

Zeitschrift: Domaine public
Band: - (2020)
Heft: 2276

Artikel: La promotion des logements d'utilité publique plus d'actualité que jamais : logement : après l'échec fédéral, aux cantons et aux villes d'agir
Autor: Rey, Michel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1024058>

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>

électrique. Alors que l'abandon des combustibles fossiles, indispensable pour atteindre l'objectif zéro émission de CO₂ en 2050, exigera le déploiement de pompes à chaleur, elles aussi consommatrices d'électricité.

En matière agricole, l'élevage du bétail [contribue](#) également aux émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs le foin indigène et les prairies helvétiques ne suffisant pas à nourrir le cheptel, nous importons des aliments cultivés sur des terres gagnées par déforestation. Une processus qui pèse lourd sur le bilan carbone de la planète et que la

politique climatique ne peut que remettre en question.

Alors que nous visons la fin du pétrole comme source d'énergie, de puissantes sociétés persistent à chercher de nouveaux gisements, financées notamment par des banques suisses. C'est dire qu'on ne peut ignorer l'impact des flux financiers sur le climat.

Les accords commerciaux qui nous lient au reste du monde contiennent des dispositions pour protéger les investissements, souvent au détriment de l'environnement et du climat. On pourrait

multiplier les exemples de politiques sectorielles qui entrent en conflit avec une politique climatique efficace.

C'est dire que cette politique met en question aussi bien les règles économiques que notre modèle de mobilité et nos habitudes de consommation. Dès lors nous avons besoin d'une administration transversale responsable de cette politique sous tous ses aspects. Une administration qui établisse un plan d'action, évalue en continu sa mise en œuvre, propose les accélérations, tout comme les bifurcations et les compléments nécessaires.

La promotion des logements d'utilité publique plus d'actualité que jamais

Logement: après l'échec fédéral, aux cantons et aux villes d'agir

Michel Rey - 08 mars 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/36172>

57% des votants et une grande majorité des cantons ont rejeté l'initiative populaire de l'Asloca pour des logements abordables. Vaud, Genève, Neuchâtel, le Jura ainsi que Bâle-Ville l'ont acceptée. Et avec de bons scores là où le marché du logement est tendu, soit les chefs-lieux cantonaux romands - à l'exception de Sion - ainsi que les villes de Bâle, Zurich, Berne, Lucerne, St-Gall, Bienne et Winterthur.

La promotion de logements d'utilité publique (LUP) et à

loyer abordable correspond à une demande que le marché n'est toujours pas en mesure de satisfaire. Les autorités des cantons et des villes concernés par cette pénurie ont désormais la responsabilité d'agir.

Les promoteurs de l'initiative demandent maintenant le doublement du fonds fédéral de roulement. Cela permettrait de faire passer le nombre de nouveaux logements de 1'500/1'800 à 3'000/3'600 par année.

Certes, des cantons et des communes ont déjà pris des initiatives. Mais les politiques du logement demeurent très complexes et font souvent l'objet de débats idéologiques qui limitent leur efficacité. Par ailleurs, dans les villes, le marché demeure très tendu et rend l'intervention étatique aléatoire. Les terrains à bâtir font défaut et les coûts de l'immobilier explosent: habiter en ville devient un luxe ([DP 2264](#)).

Les cantons réagissent en

fonction des spécificités de leur marché du logement et du rapport de force politique. Fribourg, le Valais, Neuchâtel et le Jura ne pratiquent pas une politique active, notamment en faveur des LUP. Et la clause du besoin ne semble pas évidente dans ces cantons pour justifier une intervention publique plus soutenue. Genève et Vaud font exception.

A Genève, une tâche cantonale

La législation genevoise est bien dotée pour permettre au canton d'agir concrètement. Selon une [décision](#) récente du gouvernement, le canton a prévu de construire dans les zones de développement au moins un tiers de logements d'utilité publique et un tiers de logements locatifs non subventionnés destinés à la classe moyenne, limitant la propriété par étage et le locatif de luxe au solde.

Selon le [rapport d'activité](#) de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, 711 logements d'utilité publique ont été construits en 2018, dont plus d'un tiers par des coopératives d'habitation. A la fin 2018, le parc LUP a atteint 17'415 logements, soit un taux de 10,66% du parc locatif cantonal. L'objectif de 20% «*restera difficilement atteignable dans des délais raisonnables*».

La mise en œuvre de la législation genevoise se heurte à de nombreuses oppositions. Les partis bourgeois et les milieux de la promotion

immobilière accusent cette législation de freiner la réalisation et la diversification de l'offre de logements. Plusieurs projets de développement n'ont pas passé le cap de la votation populaire ([DP 2273](#)).

Vaud laisse l'initiative aux communes

Le canton de Vaud dispose d'une nouvelle loi, entrée en vigueur le 1er janvier 2018. Contrairement à ce qui se passe à Genève, son application dépend largement de la volonté politique des communes.

La loi se propose d'encourager les communes à planifier des quotas de LUP. Il s'agit d'inciter les investisseurs privés et publics à construire ce type de logements via l'octroi de droits à bâtir supplémentaires en leur faveur ([DP 2031](#)). Les communes où sévit une pénurie disposent d'un droit d'emption, une compétence trop récente pour tirer un premier bilan.

Plusieurs communes vaudoises, confrontées à une pénurie de logements à loyer abordable, n'ont pas attendu cette nouvelle législation pour intervenir. Nous avons présenté la politique ambitieuse de la Ville de Nyon ([DP 2267](#)).

A Lausanne, d'importants [projets](#) sont en voie de réalisation aux Plaines-du-Loup sur des terrains communaux qui accueilleront 3'500 logements pour 8'000 habitants et 3'000 emplois. La Ville

souhaite favoriser la mixité sociale. Elle a annoncé 30% de logements subventionnés, 40% de logements à loyer régulé et 30% d'appartements en marché libre ou pour la vente en PPE.

Bâle-Ville, canton fortement urbanisé et sensible aux enjeux sociaux – qui a accepté l'initiative fédérale – pratique également une politique du logement active et ambitieuses ([DP 2067](#)). Il a dressé un bilan de sa stratégie 2012-2017: elle démontre qu'un canton peut se donner les moyens d'agir de façon efficace sur le marché du logement. Nous y reviendrons dans un prochain article.

Les limites de la politique du logement

En milieu urbain, les coûts de l'immobilier explosent et la propriété se concentre dans des mains institutionnelles et de sociétés immobilières. Les terrains se font rares et leur prix explose. L'intervention des collectivités devient dès lors difficile.

La pratique de la Ville de Lausanne a bien montré les limites des instruments à disposition. La Municipalité a dû [renoncer](#) à faire valoir son droit d'emption «*en raison de la cherté des prix*».

En Suisse romande, outre Lausanne, Genève, Bienne et La Chaux-de-Fonds, les communes propriétaires de terrains ne sont pas nombreuses. Or les coopératives d'habitation qui bénéficient d'une grande expérience et d'une bonne

situation financière dépendent

grandement de la mise à disposition de terrains par les

collectivités publiques.

Coronavirus: les petits effets en attendant les grands

L'épidémie remet en cause des habitudes bien confortables

Yvette Jaggi - 09 mars 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/36175>

Vendredi 28 février peu après 10h du matin, Alain Berset annonce en conférence de presse que le Conseil fédéral a décidé d'interdire, avec effet dès 14h et jusqu'au 15 mars, toute manifestation rassemblant plus de 1'000 personnes.

Au moment de cette annonce, 1'182 actionnaires de [Novartis](#) venaient de prendre place dans la halle réservée pour leur assemblée générale ordinaire. La dernière de cette ampleur pour ces prochaines semaines. Les principales sociétés anonymes, qui réunissent traditionnellement leur grand-messe annuelle de mars à mai, envisagent l'hypothèse d'un report. Sauf dérogation expressément autorisée, le délai légal est fixé au 30 juin pour l'examen du rapport et des comptes de l'année précédente.

Reste l'alternative la plus simple: la tenue d'une assemblée en format réduit. Les actionnaires sont invités à déposer leur [vote à distance](#), par voie électronique ou par l'intermédiaire d'un représentant désigné. De quoi s'épargner un grand raout où

pourraient s'exprimer des actionnaires critiques et les porte-parole d'organisations du type [Fondation Ethos](#). De quoi aussi renforcer la contribution du coronavirus à la généralisation des applications virtuelles et à la réduction des déplacements physiques. En la matière, le groupe Swatch se montre le plus radical: le grand horloger a décidé de placer sur Internet son assemblée générale fixée au 19 mars.

Rapports et réalités

Toujours le 28 février, le Secrétariat d'Etat à l'économie (Seco) mettait un point final au résumé en allemand de son rapport trimestriel intitulé [Tendances conjoncturelles](#), dont la version complète et traduite paraîtra le 17 mars. Au chapitre *Situation de l'économie suisse*, décrite sur la base d'une enquête faite en début d'année auprès des entreprises, il n'y a évidemment pas un mot concernant le coronavirus ni donc ses effets sur la conjoncture.

Une semaine plus tard, le Centre de recherches conjoncturelles de l'EPFZ

signalait, dans son *Indicateur mensuel de la [situation des affaires](#)* daté du 6 mars, que «jusqu'à présent, l'épidémie de coronavirus n'a laissé que peu de traces dans l'économie suisse».

Sauf que la veille, le conseiller fédéral Guy Parmelin, chef du département de l'économie, de la formation, de la recherche et de l'innovation, recueillait les préoccupations bien concrètes des partenaires sociaux et des cantons, liées aux effets et développements du coronavirus. Manifestement interpellé, le ministre UDC a déclaré après cette rencontre qu'en matière de soutien à l'économie il n'y avait en l'occurrence «[pas de tabous](#)».

Dès la mi-mars, les avis et rapports que le Conseil fédéral aura demandés à différents départements et offices serviront d'aides aux prochaines décisions, d'une teneur sans doute en partie inédite au pays du «*juste-au-dessous-du-Milieu*».

En tout état de cause, l'épidémie de coronavirus a déjà apporté une contribution décisive à la numérisation de