

Zeitschrift: Domaine public
Band: - (2014)
Heft: 2039

Artikel: Logement: et si les solutions se trouvaient au niveau communal? : Des villes petites et moyennes luttent concrètement contre la pénurie de logements à loyer abordable
Autor: Rey, Michel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1012742>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 08.11.2024

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

ces grandes manifestations sportives pour développer leurs équipements. Mais si leur but est d'épater nos prospères pays du Nord en démontrant leur

puissance au prix d'un gaspillage économique et d'un saccage social, il devrait être possible de leur faire comprendre qu'à l'heure de

l'information instantanée, ces actions se retournent contre eux et ne leur valent aucun gain de popularité, bien au contraire.

Logement: et si les solutions se trouvaient au niveau communal?

Des villes petites et moyennes luttent concrètement contre la pénurie de logements à loyer abordable

Michel Rey - 22 mai 2014 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/25838>

Nidwald ne veut pas devenir le «*Monaco de la Suisse*». C'est ce qu'affirme son Conseil d'Etat. L'explosion des prix du foncier et de l'immobilier dans plusieurs communes de la Suisse centrale explique cette crainte.

Le chef de l'entreprise Pilatus à Stans, Oskar J. Schenk, l'a écrit dans la presse locale: à moins de disposer d'un revenu mensuel minimum de 10'000 francs, ses employés ne peuvent plus se loger. Le parlement et le gouvernement du canton ont réagi à cette situation en acceptant, à mi-février, de proposer d'ici deux ans un projet de loi pour aider les communes dans leur promotion de logements à loyers modérés. Ils réagissent ainsi à une initiative déposée par le PS.

Les initiatives de la ville de Zoug

La nécessité d'intervenir sur un marché immobilier déséquilibré a déjà conduit le

canton et la ville de Zoug à prendre des mesures en 2009. La ville a été quasiment obligée de mener une politique foncière active et une stratégie visant à imposer des quotas de logements à loyers modérés dans les nouvelles zones à bâtir. Le 17 juin 2012, les électeurs de la ville de Zoug acceptaient à 52,2% l'initiative populaire «*Wohnen in Zug für alle*».

Il est encore difficile de dresser le bilan de cette stratégie. Les terrains zonés entre 2006 et 2009 auraient permis la réalisation de 680 logements à loyers modérés.

Parmi les raisons d'une politique communale en faveur du logement, il y a bien sûr la pénurie de logements abordables pour les jeunes familles et même pour la classe moyenne. Mais les autorités parlent aussi de ghettos urbains pour les riches. Elles observent que ces nouveaux habitants ne s'intègrent pas dans la vie locale, ce qui à

terme risque de mettre en péril le fonctionnement politique et la vie associative de la commune.

La politique du logement de Nyon

En Suisse romande, la commune de Nyon connaît une pression identique, ce qui a conduit son conseil communal à adopter en août 2010 «*une véritable politique du logement*». Constatons d'abord que le temps de maturation a été long puisque cette politique est la réponse à une motion déposée en avril 2005. Comme dans tous les parlements cantonaux et communaux, les débats ont été très politisés entre une droite partisane du marché libre et une gauche préconisant une intervention de l'Etat.

A Nyon, la commune se propose d'augmenter l'offre de logement à loyers modérés, qui est définie en fonction du taux d'effort considéré comme admissible pour la classe

moyenne. En 2014, le loyer est plafonné à 250 francs le mètre carré par an. Dans ce but, la commune soutient la construction de logements en privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle dans les quartiers. Elle mène une politique foncière active. Pendant longtemps, les terrains achetés par la commune étaient revendus à des investisseurs. Depuis 2005, aucun terrain communal n'est vendu, mais mis à disposition via des droits de superficie. Les promoteurs bénéficiaires s'engagent à réaliser au moins 40% de logements à loyers modérés. Sur les terrains de tiers, la commune impose 25%.

Dans le cadre de plans de quartiers, les propriétaires fonciers et les superficiaires obtiennent également des bonus d'utilisation, soit la possibilité de bâtir davantage. En contrepartie, la commune oblige les maîtres d'ouvrage à réaliser une part de logement sociaux d'utilité publique. Elle engage également des négociations directes avec les investisseurs pour obtenir le financement d'équipements collectifs de proximité, comme les crèches, les maisons de quartier.

Une politique communale de logement s'inscrit dans la durée. A Nyon, elle a bénéficié de la pratique ancienne d'un urbanisme de négociation et non de réglementation comme à Genève. Elle a été dynamisée pour répondre à la pénurie de logements à loyer modéré. Elle demande la présence de personnes compétentes et

expérimentées en la matière. Compte tenu de son attractivité, Nyon est en position de force pour négocier avec des promoteurs prêts à investir dans la commune.

Les effets d'une telle politique ne peuvent se déployer qu'à moyen et long terme. Il faut encore attendre pour évaluer les résultats. Deux chiffres permettent de prendre conscience de ses limites et contraintes. En 2000, à Nyon, la part des propriétaires privés et institutionnels de logements était de 88%, celle des coopératives de 8%. Mais la ville s'appuie aussi sur le secteur privé pour réaliser sa politique. Elle fait valoir ses atouts et utilise au maximum sa marge de manœuvre dans chaque négociation. A l'inverse de la pratique genevoise, corsetée par des quotas et autres contraintes réglementaires et surtout idéologiques ([DP 2034](#)).

La pénurie de logements à loyer abordable trouvera-elle des solutions au niveau communal, en particulier dans les villes petites et moyennes? Ce rôle a été reconnu dans le cadre de la plateforme de dialogue entre la Confédération, les cantons et les villes en matière de politique du logement.

L'[Office fédéral du logement](#) a publié en novembre 2013, en allemand (une version française est annoncée pour l'été), un [manuel](#) présentant de bonnes pratiques communales pour la réalisation de logements à loyers modérés.

Une autre publication date de décembre 2012: [Logements à prix modérés à l'aide de mesures d'aménagement du territoire? Analyse d'impact et recommandations](#).

La collaboration intercommunale en matière de logement: un vœu pieu?

Peut-on envisager des politiques de nature intercommunale? Cela paraît évident, tant le problème du logement se pose au niveau régional. La réalité politique est toutefois plus complexe. L'OFL a mené une [pré-étude](#) sur la collaboration institutionnelle en matière de politique du logement dans les huit communes de l'Ouest lausannois. Ces communes travaillent ensemble de manière étroite, sur la base d'une vision d'aménagement partagée et concrétisée au quotidien. Le marché du logement y est tendu, tant pour les jeunes ménages et les personnes âgées que pour les classes moyennes.

Les communes ont confronté leur pratique souvent proche. Mais elles ne se sont pas déclarées favorables à une collaboration intercommunale. Cette dernière empièterait sur leur autonomie. Il y a des divergences sur l'ampleur de l'engagement ainsi que sur les objectifs à poursuivre. Et surtout la politique communale de logement est largement conditionnée par les contraintes budgétaires. En matière de collaboration, les huit communes se sont déclarées partisans

d'échanges d'informations et d'expériences avec le canton de Vaud et entre elles. De quoi refroidir les espoirs placés dans une politique régionale du logement.

Les initiatives communales sont utiles pour apporter des réponses concrètes et adaptées

aux spécificités locales de la pénurie de logements à loyer modéré. Elles ne sont plus l'apanage des grandes villes à majorité rose-verte. Elles doivent être encouragées par une politique cantonale qui leur donnera les moyens financiers et légaux nécessaires à leurs

actions. Avec leur multiplication dans de nombreuses villes moyennes à majorité bourgeoises, elles apportent la preuve que l'on peut dépasser les confrontations idéologiques qui bloquent en Suisse la politique du logement au niveau fédéral et surtout cantonal.