



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Zurich, le 16 février 2023

### Sept recettes pour lutter contre la pénurie de logements

**La situation sur le marché du logement est de plus en plus tendue. Le taux de logements vacants diminue rapidement et les loyers augmentent. A l'avenir, le logement pèsera encore davantage sur le budget des ménages, déjà mis à mal par le renchérissement. Les demandes instantanes de mesures visant à augmenter le nombre de logements à loyer ou à prix modérés se multiplient. Mais que peut-on faire? Sept recettes pour lutter contre la pénurie de logements.**

#### 1. Mieux occuper les logements

Le manque de logements est également lié au fait que nous avons besoin de toujours plus d'espace. Aujourd'hui, nous utilisons en moyenne 46,6 mètres carrés de surface habitable par personne. Si nous nous contentions de moins d'espace, davantage de personnes pourraient vivre dans les logements existants. L'exemple des coopératives d'habitation montre que l'occupation des logements peut être pilotée par une pratique de location appropriée: dans leur grande majorité, les logements de coopératives sont soumis à des prescriptions quant à leur occupation. Il en résulte que les habitants des coopératives n'ont besoin en moyenne que de 36,5 mètres carrés de surface habitable.

#### 2. Construire de manière plus dense

La construction de nouveaux logements a des effets négatifs sur l'environnement, tels que des émissions élevées de CO<sub>2</sub> et un étalement urbain croissant. Il est donc plus judicieux de densifier les lotissements existants, par exemple en construisant des annexes ou des extensions ou en comblant les espaces vides. De tels processus sont toutefois exigeants: même pour un habitat plus dense, une haute qualité du logement et des espaces extérieurs doit être garantie. Des aspects tels que la réduction de la chaleur ou la protection contre le bruit sont aussi à prendre en compte. En ce domaine, il faut que les maîtres d'ouvrage accordent une grande importance au bien-être des habitants et des quartiers environnants et ne cherchent pas simplement une densification pour obtenir un meilleur rendement.

#### 3. Incitations en faveur de projets de logements à loyer ou à prix modérés

Construire plus n'aide que sous certaines conditions à lutter contre la pénurie de logements. Car il ne faut pas simplement davantage de logements, mais surtout plus de logements à loyer ou à prix modérés. Les maîtres d'ouvrage qui s'engagent à créer de tels logements devraient être récompensés: par exemple, en les privilégiant lors de la vente de terrains ou de la cession d'un droit de superficie ou en leur permettant de mieux utiliser les terrains. Le modèle de loyer basé sur les coûts, appliqué par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, est un critère éprouvé pour les logements à loyer ou à prix modérés. Ils ne facturent comme loyer que le montant des charges effectives, provisions et amortissements compris.

#### 4. Zones ou quotas pour des logements à loyer ou à prix modérés

Nombre de communes ont la faculté de prescrire dans leur plan d'affectation une part de logements abordables ou d'utilité publique. La ville de Zoug, par exemple, a défini une zone pour la construction de tels logements, alors que la ville de Berne impose un tiers de logements à loyer ou à prix modérés lors d'une affectation de zone ou changement d'affectation. Une autre possibilité est d'imposer un objectif de logements à loyer modéré sur le marché locatif, comme l'a fait la ville de Zurich.



**wohnbau-genossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbau-träger

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

## 5. Utiliser judicieusement les réserves de terrain

Il n'y a pratiquement plus de terrains à bâtir non construits. Il est plus durable de densifier l'existant que de construire en pleine campagne (voir point 2). Si les communes ont encore des réserves de terrain ou si la Confédération ou les cantons n'ont plus besoin de certains sites, ceux-ci devraient être utilisés le plus judicieusement possible. Par exemple pour des projets de construction de logements durables qui répondent à de hautes exigences en matière sociale, écologique et économique, et qui garantissent à long terme des logements abordables. Avec la cession en droit de superficie, les communes ne se dessaisissent pas du terrain et peuvent fixer des conditions dans le contrat de y afférent, par exemple pour une certaine offre de logements. L'Office fédéral du logement a publié l'an dernier des recommandations quant à la manière d'établir des contrats de droit de superficie avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

## 6. Introduire un droit de préemption

Comme de nombreuses communes ne disposent plus guère de propres réserves de terrain, elles devraient avoir le moyen d'introduire pour elles-mêmes un droit de préemption. Si des terrains appropriés sont à vendre, la commune a alors la priorité pour les acheter. En 2014, alors que la situation sur le marché du logement était également très tendue, le Conseil fédéral a fait examiner cette possibilité. L'Office fédéral du logement et l'Office fédéral de la justice sont arrivés à la conclusion qu'un droit de préemption pour la construction de logements d'utilité publique ou à loyer modéré serait légitimé par un intérêt public et que cela correspondrait également au mandat constitutionnel de promouvoir la construction de logements d'utilité publique. La Confédération n'a cependant pas poursuivi l'idée. Elle s'est toutefois réservé le droit d'y revenir si la situation continuait à s'aggraver. Il serait maintenant temps de reprendre cette option. Le canton de Zurich l'a déjà fait: une initiative populaire y a été lancée pour permettre aux communes d'introduire un droit de préemption.

## 7. Soutien financier

Les loyers continuent d'augmenter et, à l'avenir, le logement pèsera encore plus lourd sur le budget des ménages. Pour mettre un frein à cette évolution, il faut également réfléchir à un soutien financier. Les pouvoirs publics peuvent par exemple réduire de manière ciblée le prix du logement pour les ménages à faibles revenus. L'inconvénient de cette aide dite à la personne est qu'elle allège certes la charge des ménages concernés, mais qu'elle n'agit pas contre la hausse des prix sur le marché du logement et qu'elle l'attise même. Il est bien plus durable d'encourager les projets de construction de logements avantageux par des aides financières au démarrage. Avec le Fonds de roulement, par exemple, la Confédération accorde aujourd'hui déjà des prêts à taux réduits aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Mais ce n'est qu'une goutte d'eau dans l'océan: pour engendrer un effet modérateur sur les prix, il faudrait une part beaucoup plus importante de logements d'utilité publique.

*coopératives d'habitation Suisse est l'organisation faitière de plus de 1250 coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique totalisant plus de 150'000 logements. Fondée en 1919, la fédération est au service de ses membres qui construisent et gèrent des logements à prix et à loyers modérés sur une base d'utilité publique. En collaborant avec eux, elle s'efforce d'assurer dans tout le pays un approvisionnement suffisant en logements à prix et à loyers modérés, de préférence en coopératives. [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch), [info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)*

### Contact pour la presse:

Eva Herzog, présidente: 079 790 34 79, [eva.herzog@parl.ch](mailto:eva.herzog@parl.ch)

Urs Hauser, directeur: 044 360 26 64, [urs.hauser@wbg-schweiz.ch](mailto:urs.hauser@wbg-schweiz.ch)

Service de presse coopératives d'habitation Suisse: 044 360 26 66, [rebecca.omoregie@wbg-schweiz.ch](mailto:rebecca.omoregie@wbg-schweiz.ch)