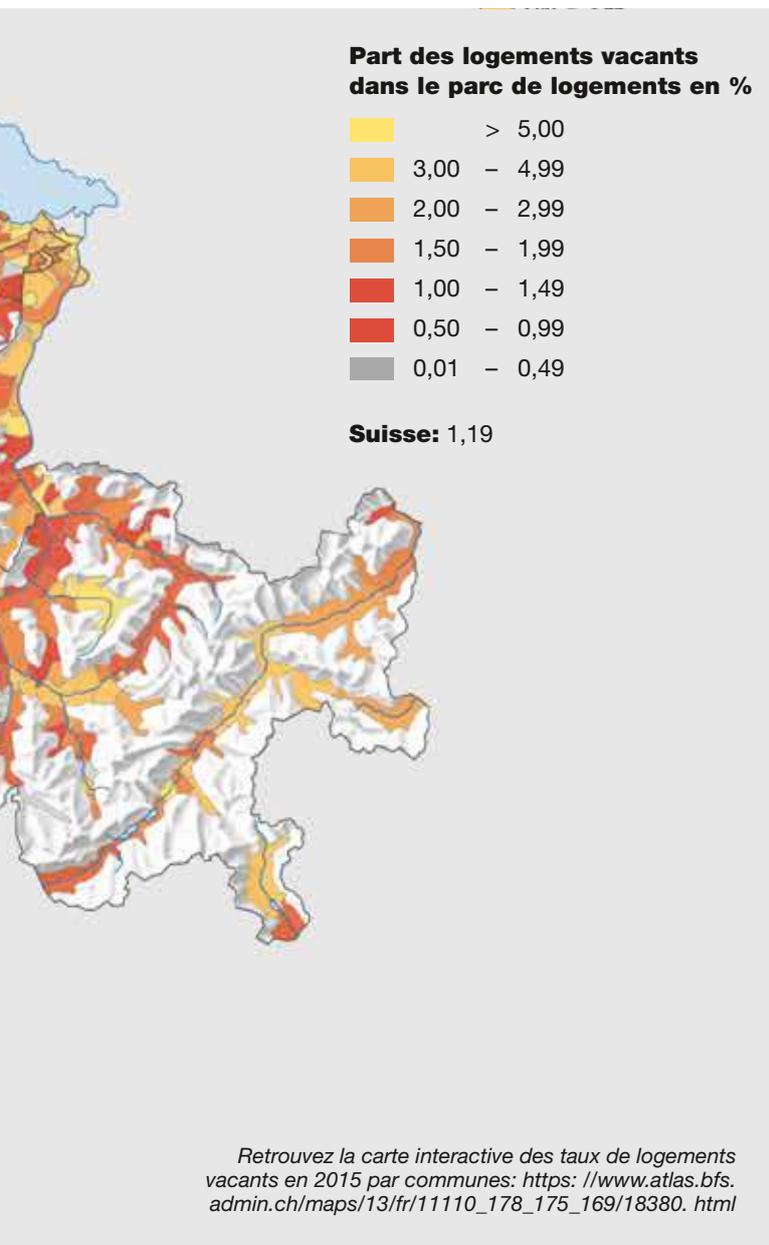


# Politique du logement dans six villes romandes

**Les logements à loyer abordable sont une denrée de plus en plus rare en Suisse romande. Face à cette situation tendue sur le marché du logement, les coopératives d'habitation jouent un rôle important aujourd'hui déjà, mais elles sont appelées à jouer un rôle encore plus important à l'avenir.**



Habitation a mené l'enquête dans six villes romandes, une dans chaque canton de Suisse romande. Parmi elles, cinq sont un chef-lieu cantonal. Cette analyse a montré que de nombreux projets issus d'acteurs locaux, privés ou publics, sont en cours de développement dans chaque ville. C'est la preuve que les municipalités sont conscientes de l'acuité du problème de pénurie de logements à loyers abordables dans leur localité et que c'est l'un de leurs objectifs prioritaires. Elles savent aussi que les coopératives d'habitation représentent une solution idéale pour tous les partenaires et, surtout, pour les habitants. On le voit bien dans cette enquête: certaines communes sont très actives et des acteurs réels du marché immobilier. Elles veulent ainsi que des logements à loyers raisonnables soient construits pour leurs habitants, souvent en collaboration étroite avec

des coopératives d'habitation. L'offre de logements proposés par ces dernières va-t-elle croître en 2016 en Suisse romande? A ce jour, les indications sont plutôt réjouissantes!



### Sion

**Situation du marché du logement.** En 2013, la population de la ville de Sion a augmenté de 15%, suite à la fusion avec une commune voisine. Par année, il y a une croissance moyenne de 2%, soit l'arrivée de 400 à 600 nouveaux habitants. Fin 2015, la commune de Sion comptait 33 000 habitants. Les loyers sont restés stables depuis 2 à 3 ans, et ce dans tous les quartiers d'habitation. On constate des prix en hausse en Vieille-Ville, car l'offre est faible. Si le taux de vacance est de 3,5%, il cache une pénurie de logements de 2 et 3 pièces. Les grands appartements (4 pièces) libres sont nombreux. Les spécialistes locaux estiment que les loyers vont légèrement augmenter ces prochaines années.

**Nouveaux acteurs.** A Sion, ce sont les caisses de pensions: vu l'intérêt négatif appliqué par les banques, les fonds de pensions investissent davantage dans des projets immobiliers urbains. Sans avoir de contact direct avec eux, la ville de Sion mentionne deux importants projets: celui de La Matze (appartements et commerces) réalisé par la Caisse de pensions d'UBS; et celui de Cour-de-Gare (une grande parcelle, immeubles avec des logements). D'autres projets sont en cours, notamment pour répondre à la croissance de la ville qui bénéficie de l'impact de l'arrivée d'instituts de l'EPFL.

**Plan directeur communal.** La Ville ne construit pas d'immeubles en son propre nom. L'exécutif a redéfini les zones constructibles, et le plan directeur communal (PDC) est dans sa phase de finalisation. Une fois les zones délimitées, les projets sont toujours financés et réalisés par des sociétés privées. La Ville les aide dans leurs démarches. Il peut arriver que la Ville achète un terrain si une opportunité se présente. Ces décisions d'achats sont de la responsabilité de l'exécutif et du législatif. Actuellement, plusieurs terrains sont disponibles mais plutôt réservés pour l'installation d'entreprises et non pas pour la construction de bâtiments locatifs. Un seul cas de DDP a été accepté: c'est celui d'un immeuble de réalisation privée (en cours) qui proposera des studios pour étudiants (environ 100 studios et chambres pour des séjours de courte durée). Nos remerciements à Vincent Pellissier, délégué économique de la ville de Sion.



### Fribourg

**Situation du marché du logement.** La Ville de Fribourg n'a pas de statistiques officielles sur le marché du logement et elle ne peut donc pas faire d'analyse pointue sur le marché local du logement. Il apparaît cependant qu'une pénurie existe en ville de Fribourg, surtout pour des appartements de 2 et 3 pièces. A Fribourg, ce sont essentiellement les acteurs privés qui financent et construisent les immeubles locatifs.

## Questions posées à chaque ville

### 1. Situation générale du marché du logement 2013-2015

- Evolution récente de la population résidente (hausse, baisse, stabilité)?
- Evolution des prix des loyers des appartements en location (hausse, stabilité)?
- Evolution de l'offre globale de logements (hausse, stabilité, diminution)?
- Situation globale actuelle du marché du logement?
- Evolution attendue du marché du logement en 2016-2017?

### 2. Structure/activités des coopératives d'habitation

- Quels sont les principaux acteurs?
- Des nouveaux sont-ils apparus récemment?
- Quels sont leurs projets pour la construction de nouveaux immeubles?
- Ces coopératives ont-elles des projets de rénovation?
- Quelle est la situation pour trouver des nouveaux membres dans les comités?

### 3. Politique du logement de la ville

- Que fait la municipalité en matière de logement? A-t-elle une politique votée par le Conseil communal?
- Si oui, quelle en est la teneur?
- A-t-elle des projets concrets?
- Si oui, lesquels? Avec combien de nouveaux logements à la clé? Et pour combien d'habitants?

### 4. Initiatives

- Quelles sont les dernières initiatives sur lesquelles les habitants ont dû voter en matière de politique de logement (achat de terrain constructible, construction d'immeubles et financement par la commune elle-même)?
- Des votations sont-elles prévues dans un proche avenir sur des questions d'habitat ou de construction d'immeubles ou de quartiers? (sur quels objets précis, date de la votation?)

### 5. Projets actuels de logements menés par des coopératives

- Quels sont les projets qui vont aboutir en 2016 ou 2017?
- Combien de logements seront mis en location? Et où (quel quartier)?

### 6. Promotion de la construction de logements par la ville

- De manière générale, quels sont les moyens de promotions proposés par la ville?
- Par exemple l'octroi de terrains en droits de superficie?
- Ou une offre de financements à des conditions spécifiques?

### 7. Promotion de la construction de logements par le canton

- Existe-t-il des mesures cantonales de promotion de logement?
- Si oui, lesquelles et pour quels types de logements?

**Politique du logement.** En 1990, la Ville de Fribourg a créé la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement (décision du Conseil communal et du Conseil général). Son but est la construction, l'acquisition, en particulier sous forme de droit de superficie, l'exploitation et la gestion d'immeubles servant à des logements à caractère social. Son but n'est pas lucratif; ses organes sont le Conseil de Fondation et l'organe de contrôle. La fondation sera dissoute lorsque son but sera atteint, donc lorsque les conditions de marché du logement ne justifieront plus qu'elle poursuive ses activités.

**Activités 1994-2004.** Quelques informations peuvent être données pour la période 1994-2004. Ainsi, en 1994, la Fondation a réalisé un complexe de 6 immeubles dans le quartier du Jura/Torry, sous la forme d'un droit de superficie accordé par la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg. On y compte 125 logements (119 sont subventionnés) et une crèche. En 2004, la Fondation a racheté des parts de copropriété dans deux immeubles situés à Pérolles/Arseaux, avec 44 logements (certains sont subventionnés). La Ville de Fribourg répond en partie, grâce à sa Fondation, à l'offre de logements à caractère social sur le territoire de la

Ville. Mais les subventions accordées seront supprimées en 2019. Actuellement, la Fondation n'entend pas agrandir son parc de logements dans la mesure où elle doit surtout maintenir son assise financière pour pouvoir continuer d'offrir des logements à prix modérés lorsque les subventions auront été supprimées. Nos remerciements à Valérie Stettler, secrétaire de la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement, ville de Fribourg, Service des finances, secteur gérance.



### La Chaux-de-Fonds

**Situation du marché du logement.** Globalement, le marché est en hausse. Après deux années records (2013 et 2014), avec une hausse de 400 nouveaux habitants chaque année, l'année 2015 a connu une légère baisse, due à la situation économique morose.

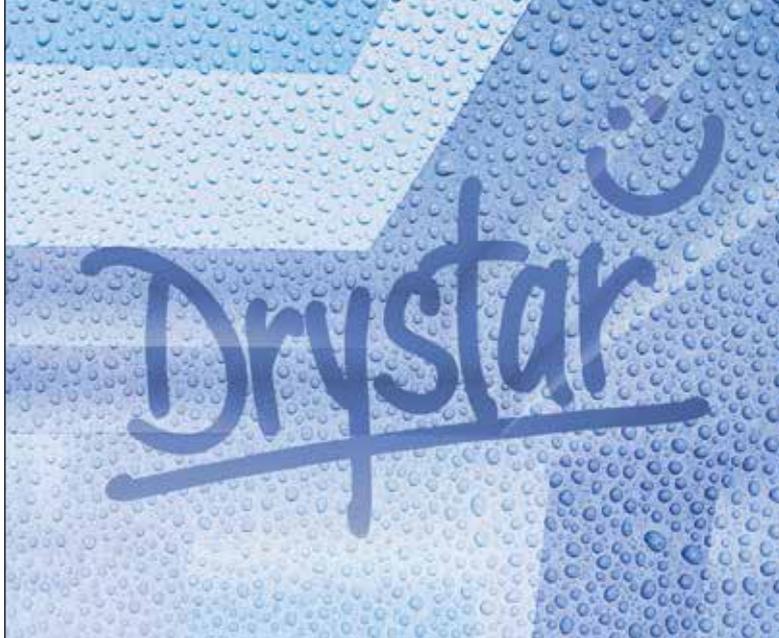
Les prix des loyers des appartements en location sont plutôt à la hausse, mais de façon mesurée. L'augmentation du nombre de logements proposés concerne aussi bien ceux en PPE que ceux en location.

Début 2016, la situation générale du marché du logement est plutôt détendue, bien qu'il soit considéré en pénurie. Le taux de vacance est légèrement en-dessous du seuil de pénurie fixé à 1,5%. La situation se détend grâce aux nombreux logements en rénovation. La force du marché immobilier de la ville réside dans la diversité de son parc. Pour 2016 et 2017, la Ville table sur un marché stable. Plusieurs projets immobiliers devraient sortir de terre.

**Coopératives d'habitation.** Les principaux acteurs sont les coopérative d'habitations, qui bénéficient du soutien des collectivités publiques. La création de nouvelles coopératives s'intégrant dans des projets de rénovation ou des plans de quartier est à relever. Le grand projet de la Ville est celui du plan spécial Le Corbusier, et celui de la scierie des Eplatures. Pour ces deux importants projets immobiliers, le potentiel est de + 1000 habitants et + 500 emplois. Un projet intègre déjà une coopérative de 32 logements, le second devrait aussi voir la création d'une nouvelle coopérative d'habitation.

Les projets qui vont aboutir en 2016 ou 2017 sont, d'une part, celui de la Coopérative Le Corbusier (32 logements), et d'autre part, celui de la Coopérative La Renouveau. Au total, 62 logements seront mis en location. Ils se situent en plein centre-ville, à côté de la gare pour la Coopérative Le Corbusier, et à l'ouest de la ville pour la Coopérative La Renouveau. Cette dernière a acquis un immeuble de la ville pour rénover les 30 logements (coût de 5 millions de francs). Le terrain reste en mains de la Ville, mais avec un droit de superficie gratuit pendant les 15 premières années.

**Politique du logement de la ville.** La municipalité (Exécutif) dispose d'un parc immobilier de près de 700 logements qui stabilisent le marché et qui permettent de faciliter l'accès aux logements à certaines franges fragilisées de la population. La commune met à disposition des terrains en droit de superficie à des conditions avantageuses pour les coopératives.



## Cloisons en construction à sec parfaites pour climat ambiant humide: Knauf Drystar



### À coup sûr, Knauf Drystar reste sec!

Les cloisons et les plafonds des locaux humides et des salles d'eau restent secs pour toujours. Le système éprouvé Knauf pour locaux humides y pourvoit, avec ses composants parfaitement harmonisés. La plaque Drystar, avec sa combinaison de voile high-tech et son noyau en plâtre spécial, est aussi simple à mettre en oeuvre que les plaques de plâtre ordinaires, tout en étant absolument hydrofuge et résistante à la moisissure.

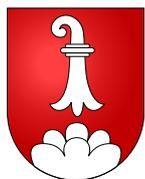
## Chiffres clés des six villes romandes

Ville	Nombre d'habitants	Loyer mensuel moyen 2-2,5 p.	Loyer mensuel moyen 3-3,5 p.	Taux de vacance en %	Nombre de logements libres
Genève	200 860	953.–	1295.–	0,50	528
La Chaux-de-Fonds	39 000	700.–	850.–	1,47	304
Delémont	12 500	1150.–	1350.–	1,70	112
Lausanne	141 000	950.–	1250.–	0,14	ND
Sion	33 000	1200.–	1600.–	0,59	ND
Fribourg	38 560	ND	ND	0,69	144

Remarques: ND = non disponible – nombre d'habitants: au 31.12.2015 pour toutes les villes, sauf Genève (sept. 2015) – loyers sans charges, sauf pour Sion – taux de vacance: selon OFS 2015

Pour l'heure, la municipalité n'a pas de politique/stratégie qui aurait été votée par le Conseil communal. Mais elle a de nombreux projets immobiliers en cours, autant en construction qu'en rénovation, et autant en PPE qu'en location (dont les deux grands projets susmentionnés). Mais à ce jour, il n'est pas possible de prévoir combien de nouveaux logements seront mis sur le marché en 2016.

**Les Coopératives: un modèle d'avenir.** Le marché immobilier de La Chaux-de-Fonds attire les investisseurs par sa stabilité et son nombre de terrains encore constructibles. Ce marché permet un juste équilibre entre loyers abordables et possibilité de réaliser, pour les investisseurs, des rendements raisonnables. De l'avis des autorités communales, les coopératives d'habitation sont réellement le modèle d'avenir pour l'habitat qui propose à la fois un loyer raisonnable, un immeuble bien entretenu et une certaine implication de ses locataires/habitants. Nos remerciements à Yannick STAUFFER, délégué au marketing urbain / commerce et immobilier, Service d'urbanisme et de l'environnement, La Chaux-de-Fonds.



### Delémont

**Situation générale du logement.** Au 31 décembre 2015, Delémont comptait 12.524 habitants. L'évolution de la population résidente montre une croissance régulière depuis 2009 (voir les chiffres annuels de 2009 à 2015

sur [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)). La situation est stable pour les prix des loyers des appartements en location. La Ville note une hausse du nombre de logements construits au cours de ces dernières années. Actuellement, le marché du logement est sous pression. Au 1.6.2014, le nombre de logements vacants

s'élevait à seulement 154 unités (10 maisons individuelles pour 144 logements collectifs), qui représentaient 2,4% du parc de logements. On considère que le marché immobilier est équilibré lorsque le taux de logements vacants est d'environ 1,5%. Le 1.6.2015, le taux de vacance était de 1,7, donc bien équilibré, après plusieurs années marquées par un déficit. Pour les années 2016 et 2017, la Ville prévoit une situation stable.

**Acteurs du marché et projets.** Les principaux acteurs du marché immobilier à Delémont sont les acteurs privés (surtout), les entreprises, les promoteurs et les Caisses de pensions. Récemment, de nouveaux acteurs sont apparus: les caisses de pensions de grandes banques et de compagnies d'assurances. Trois grands projets de construction de nouveaux immeubles sont à mentionner d'ici à 2018: celui de la Banque Bonhôte avec Fid Fund Management (64 nouveaux appartements), celui de La Mobilière (44 logements), et celui de La Bâloise (46 logements). D'ici 2018, la dernière étape du projet de Fid Fund Management (30 logements) et le projet de Jolbat (40 logements) seront terminés. Le nombre exact de nouveaux logements qui seront mis en location n'est pas connu. En moyenne, on compte 60 nouveaux logements réalisés par an, avec une part prédominante d'appartements en PPE.

**Politique du logement de la ville.** La municipalité est active en matière de logement avec plusieurs moyens. D'une part, la Ville possède des appartements, avec des locations à des prix abordables (30 à la municipalité, une centaine à la caisse de pensions communale). D'autre part, elle mène une politique foncière active (achat, vente, droits de superficie). Enfin, elle dispose de la majorité du capital-actions de la Société coopérative delémontaine

d'habitation. Elle pratique aussi «l'aide au projet» (par la promotion, la recherche de terrains, l'accompagnement pour les permis, etc.).

La municipalité dispose d'une stratégie qui a été votée par le Conseil communal. Il s'agit de la conception directrice du PAL de mai 2015. Elle établit des stratégies en termes de politique de l'habitat. Ses objectifs sont: 1) encourager les coopératives existantes ou à créer; 2) fixer des pourcentages de types de logements; 3) assurer une mixité des types d'habitat et de logements dans les zones libres; 4) mettre à profit les réserves de terrains communaux; 5) définir une politique de gestion des appartements propriété de la ville de Delémont (critères pour l'attribution des appartements) et 6) utiliser les moyens du droit privé. En résumé, la ville de Delémont est très active dans la promotion du logement par la valorisation de terrains, une politique foncière active et une aide concrète aux projets. L'octroi de terrains en droits de superficie est pratiqué, dans le but de pouvoir mettre des logements à prix abordables sur le marché. La commune ne fait pas de financement direct, mais elle met en location des appartements communaux à des prix abordables. Nos remerciements à Hubert Jaquier, urbaniste communal FSU/SIA, chef du service UETP, urbanisme environnement travaux publics, Delémont, et Céline Wermeille, chargée de mission, municipalité de Delémont.



## Lausanne

**Situation générale du logement.** Au cours des trois dernières années, le nombre d'habitants à Lausanne est passé de 137 000 à 141 000 habitants. D'après les indicateurs du marché, les prix (loyers) des appartements en location se sont stabilisés à un

niveau élevé (qui est difficilement accessible pour la classe moyenne). La Ville de Lausanne prévoit une augmentation sensible de l'offre de logements d'utilité publique, notamment d'ici 2018, avec l'achèvement de nombreux projets sur des parcelles accordées en DDP (voir plus loin). Jusqu'à fin 2017/début 2018, quelque 350 nouveaux logements subventionnés ou d'utilité publique à prix coûtant seront mis en location sur des parcelles communales ou appartenant à des fondations à but non lucratif. Globalement, le marché lausannois du logement est en pénurie permanente, et en particulier pour les logements à loyers abordables de 2 et 3 pièces.

**Coopératives d'habitation.** Les coopératives et fondations, qui œuvrent à Lausanne depuis de nombreuses décennies, sont des actrices essentielles: SCHL, PROHABITAT, Logement Idéal, Cité-Derrière, Cité Joie, FLCL, Maison Ouvrière, ainsi que d'autres petites entités. Depuis 2010, une nouvelle catégorie de coopératives, plus petites, de caractère associatif et participatif, a vu le jour, comme

**FORSTER**  
CUISINES SUISSES  
EN ACIER

**forster**

**amann cuisines**  
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge  
Tél. 022 756 30 20, [www.amann-cuisines.ch](http://www.amann-cuisines.ch)

Intemporelles – depuis 50 ans.  
[www.forster-kuechen.ch](http://www.forster-kuechen.ch)

i+ design award  
reddot winner 2012

Le Bled, la Coopérative des Arts et des Ouches, La Meute, etc. Leur point commun est la volonté de créer un projet de vie commune et une intégration sociale qui implique leurs membres. Mais les grands projets de logements se situent clairement dans le cadre de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, avec 1 000 logements en 1<sup>re</sup> étape, livrés à partir de 2020, sur un total d'environ 4 000 nouveaux logements prévus (voir plus loin).

**Politique du logement de la ville.** Depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, la municipalité de Lausanne mène une politique de logement proactive et volontariste, dans un contexte de pénurie chronique de logements à loyers abordables. La stratégie actuelle de la municipalité a été scellée dans le préavis «3000 nouveaux logements durables», voté en 2005. Avec le lancement du projet Métamorphose en 2007, comprenant l'écoquartier des Plaines-du-Loup, le nombre total de nouveaux logements à réaliser d'ici à 2020-2025 est d'environ 7000. La municipalité souhaite répondre aux besoins de toutes les catégories de la population et créer une véritable mixité sociale au sein des nouveaux immeubles et quartiers.

D'une manière générale, la proportion visée est de 30% de logements subventionnés destinés aux ménages à faibles revenus, de 40% de logements destinés à la classe moyenne, du type de logements d'utilité publique avec des loyers abordables et contrôlés sur toute la durée du DDP et basés sur des coûts de construction maîtrisés; et de 30% de logements issus du marché libre. D'ici 2018, les projets majeurs prévoient la réalisation d'environ 900 logements subventionnés ou d'utilité publique, sur des parcelles accordées majoritairement en DDP. Et d'ici 2020, 1600 nouveaux logements seront mis sur le marché, pour environ 3200 nouveaux habitants.

**Ecoquartier des Plaines-du-Loup.** C'est le projet principal de la ville de Lausanne en matière immobilière. La 1<sup>re</sup> étape de l'écoquartier (1<sup>er</sup> plan de quartier) des Plaines-du-Loup prévoit la réalisation d'environ 700 à 900 nouveaux logements subventionnés ou d'utilité publique à partir de 2020. Tous ces projets seront réalisés majoritairement par des coopératives et fondations à but non lucratif œuvrant dans le domaine du logement social. Un appel d'offre aux investisseurs vient d'être été lancé par la Ville. La légalisation de ce nouveau plan de quartier est prévue au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2016 par une votation par le Conseil communal. Nos remerciements à Elinora Krebs, cheffe de service du logement et des grâces, ville de Lausanne.



## Genève

**Situation du marché du logement.** La population en ville de Genève est en hausse régulière: +6000 habitants entre 2013 et 2015, soit une hausse de 3%, comme dans le canton (+15 000 habitants entre 2013 et

2015). Une hausse des prix des appartements (loyers) en location est constatée depuis 2013. Elle a été de 1,4% en 2015. S'agissant de l'offre globale de logements, une petite hausse est constatée: 120 logements vacants entre 2013 et 2015. Aucune indication n'est disponible sur la

situation globale actuelle du marché du logement, sauf pour les nouveaux logements construits en 2015 (janvier à mars: 534). Pour l'évolution attendue du marché du logement dans les années 2016-2017, la Ville s'attend à ce que la tendance actuelle se poursuive. Cependant, les spécialistes constatent une très légère détente du marché depuis 2013.

**Politique du logement de la ville.** La Ville est active dans la planification générale (plans d'affectation) et la mise en œuvre d'une politique d'acquisition et de valorisation foncière par le biais de la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS). Celle-ci octroie des droits de superficie aux fondations et aux coopératives. La municipalité a adopté une stratégie pour le logement, qui a été votée par le Conseil communal sous la forme du «Plan directeur communal» (adopté en octobre 2009).

La municipalité s'est fixé huit priorités majeures pour guider et réaliser sa politique d'aménagement. Deux priorités concernent plus spécifiquement la politique du logement. La priorité N° 1 est que «la Ville de Genève cherche à réduire la pénurie de logements actuelle en favorisant la construction d'habitats dans les zones à bâtir restantes». Ainsi, 3600 nouveaux logements sont prévus d'ici 2020. La priorité N° 2 est que «la Ville de Genève souhaite maintenir et renforcer l'offre de logements sociaux dans le centre urbain. Elle vise la construction de 1000 logements à bas loyers d'ici 2020».

**Société coopérative d'habitation.** Genève (SCHG) Pour la ville de Genève, le principal acteur est la SCHG (Société coopérative d'habitation Genève). Parmi les grands projets pour la construction de nouveaux immeubles, il faut mentionner Vieusseux-Franchises. Le concours jugé en mars 2013 prévoit quelque 600 nouveaux logements. Nos remerciements à Anaïs Balabazan déléguée à l'information et à la communication, Direction du département des constructions et de l'aménagement (DCA), Département des constructions et de l'aménagement, ville de Genève.

Version longue de cet article: [www.habitation.ch/actualite](http://www.habitation.ch/actualite)

Infos recueillies par Jean-Louis Emmenegger