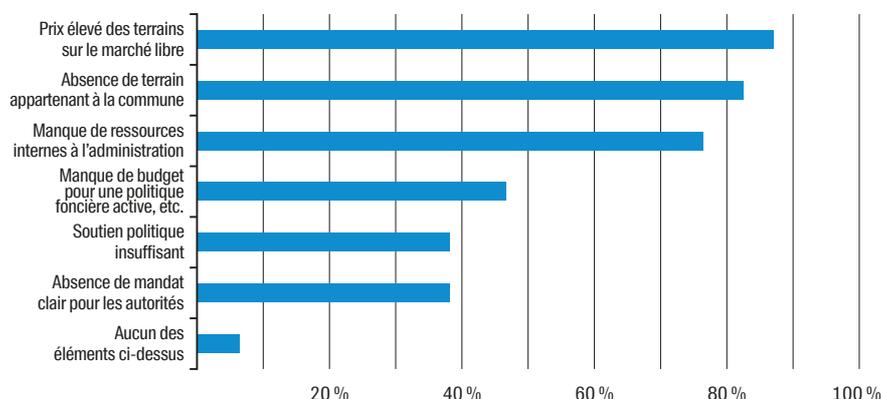


Illustration 5.1
Obstacles aux activités en matière de politique du logement

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Certaines villes ont également indiqué qu'il manquait un mandat clair à l'administration ou un soutien politique suffisant pour les activités en matière de politique du logement. Dans ce contexte, une commune située dans l'agglomération d'un grand centre a expliqué que le développement des infrastructures avait accru l'attractivité de la commune et que, de ce fait, le thème de la politique du logement était devenu beaucoup plus important ces dernières années. La transformation d'une commune d'agglomération à caractère rural en une commune à caractère plutôt urbain a entraîné un changement de l'orientation politique et du poids de la politique du logement.

Une autre personne interrogée a évoqué les conséquences d'un mandat clair à l'administration. D'un côté, il serait certes très pratique pour la politique de disposer d'un mandat clairement codifié. À partir de là, la ville pourrait ainsi définir et faire avancer des mesures concrètes. D'un autre côté, ce type de mandat ne concernerait que la propre commune. La mise en réseau régionale ne serait pas prise

en compte et on n'élaborerait pas de concept supracommunal qui constituerait, le cas échéant, une alternative valable à une solution spécifique à la commune. Les résultats de l'enquête montrent que le classement des défis est sensiblement le même dans les trois catégories de taille. Il existe cependant certaines différences. Comme on peut s'y attendre, les prix élevés des terrains dans les moyennes et grandes villes représentent un plus grand défi que dans les petites villes où les prix sont généralement encore un peu plus bas. En revanche, il est surprenant de constater que le manque de terrains en propriété ne constitue un obstacle que pour la moitié des grandes villes, tandis qu'environ deux tiers des moyennes et petites villes le ressentent comme un défi. En outre, le soutien politique en faveur d'une politique du logement semble être davantage assuré dans les grandes villes. Ainsi, aucune d'entre elles n'a indiqué que cela représentait un obstacle à la prise de mesures supplémentaires en matière de politique du logement. La situation à ce propos est tout autre dans les villes moyennes: plus de la moitié d'entre elles indiquent que le manque de soutien politique limite la mise en œuvre de mesures de politique du logement. En conséquence, les ressources internes à l'administration ou un budget pour une politique foncière active y font souvent défaut.

Question: Quels sont les obstacles qui empêchent d'entreprendre des activités supplémentaires en matière de politique du logement (plusieurs choix possibles)?

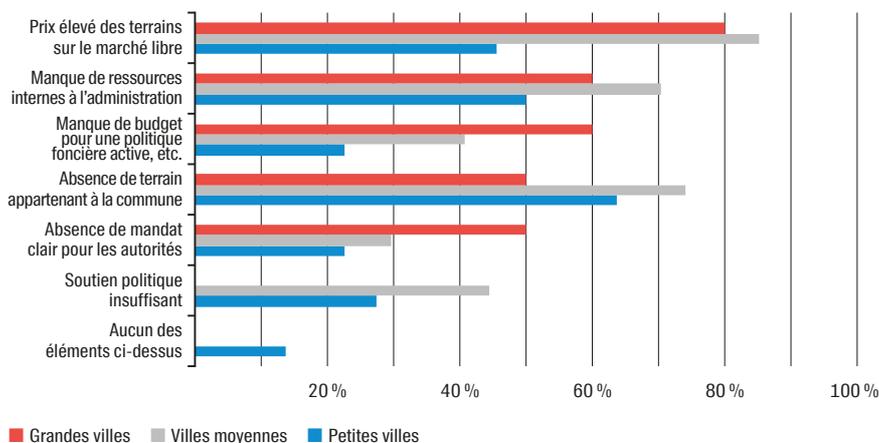


Illustration 5.2
Obstacles aux activités en matière de politique du logement selon la catégorie de taille

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Globalement, les petites villes ont tendance à déplorer moins d'obstacles aux activités en matière de politique du logement. Cependant, plus de la moitié d'entre elles considèrent comme des défis de taille l'absence de terrain appartenant à la commune (70 %), le prix élevé des terrains (60 %) et le manque de ressources internes à l'administration (56 %).

5.1.1 Agglomérations des grands centres comparées aux moyens et petits centres

Les différences suivantes sont particulièrement frappantes dans cette comparaison: dans les agglomérations des grands centres, les points «absence de terrain appartenant à la commune» et «prix élevé des terrains sur le marché libre» sont nettement plus déterminants. En revanche, dans les moyens et petits centres, ce sont plutôt le «manque de ressources internes à l'administration» et l'«absence de mandat clair aux autorités» qui sont perçus comme des obstacles aux activités en matière de politique du logement.

Question: Quels sont les obstacles qui empêchent d'entreprendre des activités supplémentaires en matière de politique du logement (plusieurs choix possibles)?

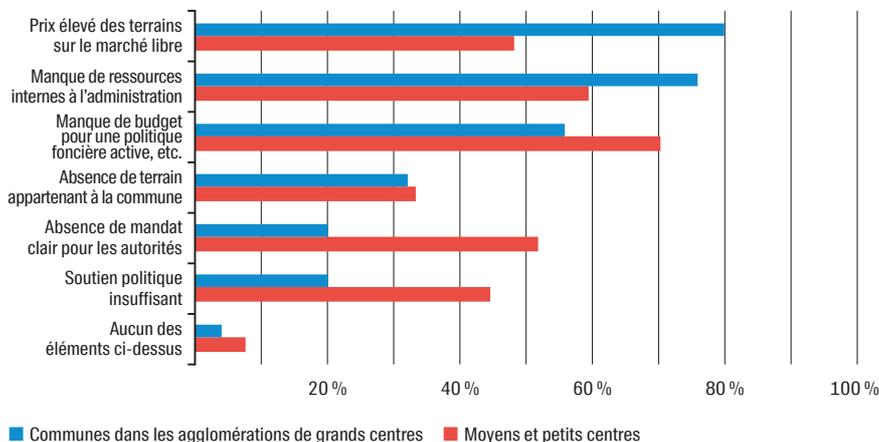


Illustration 5.3
Obstacles aux activités en matière de politique du logement selon le type de commune

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

5.2 Défis dans la politique du logement et du développement territorial

Si on place la politique du logement dans un contexte plus large, il faut prendre en compte, entre autres, le cadre de vie et d'habitation, la mobilité, les espaces publics, l'économie et l'approvisionnement en énergie. Concrètement, la question portait sur les défis dans la politique du logement et du développement territorial. Contrairement à la question précédente, l'accent devait être mis davantage sur l'exécution des activités politiques définies plutôt que sur ce qui empêche les villes d'en entreprendre d'autres.

Les «intérêts économiques des propriétaires privés et des développeurs, négociations, rapports de propriété» sont le défi le plus fréquemment cité. Cela n'est guère surprenant au vu des conclusions du chapitre 5.1. De nombreuses villes ont indiqué qu'elles aimeraient acquérir davantage de terrain, mais qu'elles ont du mal à y parvenir aux prix négociés sur le marché libre.

Le deuxième défi le plus souvent cité est celui des «espaces libres et espaces verts, transitions entre les espaces privés et publics»; il est étroitement lié à la pénurie de terrains et aux différentes exigences posées à l'espace public.

D'autres défis importants relèvent des thèmes liés à la durabilité tels que les points «habitat sans voiture et à faible mobilité» (mentionné par 52 % des villes) et «approvisionnement en énergie et chauffage urbain» (44 %). Il convient de retenir que l'enquête s'est déroulée durant l'hiver 2022-2023 où le thème de l'approvisionnement en énergie était particulièrement virulent et que les réponses auraient peut-être été quelque peu différentes si l'enquête avait été réalisée à un autre moment.

D'une manière générale, le conflit d'objectifs entre la protection contre le bruit et la construction apparaît comme le défi auquel les villes sont le moins confrontées. Comme le montre le paragraphe suivant, il s'agit pourtant d'un sujet très important dans les grandes villes.

Question: Quels sont les défis que vous rencontrez dans votre politique du logement et du développement territorial (plusieurs choix possibles)?

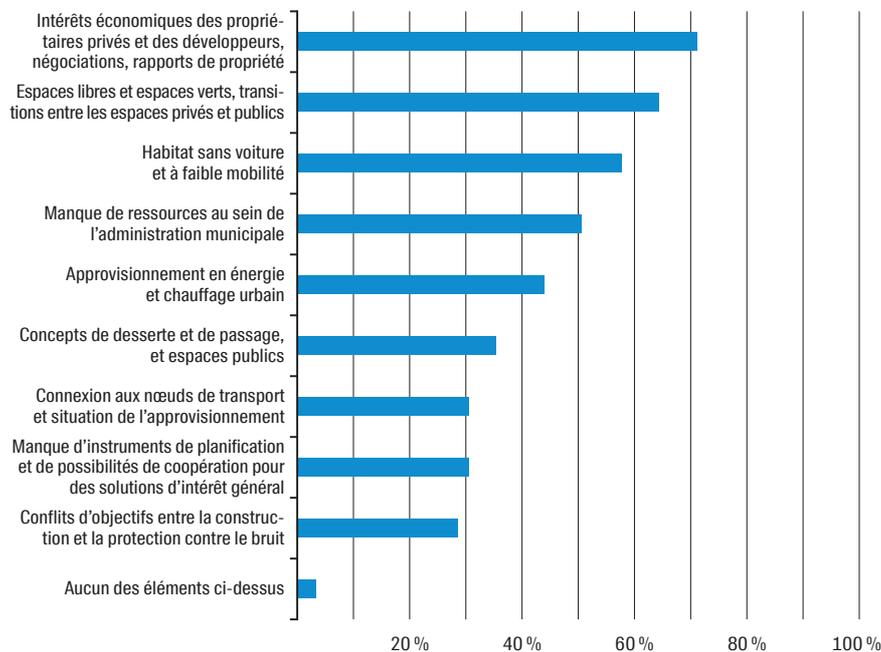


Illustration 5.4
Défis dans la politique du logement et du développement territorial

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Comme dans les chapitres précédents, de nombreux points communs apparaissent dans les réponses des différentes villes. Mais là encore, on constate que les grandes villes – sur tous les points interrogés – sont confrontées à beaucoup plus de défis que les moyennes et petites villes. Ainsi, indépendamment de la catégorie de taille, l'ordre des trois points les plus souvent mentionnés est identique, même si les valeurs sont à chaque fois nettement plus élevées pour les grandes villes. Cependant, les modèles de réponse commencent ensuite à diverger. Le conflit d'objectifs entre la protection contre le bruit et la construction a été cité comme un défi de taille par 70 % des grandes villes tandis que cette part est beaucoup plus faible dans les villes moyennes (26 %) et petites (17 %). Le tableau est similaire du côté de l'approvisionnement en énergie et du chauffage urbain. Néanmoins, la moitié des petites villes perçoivent également ce point comme un défi.

Question: Quels sont les défis que vous rencontrez dans votre politique du logement et du développement territorial (plusieurs choix possibles)?

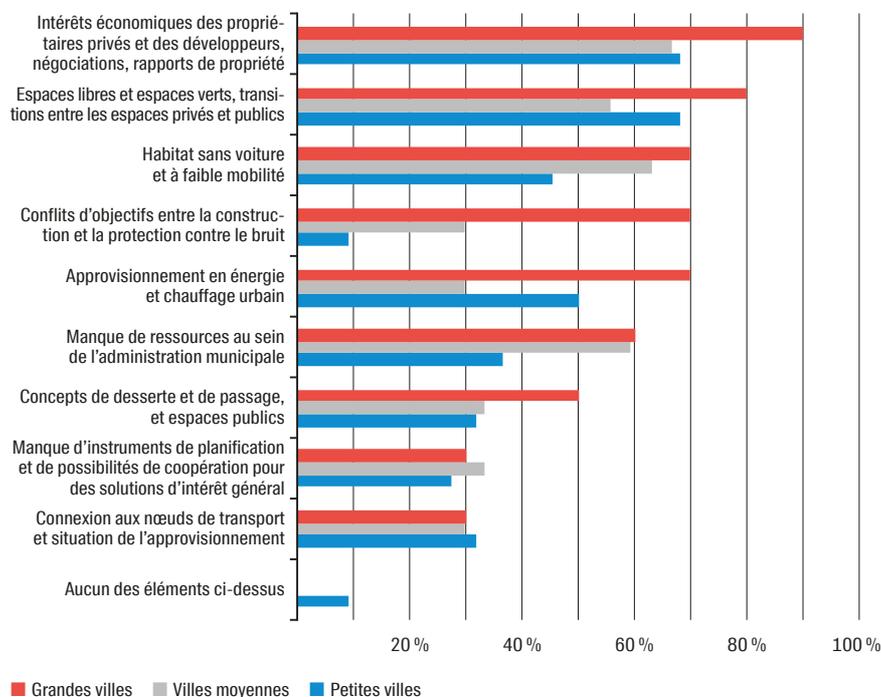


Illustration 5.5
Défis dans la politique du logement et du développement territorial selon la catégorie de taille

En ce qui concerne les défis, aucune divergence notable ou nouvelle information ne ressort clairement de la distinction entre les différents types de commune. Il n'y a que sur le point «approvisionnement en énergie et chauffage urbain» que les communes dans les agglomérations des grands centres semblent plus souvent confrontées à des défis que dans les moyens et petits centres.

6 Politique fédérale

Ce chapitre présente une analyse des réponses aux questions relatives à un éventuel besoin d'action de la part de l'Office fédéral du logement (OFL) et à d'éventuelles adaptations de la législation au niveau fédéral.

6.1 Besoin d'action au niveau fédéral

La Confédération a des compétences en matière de politique du logement, notamment dans les domaines du droit du bail, de la promotion du logement et de l'aménagement du territoire. La question suivante a été posée: À quel niveau estimez-vous le besoin d'agir en matière de politique du logement au niveau fédéral dans les dix prochaines années?

De manière générale, on constate que les villes considèrent qu'il est tout à fait nécessaire d'agir au niveau de la politique fédérale: près de 60 % des villes ont répondu à cette question par «besoin d'agir élevé» (34 %), voire même «besoin d'agir très élevé» (25 %).

Seules trois des 59 villes interrogées ne voient aucun besoin d'agir dans la politique fédérale au cours des dix prochaines années. Cette minorité fait valoir que la multiplication des réglementations au niveau fédéral peut également avoir des effets secondaires indésirables. Lors d'un entretien, l'exemple de Genève a été cité comme étant la ville qui régule le plus son marché du logement, mais qui est en même temps confrontée à une multitude de défis sur son marché du logement.

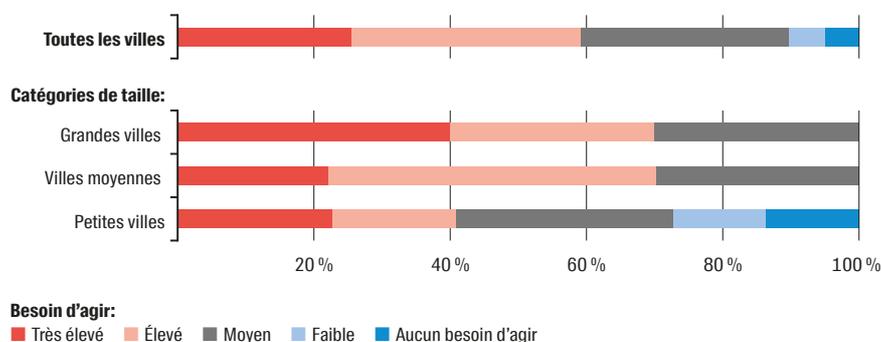


Illustration 6.1
Besoin d'agir
au niveau fédéral selon la
catégorie de taille

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Le besoin d'agir augmente avec la taille de la ville. Les moyennes et grandes villes considèrent sans exception le besoin d'agir comme moyen, élevé ou très élevé. Parmi les petites villes, seules 10 % environ estiment qu'il n'est pas ou que peu nécessaire d'agir.

La comparaison entre les villes situées dans les agglomérations des grands centres et dans les moyens et petits centres montre d'importantes différences: les premières estiment que le besoin d'action de la part de la politique fédérale est élevé dans 36 % des cas et très élevé dans 28 % des cas, tandis que les secondes affichent des valeurs plus faibles (resp. 33 % et 15 %).

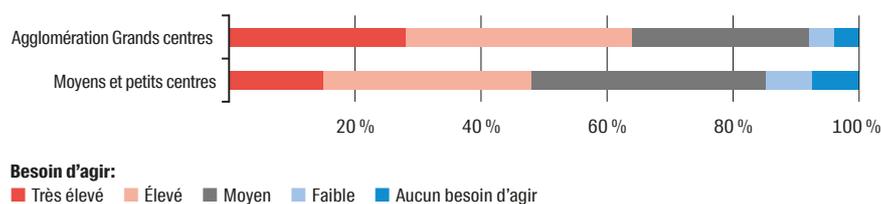


Illustration 6.2
Besoin d'agir
 au niveau fédéral selon le
 type de commune

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

L'enquête montre qu'à de rares exceptions près, toutes les villes identifient un certain besoin d'agir au niveau de la politique fédérale.

6.2 Adéquation de différentes modifications législatives

Dans ce paragraphe, quatre modifications législatives possibles ont été proposées aux villes. Il leur a été demandé de les classer sur une échelle à cinq degrés de «pas approprié» à «très approprié». La question posée précisait à cet égard que les propositions ne seraient appliquées que sous certaines conditions, à savoir «uniquement pour les régions où le marché du logement est très tendu, pour une durée limitée, etc.». Pour chacune des options, les villes interrogées disposaient d'un champ de texte libre pour ajouter des commentaires. Les différentes options ont été proposées aux personnes interrogées dans un ordre aléatoire. Voici les quatre propositions telles qu'elles figurent dans l'enquête:

– Droit de préemption

Les communes ou les villes bénéficient de certains droits de préemption pour acquérir des terrains à bâtir et des immeubles en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

– Annonce du loyer précédent

Le propriétaire doit annoncer lors de la conclusion de tout nouveau bail le montant du loyer précédent au moyen d'une formule officielle.

– Limitation des augmentations de loyer en cas de relocation

Le Conseil fédéral peut limiter les augmentations de loyer en cas de relocation à un certain pourcentage par rapport au loyer précédent.

– Aménagement du territoire

Les cantons désignent dans leurs plans directeurs des régions où le logement à prix modéré est privilégié.

Le droit de préemption des villes et des communes a le plus souvent été désigné comme la mesure la plus appropriée (dans près de 80 % des cas). Des compléments dignes d'intérêt ont été inscrits dans les champs de texte libre. Il a notamment été écrit que dans l'éventualité d'un droit de préemption, le prix devrait correspondre au montant qui a été fixé auparavant dans le cadre d'un accord entre des actrices et acteurs privés. Les expériences de villes du canton de Vaud, où un droit de préemption existe déjà depuis 2020, s'y opposent. Sur ce point, l'on a ajouté que le droit de préemption était certes une bonne mesure mais que les prix du terrain étaient souvent inabordables pour l'État. La mise en œuvre s'avère compliquée dans la pratique, et le droit de préemption ne se prête donc que partiellement comme instrument standard à la promotion de logements d'utilité publique.

Selon l'interview de Jonas Baum, un droit de préemption (comparable à celui de Genève et de Lausanne) pourrait être utile. Une fois le prix de vente connu, la ville pourrait

Droit de préemption:

En 2014, l'OFL a analysé dans un rapport à l'attention du Conseil fédéral de possibles formes et points de rattachement ainsi que la constitutionnalité de cette intervention sur le marché:

<https://www.newsad-admin.ch/newsd/message/attachments/37737.pdf>

acheter le terrain sous certaines conditions (par exemple taille minimale des objets à construire, pas de maisons individuelles, etc.). En outre, les procédures d'enchères classiques sont difficiles pour les villes, notamment parce que le prix n'est pas connu à l'avance. Cette information étendrait sensiblement la marge de manœuvre des villes. Lausanne tire un bilan positif du droit de préemption. Il lui a permis d'acquérir 11 biens immobiliers depuis janvier 2020. Un notaire annonce les transactions et la commune dispose ensuite de 40 jours pour acquérir elle-même le bien immobilier en fonction de son prix, de sa taille, de sa situation, de son état et du potentiel de logements à prix abordable. La Ville remet ensuite les biens immobiliers acquis en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

La deuxième option la plus fréquemment citée comme étant appropriée est l'obligation des bailleurs de communiquer le loyer précédent dans un formulaire à l'occasion d'une relocation. Plus de deux villes sur trois jugent cette mesure efficace. Là encore, des compléments intéressants ont été apportés lors de différents entretiens. D'une part, plusieurs villes plaident en faveur de cette réglementation et préféreraient même l'introduire sans la soumettre à des conditions. D'autre part, certaines villes considèrent ce formulaire obligatoire comme une intervention trop forte dans le marché privé. Par ailleurs, des réserves en rapport avec la protection des données ont été émises. Il a également été objecté que, malgré le caractère souhaitable de cette idée en soi, l'effet de modération du montant des loyers resterait limité tant que la demande est clairement supérieure à l'offre.

Question: Dans quelle mesure les modifications législatives suivantes vous paraissent-elles appropriées?

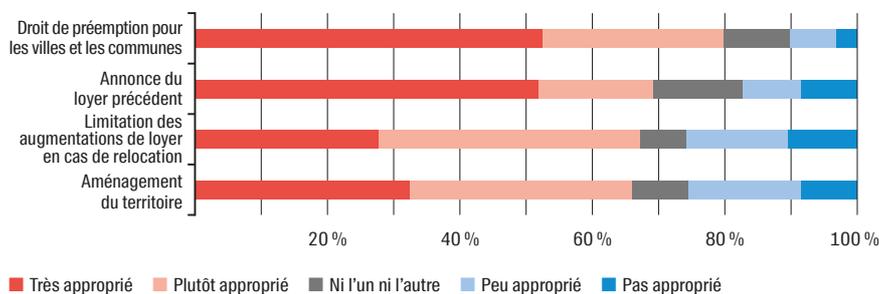


Illustration 6.3
Adéquation de différentes modifications législatives

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Les autres options ont également obtenu des taux d'approbation élevés et été classées comme plutôt ou très appropriées dans plus de deux tiers des cas. La limitation des augmentations de loyer en cas de relocation ainsi que l'aménagement du territoire étaient proposés. Cette forte approbation se traduit également par le fait que tout au plus un quart des villes interrogées évaluent ces mesures comme plutôt ou pas du tout appropriées.

En ce qui concerne le point «limitation des augmentations de loyer en cas de relocation», il s'agit d'une intervention relativement forte dans le marché privé. Bien que la mesure soit considérée comme plutôt ou très appropriée par environ deux tiers des villes, d'autres mettent en garde contre les conséquences négatives. Ainsi, une ville du canton de Genève où une réglementation correspondante s'applique déjà s'est montrée plutôt critique car, selon elle, la mesure a produit des effets secondaires indésirables. D'autres déclarations vont dans le même sens. Certaines villes qui trouvent, elles, la mesure appropriée sur le principe font néanmoins remarquer qu'une certaine augmentation des loyers doit rester possible après un assainissement ou après une hausse des taux de référence.

La proposition selon laquelle les cantons pourraient désigner des régions où une importance prioritaire doit être accordée au logement à prix abordable a également obtenu un fort taux d'approbation d'environ deux tiers. Là encore, certaines conditions ont été mentionnées. Il a ainsi été souligné qu'une telle réglementation ne pouvait pas être décidée au niveau fédéral en raison des grandes différences régionales. Certaines villes ne jugent quant à elles cette mesure efficace qu'à condition d'être ensuite financièrement soutenues lors de la mise en œuvre.

Comparaison selon la catégorie de taille

Lorsqu'on analyse les réponses des villes en fonction de leur taille, on remarque que la majorité d'entre elles, indépendamment de leur taille, perçoivent toutes les mesures comme appropriées. Néanmoins, on peut observer de grandes disparités. Tandis que dans les grandes villes, toutes les mesures sont clairement saluées par 80 à 100 % des villes, ce plébiscite commence déjà à diminuer un peu chez les villes moyennes. Les taux d'approbation les plus bas ont été observés dans les petites villes.

Question: Dans quelle mesure les modifications législatives suivantes vous paraissent-elles appropriées?

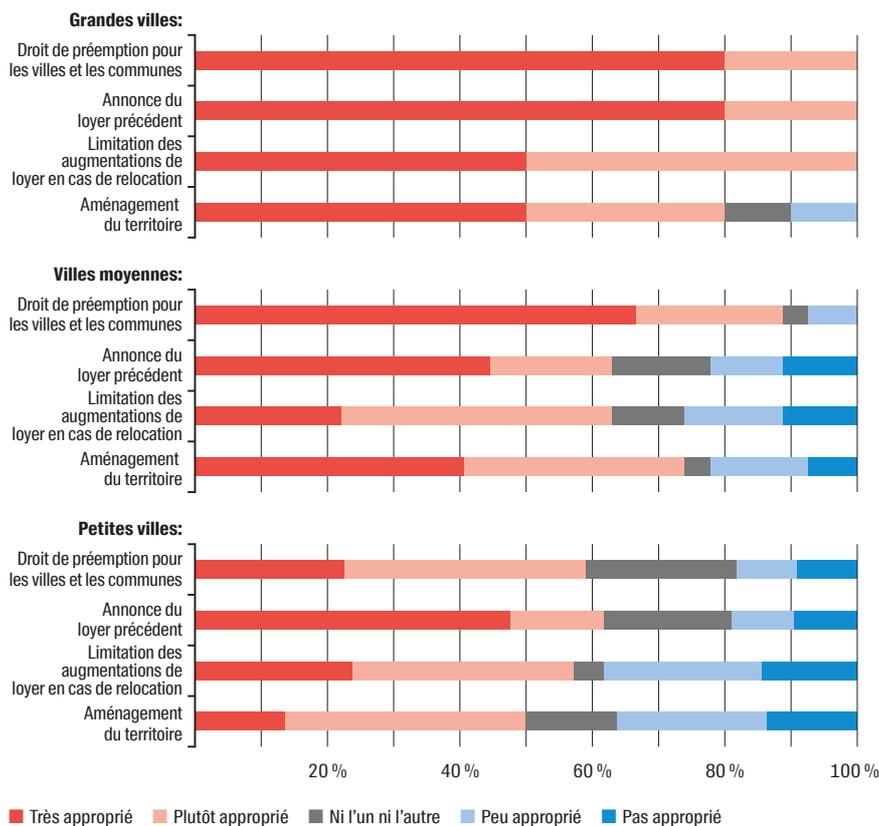


Illustration 6.4
Adéquation de différentes modifications législatives selon la catégorie de taille

Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

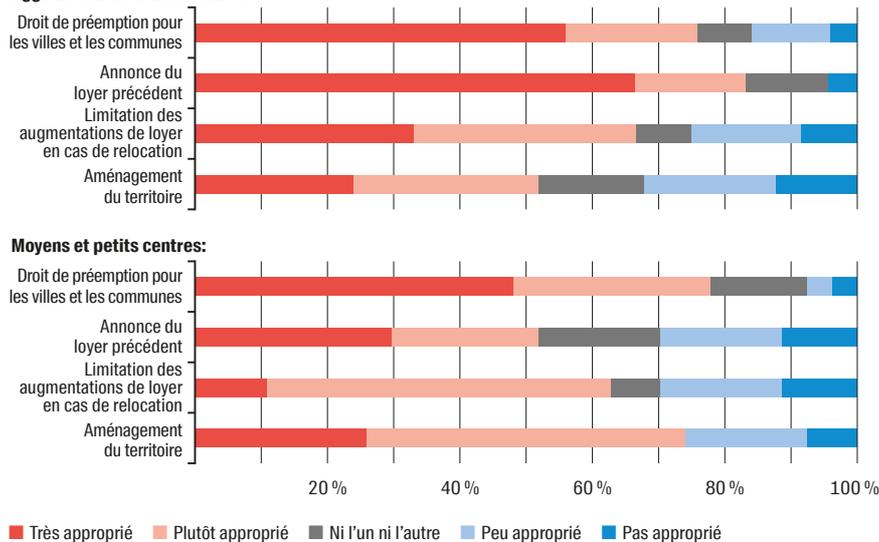
Agglomérations des grands centres comparées aux moyens et petits centres

Si l'on compare en fonction du type de commune, le thème du «droit de préemption» présente des pourcentages similaires dans toutes les catégories. L'option dans laquelle les cantons pourraient désigner des régions où le logement à prix modéré est privilégié a toutefois reçu une approbation bien plus élevée dans les

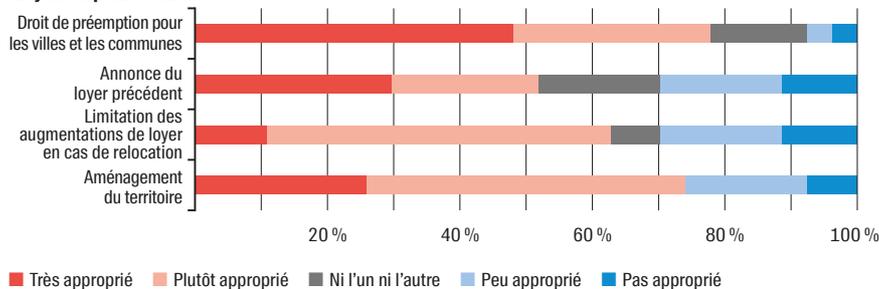
moyens et petits centres. En revanche, les communes situées dans les agglomérations des grands centres sont nettement plus nombreuses à saluer l'introduction d'une obligation de communiquer le loyer précédent.

Question: Dans quelle mesure les modifications législatives suivantes vous paraissent-elles appropriées?

Agglomération Grands centres:



Moyens et petits centres:



Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Illustration 6.5
Adéquation de différentes modifications législatives selon le type de commune

6.3 Autres propositions pour des ajustements de la politique fédérale

Dans un champ de texte libre, les villes pouvaient, outre les mesures présentées ci-dessus, faire d'autres propositions pour des modifications législatives. Ce champ a été utilisé par 21 villes. Trois thèmes en particulier ont été abordés à plusieurs reprises.

- Alignement des loyers sur le taux d'intérêt de référence: les loyers des logements existants doivent être automatiquement ajustés à la baisse afin que les locataires n'aient plus à faire valoir ce droit eux-mêmes.
- La vente au plus-offrant de biens immobiliers appartenant à la Confédération ou à des entreprises qui lui sont liées a été maintes fois critiquée.
- État d'assainissement de certains logements: il a été demandé que la Confédération empêche que l'on renonce à l'assainissement de biens immobiliers à des fins de rendement.

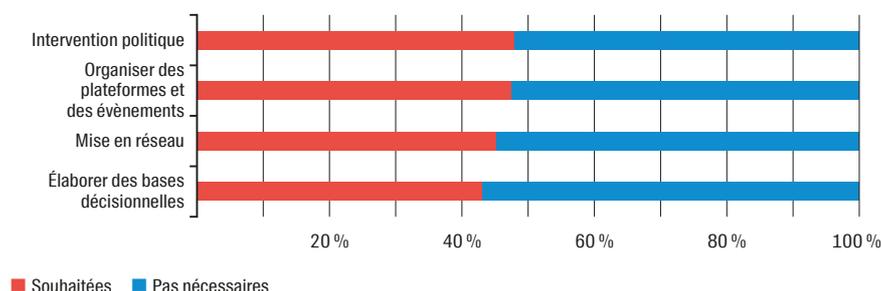
Sur ce point, il est renvoyé à l'étude de Wüest Partner soutenue par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) «Sanierungen: 3 Gewinner» (Assainissements: 3 vainqueurs, disponible en allemand uniquement): <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2020/06/04/energetische-sanierungen-3-gewinner/>

Faucherre-Baer, responsable du domaine Logements d'utilité publique & Établissements publics à la Ville de Lausanne, à la question hypothétique de savoir ce qu'elle souhaiterait en tant que reine de la ville de Lausanne, est révélatrice à cet égard: dans l'idéal, les logements seraient construits de manière si inclusive qu'une dame âgée et fragile sans ressources pourrait y habiter.

8 Demandes des villes à l'UVS

Afin de relever les demandes à l'attention de l'UVS, une procédure similaire à celle du chapitre Politique fédérale a été choisie. Là aussi, plusieurs champs d'action dans lesquels l'UVS pourrait agir ont été proposés; les villes pouvaient ensuite à chaque fois compléter de façon concrète.

Question: Quelles prestations et aides souhaiteriez-vous recevoir de la part de l'UVS?



Source: Sondage sur la politique du logement des villes et des communes

Illustration 8.1
Demandes des villes à l'UVS

Interventions politiques

Aucun des quatre champs d'action proposés n'a été décrit comme souhaitable par plus de la moitié des villes mais tous les champs d'action ont été approuvés à plus de 40 %. Concernant le point le plus souvent cité comme étant souhaitable, à savoir l'intervention politique, il a été renvoyé dans la plupart des cas aux points déjà mentionnés au chapitre Politique fédérale. En complément, des interventions pour une révision de la loi sur l'aménagement du territoire, une révision du droit du bail et la thématique des assainissements énergétiques ont notamment été mentionnées. Mais d'autres idées ont également été évoquées. La demande a par exemple été faite d'élaborer une intervention politique pour un système d'incitation à l'assainissement des complexes résidentiels; avec limitation de la répercussion des charges en cas d'absence d'assainissement.

Plateformes et manifestations

L'organisation de plateformes et de manifestations a été demandée presque aussi souvent. Dans le champ de texte libre associé, de nombreuses villes ont mentionné leur souhait d'organiser des événements sur le thème des logements abordables ou sur les innovations dans ce domaine.

Pour ce faire, une ville a été contactée par téléphone afin de savoir comment elle imaginait concrètement un tel échange. Lors de cet entretien, un échange entre une ville de Suisse romande et une ville de taille similaire en Suisse alémanique a été mentionné en termes positifs. De cette discussion constructive est né le souhait d'instaurer un échange régulier entre les villes (voir aussi la conclusion ci-dessous).

Un plus grand nombre d'échanges serait également souhaitable sur d'autres sujets; les questions liées à la migration et à l'hébergement des réfugiés ont par exemple été mentionnées.

Mise en réseau

De nombreuses villes souhaiteraient une meilleure mise en réseau avec le secteur de la construction et avec les investisseuses et investisseurs institutionnels.

D'après les entretiens téléphoniques, plusieurs villes ont déjà organisé des discussions avec des actrices et acteurs privés, mais dans d'autres villes, cela ne semble être encore qu'un besoin. Le lien entre l'aménagement du territoire et l'administration a également été mentionné. L'accent est mis en particulier sur le thème de la densification vers l'intérieur et, plus généralement, de l'aménagement du territoire.

Bases décisionnelles

Différentes options ont été thématiques. Cependant, une sorte de «meilleure pratique» sur le thème des logements abordables a été le plus souvent citée.

Ce point a été exploré plus en profondeur lors des entretiens. À ce propos, il est important de ne pas se contenter d'énumérer des projets réussis de création de logements abordables, mais d'expliquer quels facteurs ont contribué à ce succès et de quelle façon. Les villes pourraient ainsi évaluer plus facilement quels sont les concepts qui permettraient d'écrire une success-story dans sa propre ville. Selon Jonas Baum de la ville de Lucerne, le thème des constructions à prix abordable est très important, précisément en période de prix élevés des terrains et au vu de la nécessité des assainissements énergétiques.

Différentes villes souhaiteraient des bases statistiques accessibles sur les données de logement importantes liées aux villes ou une comparaison de leur ville avec d'autres. Cela a révélé un besoin d'information varié. Des informations sur les loyers proposés et les loyers existants ont par exemple été demandées, mais aussi des valeurs à atteindre pour la part minimale de logements abordables ou des recommandations sur le moment à partir duquel une ville doit agir en matière de politique du logement et mobiliser les ressources correspondantes.

Il convient de mentionner ici que l'OFL a récemment publié un guide pour des logements attrayants dans les régions de montagne:

<https://www.bwo.ad-min.ch/bwo/fr/home/woh-nungspolitik/studien-und-publikationen/attraktives-wohnen-in-berggebieten.html>

En 2013 déjà, l'OFL avait publié la brochure «Logement à prix avantageux: Un kit d'options à la disposition des villes et des communes»:

<https://www.bwo.ad-min.ch/bwo/fr/home/woh-nungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-ge-meind.html>

Conclusion

Les besoins des villes et des communes urbaines en matière de politique du logement et les défis qui se posent sont importants. Leur forme concrète et leur intensité sont variables. Globalement, cette perception est également influencée par le fait que se profile actuellement une pénurie de logements dans les régions urbaines, lorsqu'elle n'existe pas déjà. Quant à l'accès à la ressource que constituent les terrains disponibles, il s'agit d'un défi majeur. Celui-ci est associé à des demandes et des exigences formulées sur le plan politique ainsi qu'à des mesures éprouvées ou à éprouver. Les villes interrogées exercent déjà différentes activités en matière de politique du logement. Celle-ci s'inscrit dans des processus territoriaux, sociaux, économiques et écologiques que les villes veulent et doivent façonner. Une mise en réseau avec les différents partenaires est nécessaire et bénéfique.

Du côté de la Confédération, l'OFL propose déjà différentes plateformes aux villes. On peut citer notamment le «Wohnnetz» et le «Réseau logement» qui permettent tous deux, deux fois par an, des échanges entre les personnes responsables de la politique du logement dans les administrations municipales de Suisse alémanique et de Suisse romande. Au besoin, le «dialogue en matière de politique du logement» doit contribuer, en tant qu'organe tripartite, à mettre en réseau la Confédération, les cantons et les villes pour les questions relatives à l'approvisionnement en logements. À cet égard, un échange semestriel institutionnalisé entre les services du logement serait prometteur afin de se mettre en réseau et d'échanger sur les exemples de réussite et les défis. Il importe ici de tenir compte du fait que la politique du logement a toujours plusieurs interfaces (par exemple avec la mobilité ou la santé).

Outre la création de bases décisionnelles, le transfert de connaissances entre les différentes villes, que ce soit au moyen d'un recueil de bonnes pratiques ou grâce à des plateformes et des événements, constitue l'un des besoins les plus urgents. Cette énumération est loin d'être exhaustive, mais elle met en évidence des thèmes qui ont été mentionnés à plusieurs reprises, tant dans le sondage que lors des entretiens.

Les discussions sur les conclusions de cette enquête montreront dans les mois à venir quelles étapes de politique du logement seront franchies en commun et en coopération.

9 Annexe

9.1 Données relatives aux membres de l'UVS

| Ville | Région linguistique | Type de commune | Catégorie de taille | Nombre d'habitants | Taux de logements locatifs | Loyers de l'offre logements locaux | Prix de l'offre appartements en propriété |
|--------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------------|---|
| Aarau | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 21'726 | 0.60% | 221 | 8'111 |
| Adliswil | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 19'049 | 0.73% | 274 | 12'347 |
| Aesch (BL) | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 10'314 | 0.83% | 218 | 9'418 |
| Affoltern am Albis | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 12'289 | 0.67% | 245 | 10'429 |
| Aigle | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 10'642 | 0.96% | 207 | 6'225 |
| Aldorf (UR) | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 9'565 | 1.45% | 192 | 7'811 |
| Altstätten | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 11'938 | 1.22% | 174 | 5'933 |
| Amriswil | Allemand | lomérations des petits/moyens centres | Petite ville | 14'211 | 3.71% | 178 | 5'560 |
| Appenzell | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 5'793 | 1.90% | 196 | 7'997 |
| Arbon | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 14'950 | 1.75% | 172 | 6'271 |
| Arosa | Allemand | Périphérie | Petite ville | 3'162 | 0.90% | 259 | 10'455 |
| Baden | Petit/moyens centre | Petite ville | 19'621 | 0.57% | 249 | 7'523 | |
| Basel | Allemand | Grands centres | Grande ville | 173'863 | 1.20% | 244 | 11'038 |
| Basersdorf | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 11'924 | 0.74% | 237 | 9'831 |
| Bellinzona | Italienisch | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 43'360 | 2.81% | 176 | 6'285 |
| Bern | Allemand | Grands centres | Grande ville | 134'794 | 0.55% | 249 | 9'229 |
| Biel/Bienne | Allemand | Petit/moyens centre | Grande ville | 55'206 | 2.43% | 192 | 6'426 |
| Binningen | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 15'771 | 0.64% | 237 | 11'983 |
| Birdsheim | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 10'296 | 0.83% | 233 | 10'382 |
| Brig-Glis | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 13'221 | 0.19% | 180 | 5'699 |
| Bugg | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 12'738 | 3.96% | 207 | 6'830 |
| Buchs (SG) | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 13'053 | 0.96% | 196 | 6'776 |
| Bülach | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 21'998 | 1.01% | 236 | 9'937 |
| Bulle | Français | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 24'412 | 1.57% | 198 | 6'474 |
| Burgdorf | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 10'583 | 0.86% | 197 | 5'924 |
| Bussy | Français | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 9'603 | 0.41% | 273 | 10'018 |
| Carouge (GE) | Français | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 22'536 | 0.42% | 357 | 15'146 |
| Chasso | Italienisch | Petit/moyens centre | Petite ville | 7'581 | 10.15% | 156 | 5'340 |
| Chur | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 36'336 | 0.19% | 244 | 7'253 |
| Delémont | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 12'618 | 4.50% | 163 | 4'730 |
| Dietikon | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 28'057 | 0.68% | 240 | 9'773 |
| Dübendorf | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 29'907 | 0.90% | 267 | 11'428 |
| Emmen | Allemand | lomérations des petits/moyens centres | Ville moyenne | 11'039 | 2.13% | 205 | 7'842 |
| Frauenfeld | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 25'974 | 1.47% | 205 | 6'943 |
| Freienbach | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 16'520 | 0.37% | 283 | 12'911 |
| Fribourg | Français | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 28'339 | 2.56% | 206 | 6'503 |
| Genève | Français | Grands centres | Grande ville | 203'856 | 0.47% | 372 | 16'345 |
| Gland | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 13'258 | 0.32% | 277 | 10'309 |
| Glarus | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 12'339 | 2.57% | 176 | 5'241 |
| Gossau (SG) | Allemand | lomérations des petits/moyens centres | Petite ville | 17'990 | 2.34% | 190 | 6'419 |
| Grenchen | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 17'577 | 2.53% | 161 | 5'871 |
| Herisau | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 15'649 | 2.62% | 178 | 6'083 |
| Horgen | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 23'090 | 0.76% | 259 | 11'867 |
| Illnau-Effretikon | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 17'352 | 0.79% | 238 | 9'545 |
| Interlaken | Allemand | Périphérie | Petite ville | 5'719 | 0.88% | 207 | 7'577 |
| Ittigen | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 11'430 | 0.25% | 210 | 7'183 |
| Kloten | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 20'429 | 0.63% | 260 | 10'383 |
| Köniz | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 42'388 | 0.30% | 218 | 7'394 |
| Kreuzlingen | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 22'390 | 0.78% | 206 | 7'350 |
| Kriens | Allemand | lomérations des petits/moyens centres | Ville moyenne | 18'145 | 0.81% | 215 | 8'151 |
| Küssnacht (ZH) | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 14'811 | 3.34% | 337 | 16'923 |
| La Chaux-de-Fonds | Français | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 36'915 | 3.91% | 148 | 4'366 |
| La Neuveville | Français | Périphérie | Petite ville | 2'780 | 1.06% | 204 | 7'511 |
| La Tour-de-Peilz | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 12'068 | 1.17% | 264 | 11'311 |
| Lancy | Français | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 33'989 | 0.18% | 309 | 12'533 |
| Langenthal | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 15'544 | 2.17% | 177 | 5'327 |
| Lausanne | Français | Grands centres | Grande ville | 140'202 | 0.47% | 279 | 12'458 |
| Le Grand-Saconnex | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 12'378 | 0.56% | 336 | 12'777 |
| Le Locle | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 9'864 | 6.20% | 135 | 3'567 |
| Lengnau | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 11'924 | 0.66% | 218 | 8'310 |
| Liestal | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 14'769 | 1.67% | 214 | 8'083 |
| Locarno | Italienisch | Petit/moyens centre | Petite ville | 15'728 | 3.24% | 193 | 8'006 |
| Lugano | Italienisch | Petit/moyens centre | Grande ville | 62'315 | 3.24% | 224 | 9'260 |
| Luzern | Allemand | Petit/moyens centre | Grande ville | 12'620 | 0.88% | 247 | 9'577 |
| Lys | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 15'763 | 4.68% | 195 | 5'893 |
| Marigny | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 18'291 | 8.00% | 194 | 5'801 |
| Mâlain | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 14'539 | 1.51% | 300 | 16'229 |
| Meyrin | Français | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 26'129 | 0.17% | 318 | 11'311 |
| Monthey | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 17'820 | 0.95% | 188 | 5'375 |
| Montreux | Français | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 26'990 | 1.23% | 263 | 10'536 |
| Morges | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 15'101 | 0.40% | 274 | 11'217 |
| Moutier | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 7'348 | 7.08% | 134 | 4'047 |
| Münsingen | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 12'966 | 0.84% | 205 | 7'525 |
| Murten | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 8'144 | 0.37% | 203 | 6'294 |
| Muttenz | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 17'938 | 0.52% | 229 | 9'194 |
| Neuchâtel | Français | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 33'455 | 1.31% | 211 | 8'041 |
| Nyon | Français | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 21'718 | 0.45% | 292 | 12'721 |
| Olten | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 18'406 | 3.87% | 194 | 6'410 |
| Onex | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 18'933 | 0.22% | 303 | 12'751 |
| Opfikon | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 20'954 | 1.49% | 268 | 11'041 |
| Ostermünchen | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 12'758 | 1.13% | 232 | 7'529 |
| Payerne | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 10'069 | 1.07% | 196 | 6'371 |
| Plan-les-Ouates | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 10'601 | 0.11% | 342 | 12'194 |
| Prilly | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 12'360 | 0.88% | 263 | 11'459 |
| Prilly | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 18'604 | 0.11% | 295 | 13'096 |
| Rapperswil-Jona | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 27'483 | 2.11% | 239 | 9'563 |
| Regensdorf | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 18'568 | 0.41% | 248 | 8'934 |
| Renach (BL) | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 19'159 | 1.10% | 237 | 9'095 |
| Renens (VD) | Français | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 20'834 | 0.83% | 265 | 9'241 |
| Rheinfelden | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 13'551 | 2.34% | 218 | 7'730 |
| Riehen | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 21'705 | 0.96% | 234 | 10'964 |
| Romanshorn | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 11'027 | 3.19% | 179 | 7'011 |
| Rorschach | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 9'646 | 3.28% | 187 | 6'870 |
| Sarnen | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 10'514 | 0.09% | 215 | 8'265 |
| Schalhusen | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 36'952 | 1.26% | 188 | 6'721 |
| Schlieren | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 19'881 | 0.13% | 259 | 10'308 |
| Schwyz | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 15'435 | 0.29% | 203 | 8'284 |
| Sierre | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 10'319 | 5.60% | 178 | 4'888 |
| Sion | Français | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 14'978 | 0.76% | 196 | 5'789 |
| Solothurn | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 16'802 | 1.12% | 192 | 5'821 |
| Spiez | Allemand | lomérations des petits/moyens centres | Petite ville | 12'926 | 0.32% | 205 | 6'902 |
| St. Gallen | Allemand | Petit/moyens centre | Grande ville | 76'113 | 2.59% | 192 | 7'597 |
| St. Moritz | Allemand | Périphérie | Petite ville | 4'945 | 1.14% | 333 | 16'919 |
| Stäfa | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 14'791 | 0.81% | 264 | 11'876 |
| Steffisburg | Allemand | lomérations des petits/moyens centres | Petite ville | 15'991 | 0.17% | 209 | 7'914 |
| Sursse | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 9'160 | 0.22% | 212 | 8'392 |
| Thalwil | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 18'278 | 0.10% | 294 | 13'481 |
| Thun | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 43'476 | 0.19% | 215 | 7'144 |
| Urdorf | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 10'019 | 0.65% | 245 | 10'800 |
| Uster | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 35'337 | 1.56% | 248 | 10'847 |
| Uzwil | Allemand | lomérations des petits/moyens centres | Petite ville | 13'284 | 0.83% | 176 | 6'123 |
| Vernier | Français | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 34'888 | 0.23% | 305 | 11'101 |
| Vesio | Français | Agglomération des grands centres | Petite ville | 13'281 | 0.48% | 238 | 11'727 |
| Vevy | Français | Petit/moyens centre | Petite ville | 19'752 | 0.72% | 257 | 10'275 |
| Villars-sur-Glâne | Français | lomérations des petits/moyens centres | Petite ville | 12'219 | 1.36% | 203 | 7'983 |
| Wädenswil | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 24'832 | 0.73% | 252 | 11'528 |
| Wallisellen | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 17'218 | 0.95% | 257 | 11'616 |
| Wenndlen | Allemand | Périphérie | Petite ville | 11'629 | 2.70% | 180 | 6'947 |
| Wettingen | Allemand | Agglomération des grands centres | Ville moyenne | 21'099 | 0.23% | 226 | 8'899 |
| Wetzikon (ZH) | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 23'056 | 1.41% | 228 | 9'046 |
| Wül (SG) | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 24'132 | 2.63% | 190 | 7'137 |
| Willisau | Allemand | Périphérie | Petite ville | 7'752 | 0.17% | 179 | 6'665 |
| Winterthur | Allemand | Petit/moyens centre | Grande ville | 114'220 | 0.17% | 248 | 8'821 |
| Wohlen (AG) | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 16'881 | 1.92% | 193 | 6'885 |
| Worb | Allemand | Agglomération des grands centres | Petite ville | 11'621 | 0.62% | 204 | 6'894 |
| Yverdon-les-Bains | Français | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 29'955 | 0.51% | 218 | 7'800 |
| Zolingen | Allemand | Petit/moyens centre | Petite ville | 12'304 | 1.20% | 186 | 7'404 |
| Zuchwil | Allemand | lomérations des petits/moyens centres | Petite ville | 9'058 | 4.64% | 177 | 5'545 |
| Zug | Allemand | Petit/moyens centre | Ville moyenne | 30'934 | 0.33% | 342 | 14'183 |
| Zürich | Allemand | Grands centres | Grande ville | 421'878 | 0.07% | 352 | 15'804 |

* en CHF par mètre carré (quantile 50%)

9.2 Lettre adressée aux villes

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Mesdames, Messieurs,

Afin de mieux comprendre la situation actuelle en matière de politique du logement et les mesures à prendre dans les villes suisses, nous menons, en collaboration avec l'Office fédéral du logement (OFL), une enquête en ligne sur la politique du logement auprès des membres de l'Union des villes suisses. Le but est de recueillir d'une part votre avis sur la situation et l'évolution du marché local et d'autre part vos activités actuelles ainsi que vos futures intentions en matière de politique du logement. Nous sommes particulièrement intéressés par vos besoins et vos attentes vis-à-vis de l'Union des villes suisses et de la politique du logement au niveau communal et fédéral.

Nous vous remercions de bien vouloir remplir l'enquête correspondante en cliquant sur le lien suivant :

https://de.eu.surveymonkey.com/r/umfrage_wohnungspolitik_in_staedten_und_gemeinden?lang=fr_CH

Il vous faudra environ 15 minutes pour compléter le sondage. Nous vous serions très reconnaissants de bien vouloir répondre à l'enquête avant le **25 novembre 2022**. Toutes les données seront analysées sous forme agrégée et traitées de manière strictement confidentielle. Vous recevrez les résultats de cette enquête au printemps 2023. Un rapport sera également rédigé par notre partenaire Wüest Partner dans le cadre de ce projet.

Nous vous invitons à remplir vous-même le questionnaire ou à le transmettre aux personnes qui s'occupent du thème du logement au sein de votre administration municipale ou communale. Il est également possible que plusieurs représentants de la même ville ou commune répondent séparément à l'enquête.

Nous vous remercions d'avance pour votre précieuse collaboration.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter Dominic Blumenthal à dominic.blumenthal@staedteverband.ch ou 031 356 32 31 et Marie Glaser à marie.glaser@bwo.admin.ch ou 058 480 41 50.

Meilleures salutations

Martin Tschirren
Directeur de l'Office fédéral du logement

Monika Litscher
Vice-directeur de l'Union des villes suisses

9.3 Littérature plus approfondie

Logement à prix avantageux: Un kit d'options à la disposition des villes et des communes OFL (2013): <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/preisguenstiger-wohnraum--ein-baukasten-fuer-staedte-und-gemeind.html>

Le droit de superficie sous la loupe. Rapport final. Office fédéral du logement, Granges. Wüest Partner (2017): https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/Baurecht.pdf.download.pdf/Baurecht_FR_web.pdf

Urbanisation vers l'intérieur dans les villes. Étude sur mandat de l'UVS. Wüest Partner (2018): https://uniondesvilles.ch/cmsfiles/180810_etude_urbanisation_f_2.pdf?v=20230410201458

«Sanierungen: 3 Gewinner» (Assainissements: 3 vainqueurs, disponible en allemand uniquement). Étude commandée par l'OFEN. Wüest Partner (2020). <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2020/06/04/energetische-sanierungen-3-gewinner/>

Des logements attrayants dans les régions de montagne. OFL (2022): <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/attraktives-wohnen-in-berggebieten.html>

9.4 Questionnaire

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Bienvenue au sondage sur la politique du logement dans les villes et les communes

Afin de comprendre la situation actuelle en matière de politique du logement et les mesures à prendre dans les villes suisses, nous réalisons, en collaboration avec l'Office fédéral du logement OFL, une enquête en ligne sur la politique du logement auprès des membres de l'Union des villes suisses.

L'enquête dure environ 15 minutes. Sa structure est la suivante: la première partie de l'enquête porte sur les perceptions du marché du logement. Viennent ensuite des questions sur les intentions politiques ainsi que sur vos priorités en matière de développement durable de l'habitat. Enfin, nous vous demandons quels sont vos souhaits et vos attentes vis-à-vis de l'Union des villes suisses et de la politique du logement au niveau communal et fédéral. Nous vous remercions de bien vouloir remplir ce questionnaire avant **le 15 décembre 2022**.

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Situation initiale du marché du logement

En guise d'introduction, nous aimerions savoir comment se présente **actuellement le marché du logement** dans votre commune / ville et comment il a évolué au cours des dernières années.

* 1. Comment jugez-vous l'offre actuelle des types de logement / classes de prix dans votre ville ou commune ?

| | Offre beaucoup trop important | Offre un peu trop importante | Offre ni trop importante ni trop restreinte | Offre un peu trop restreinte | Offre beaucoup trop restreinte |
|--|-------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|--------------------------------|
| Bailleurs de logements d'utilité publique / loyer basé sur les coûts | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Logements locatifs dans le segment de prix inférieur | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Logements locatifs dans le segment de prix moyen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Logements locatifs dans le segment de prix supérieur | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Objets en propriété dans le segment de prix inférieur | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Objets en propriété dans le segment de prix moyen | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Objets en propriété dans le segment de prix supérieur | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

* 2. **D'une manière générale**, comment jugez-vous l'offre actuelle du marché du logement dans votre commune/ville ?

- Offre beaucoup trop importante Offre un peu trop importante
- Offre ni trop importante ni trop restreinte Offre un peu trop restreinte Offre beaucoup trop restreinte

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Pénurie de l'offre

Vous avez indiqué que l'offre dans votre ville/commune est nettement trop restreinte. Nous aimerions savoir quels groupes de personnes sont, à vos yeux, les plus touchés par cette situation.

* 3. Selon vous, à quel point les situations des ménages suivantes sont-elles affectées par la pénurie de l'offre ?

| | Pas affecté | Plutôt pas affecté | Neutre | Plutôt affecté | Très affecté |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ménage d'une personne de moins de 30 ans | <input type="radio"/> |
| Ménage d'une personne entre 30 et 65 ans | <input type="radio"/> |
| Ménage d'une personne de 65 ans et plus | <input type="radio"/> |
| Couple (au moins une personne de moins de 30 ans) sans autre membre au sein du ménage | <input type="radio"/> |
| Couple (tous deux âgés de 30 à 65 ans) sans autre membre au sein du ménage | <input type="radio"/> |
| Couple (au moins une personne de 65 ans et plus) sans autre membre au sein du ménage | <input type="radio"/> |
| Ménage monoparental avec enfants (au moins un de moins de 25 ans) | <input type="radio"/> |
| Couple avec enfants (au moins un de moins de 25 ans) | <input type="radio"/> |

Autres types de ménages :

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Changement de l'offre

* 4. Comment **la situation de l'offre** des types de logement / classes de prix suivants a-t-elle évolué dans votre ville / commune **au cours des 5 dernières années** ?

| | Fortement détendu | Légèrement détendu | Ni l'un ni l'autre | Légèrement tendu | Fortement tendu |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bailleurs de logements d'utilité publique / loyer basé sur les coûts | <input type="radio"/> |
| Logements locatifs dans le segment de prix inférieur | <input type="radio"/> |
| Logements locatifs dans le segment de prix moyen | <input type="radio"/> |
| Logements locatifs dans le segment de prix supérieur | <input type="radio"/> |
| Objets en propriété dans le segment de prix inférieur | <input type="radio"/> |
| Objets en propriété dans le segment de prix moyen | <input type="radio"/> |
| Objets en propriété dans le segment de prix supérieur | <input type="radio"/> |

* 5. De manière générale, comment **la situation de l'offre** a-t-elle évolué dans votre ville / commune **au cours des 5 dernières années** ?

- Fortement détendu
 Légèrement détendu
 Ni l'un ni l'autre
 Légèrement tendu
 Fortement tendu

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Accentuation de la pénurie de l'offre

Vous avez indiqué que l'offre s'est fortement réduite au cours des 5 dernières années. Nous souhaitons savoir quels groupes de personnes ont été les plus touchés par cette situation.

* 6. Selon vous, à quel point les situations des ménages suivantes ont-elles été affectées par la raréfaction de l'offre dans un passé récent ?

| | Pas affecté | Plutôt pas affecté | Neutre | Plutôt affecté | Très affecté |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ménage d'une personne de moins de 30 ans | <input type="radio"/> |
| Ménage d'une personne entre 30 et 65 ans | <input type="radio"/> |
| Ménage d'une personne de 65 ans et plus | <input type="radio"/> |
| Couple (au moins une personne de moins de 30 ans) sans autre membre au sein du ménage | <input type="radio"/> |
| Couple (tous deux âgés de 30 à 65 ans) sans autre membre au sein du ménage | <input type="radio"/> |
| Couple (au moins une personne de 65 ans et plus) sans autre membre au sein du ménage | <input type="radio"/> |
| Ménage monoparental avec enfants (au moins un de moins de 25 ans) | <input type="radio"/> |
| Couple avec enfants (au moins un de moins de 25 ans) | <input type="radio"/> |

Autres types de ménages :

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Freins à la construction de logements à prix adorables

* 7. Dans quelle mesure les obstacles suivants à la construction de logements adorables s'appliquent-ils à votre commune / ville ?

| | Pas du tout d'accord | Plutôt pas d'accord | Neutre | Plutôt d'accord | Tout à fait d'accord |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aucun intérêt de la part des investisseurs | <input type="radio"/> |
| Trop peu de terrains à bâtir | <input type="radio"/> |
| Restrictions liées à l'aménagement du territoire | <input type="radio"/> |
| Prescriptions en matière de protection contre le bruit | <input type="radio"/> |
| Procédures longues et compliquées | <input type="radio"/> |
| Trop peu d'innovation dans le secteur de la construction | <input type="radio"/> |
| protection des sites construits / protection des monuments | <input type="radio"/> |

Autre (veuillez préciser)

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Politique du logement des villes et communes

Voici maintenant quelques questions sur **la politique du logement dans les villes et les communes**.

* 8. Dans quels domaines votre ville / commune est-elle **actuellement** déjà active en matière de **politique du logement** (plusieurs choix possibles) ?

- Logement communal
- Mesures financières (fonds pour la construction, prêts ou garanties pour certains investisseurs dans le logement, contributions aux loyers, allègements fiscaux)
- Aide aux personnes (allocations de logement pour les ménages, directives pour le calcul du loyer basé sur les coûts)
- Acquisition de terrain ou de bien immobilier
- Remise en droit de superficie avec conditions de logement à prix modéré
- Mesures d'aménagement du territoire (privilèges d'utilisation, prescriptions relatives aux plans d'affectation, etc.)
- Échange formel avec des acteurs de l'immobilier
- Promotion de l'innovation (concours, récompenses, etc.)
- La politique du logement fait partie des objectifs de la législature
- Règlement séparé pour la promotion du logement à loyer ou à prix abordables
- Objectif codifié concernant la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Loyer basé sur les coûts pour les immeubles d'habitation appartenant à la ville / commune

- Aucun des éléments ci-dessus

Autres activités:

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Politique du logement des villes et communes

* 9. Dans quels domaines votre ville ou votre commune a-t-elle prévu de mener de activités supplémentaires en matière de **politique du logement au cours des 3 à 5 prochaines années** (plusieurs choix possibles) ?

- Logement communal
- Mesures financières (fonds pour la construction, prêts ou garanties pour certains investisseurs dans le logement, contributions aux loyers, allègements fiscaux)
- Aide aux personnes (allocations de logement pour les ménages, directives pour le calcul du loyer basé sur les coûts)
- Acquisition de terrain ou de bien immobilier
- Remise en droit de superficie avec conditions de logement à prix modéré
- Mesures d'aménagement du territoire (privilèges d'utilisation, prescriptions relatives aux plans d'affectation, etc.)
- Échange formel avec des acteurs de l'immobilier
- Promotion de l'innovation (concours, récompenses, etc.)
- La politique du logement fait partie des objectifs de la législature
- Règlement séparé pour la promotion du logement à loyer ou à prix abordables
- Objectif codifié concernant la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Loyer basé sur les coûts pour les immeubles d'habitation appartenant à la ville / commune

- Aucun des éléments ci-dessus

Autres activités:

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Politique du logement des villes et communes

* 10. Des **interventions politiques** ou des **initiatives** ont-elles été déposées dans votre ville / commune **depuis 2019** en rapport avec la politique du logement ?

Oui

Non

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Interventions et initiatives politiques

Vous avez indiqué que des interventions politiques ou des initiatives ont déjà été déposées dans votre ville / commune depuis 2020 en rapport avec la politique du logement.

* 11. Veuillez saisir en quelques **mots clés les titres et les thèmes** des interventions; et indiquer en option un lien web URL.

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Durabilité

Voici une question sur le thème **de la durabilité**.

12. **La durabilité dans les zones d'habitation** prend de plus en plus d'importance.

Quels sont les thèmes d'un développement durable de l'habitat qui seront les plus urgents à l'avenir dans votre commune ?

Veuillez énumérer jusqu'à cinq thèmes en mots-clés .

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Politique du logement des villes et communes

* 13. Quels sont les obstacles qui empêchent d'entreprendre les activités supplémentaires e matière de politique du logement (plusieurs choix possibles) ?

- Absence de mandat clair pour les autorités
- Manque de budget pour une politique foncière active, etc.
- Manque de ressources internes à l'administration
- Soutien politique insuffisant
- Absence de terrain appartenant à la commune
- Prix élevé des terrains sur le marché libre

Autre (veuillez préciser)

aucun des éléments ci-dessus

* 14. Quels sont **les défis** que vous rencontrez dans votre **politique du logement et du développement territorial** (plusieurs choix possibles) ?

- Approvisionnement en énergie et chauffage urbain
- Connexion aux nœuds de transport et situation de l'approvisionnement
- Espaces libres et espaces verts, transitions entre les espaces privés et publics
- Conflits d'objectifs entre la construction et la protection contre le bruit
- Habitat sans voiture et à faible mobilité
- Concepts de desserte et de passage, et espaces publics
- Manque d'instruments de planification et de possibilités de coopération pour des solutions d'intérêt général
- Intérêts économiques des propriétaires privés et des développeurs, négociations, rapports de propriété
- Manque de ressources au sein de l'administration municipale

Autre (veuillez préciser)

Aucun des éléments ci-dessus

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Wohnungspolitik von Städten und Gemeinden

* 15. Comment évaluez-vous **les possibilités** dont dispose votre autorité communale pour exercer une influence sur **des acteurs spécifiques** afin qu'ils construisent des logements supplémentaires à prix adorables et qu'ils maintiennent les logements existants à prix adorables ?

| | Influence très faible | Influence plutôt faible | Influence ni faible ni forte | Influence plutôt forte | Influence très forte |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Promoteurs immobiliers privés | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Entreprises générales | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Propriétaires privés | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Investisseurs institutionnels | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Plateformes Internet (Airbnb, Booking, etc.) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Politique fédérale du logement

Merci d'avoir répondu aux questions jusqu'à ce point. Viennent maintenant quelques questions sur la politique fédérale du logement.

* 16. La Confédération a des compétences en matière de politique du logement notamment dans les domaines du droit du bail, de la promotion du logement et de l'aménagement du territoire. A combien estimez-vous le besoin d'agir en matière de **politique du logement au niveau fédéral** dans les dix prochaines années ?

- Pas de besoin d'agir
- Besoin d'agir faible
- Besoin d'agir moyen
- Besoin d'agir élevé
- Besoin d'agir très élevé

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Politique du logement de la Confédération

* 17. Dans quelle mesure **les modifications législatives** suivantes vous paraissent-elles appropriées ? Toutes les propositions ne sont valables que sous certaines conditions, par exemple uniquement pour les régions où le marché du logement est très tendu, pour une durée limitée, etc.

Pas approprié Plutôt pas approprié Ni l'un ni l'autre Plutôt approprié Très approprié

Limitation des augmentations de loyer en cas de relocation

Le Conseil fédéral peut limiter les augmentations de loyer en cas de relocation à un certain pourcentage par rapport au loyer précédent.

Veillez saisir un commentaire (optionnel).

Annnonce du loyer précédent

Le propriétaire doit annoncer lors de la conclusion de tout nouveau bail le montant du précédent loyer au moyen d'une formule officielle

Veillez saisir un commentaire (optionnel)

Droit de préemption

Les communes ou les villes bénéficient de certains droits de préemption pour acquérir des terrains à bâtir et des immeubles en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

Veillez saisir un commentaire (optionnel).

Aménagement du territoire

Les cantons désignent dans leurs plans directeurs des régions où le logement à prix modéré est privilégié.

Veillez saisir un commentaire (optionnel).

18. Quelles autres adaptations de lois fédérales vous faciliteraient la gestion de la situation du marché du logement dans votre ville / commune ?

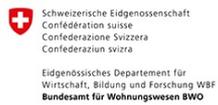
Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Besoins de services de l'UVS en matière de politique du logement

Vous avez maintenant répondu à de nombreuses questions sur la politique du logement. L'UVS aimerait soutenir les membres. Nous terminons donc par une question :

19. Quelles **prestations et aides** souhaiteriez-vous recevoir de la part **de l'UVS** ?
Sélectionnez les champs d'action souhaités et **précisez votre demande dans le champ de commentaire situé en dessous.**

| | Souhaité | Pas nécessaire |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Intervention politique sur... | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Veuillez indiquer | | |
| <input type="text"/> | | |
| Mise en réseau avec ... sur le thème.... | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Veuillez indiquer | | |
| <input type="text"/> | | |
| Elaborer des bases de décision sur... | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Veuillez indiquer | | |
| <input type="text"/> | | |
| Plate-forme et manifestation sur... | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Veuillez indiquer | | |
| <input type="text"/> | | |
| Autres | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Veuillez indiquer | | |
| <input type="text"/> | | |



Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Votre ville / commune

* 20. Veuillez saisir votre ville / commune ci-dessous

Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Coordonnées

Nous vous remercions d'avoir complété le sondage. Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir saisir ci-dessous vos coordonnées pour d'éventuelles demandes de précision.

* 21. Contact pour les demandes de précisions

| | |
|--|----------------------|
| Nom | <input type="text"/> |
| Ville / Commune | <input type="text"/> |
| Code postal * | <input type="text"/> |
| Votre fonction / département dans la ville / commune | <input type="text"/> |
| Adresse e-mail | <input type="text"/> |
| Téléphone | <input type="text"/> |



Enquête sur la politique du logement dans les villes et communes

Fin du sondage

Vous êtes arrivés à la fin de l'enquête. Nous vous remercions chaleureusement d'avoir participé à ce sondage. Si nécessaire, vous pouvez adapter vos réponses à tout moment jusqu'au 15 décembre.