

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 83 (2011)

Heft: 3: Dossier spécial

Artikel: La Suisse face à la crise aiguë du logement : peut-on s'attendre à de nouvelles impulsions politiques?

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-177808>

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: 17.01.2025

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

La Suisse face à la crise aiguë du logement. Peut-on s'attendre à de nouvelles impulsions politiques?

Les élections fédérales auront lieu dans quelques semaines. Tous les partis ont d'ores et déjà défini leur programme politique pour la prochaine législature. Mais quelle place y tiendra le logement? Pour vous, HABITATION a réalisé un sondage auprès des principaux partis politiques.

La Suisse subit une sérieuse crise du logement depuis plusieurs décennies. Dans certaines régions, la crise est aussi endémique qu'aiguë, notamment dans l'arc lémanique. Les experts sont unanimes sur la raison de cette crise: face à une population résidente qui augmente d'année en année, surtout dans les régions urbaines et périurbaines du plateau, le nombre d'appartements mis sur le marché est beaucoup trop faible. A cela s'ajoute un élément sociétal: la demande de logements est renforcée par le nombre élevé de divorces et de jeunes choisissant leur indépendance.

Pour enrayer ce déséquilibre, si les idées sont nombreuses, elles sont toutes toujours difficiles à réaliser. Surtout que ce déséquilibre est très marqué: selon M. Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement, «il manque en Suisse de 5000 à 10000 nouveaux logements par an» (*). Selon lui, la situation va encore rester tendue dans la plupart des villes suisses et dans certaines régions du pays. «La conséquence est que nous ne sortirons pas rapidement de la crise du logement» conclut-il.

Dans quelques semaines auront lieu les élections fédérales (Conseil national et Conseil des Etats, donc le Parlement). Les partis ont déjà défini leur programme politique pour la prochaine législature, mais quelle place donnent-ils à la construction de logements? Et selon eux, quel rôle la Confédération doit-elle jouer? Faut-il lui confier de nouvelles missions? Et si oui, quelles mesures faut-il mettre en place? HABITATION a voulu en savoir plus et a mené une enquête-sondage auprès des principaux partis politiques de notre pays.

Unanimité et...

Quelles lignes forces peut-on tirer d'un tel sondage? Il y a tout d'abord des points sur lesquels tout le monde est pratiquement d'accord. Le premier: la pénurie de logements est très aiguë, et depuis trop longtemps, et cela ne peut pas continuer ainsi. Tous les efforts doivent être faits pour construire davantage de logements, surtout à loyers modestes. Il faut donc agir, mais les moyens envisagés diffèrent évidemment selon que le parti se trouve à gauche ou à droite de l'échiquier politique! Pour les uns, il faut maintenir la priorité à la propriété privée et laisser le marché s'autoréguler, pour les autres, ce sont les logements d'utilité publique qu'il faut avant tout promouvoir pour les personnes et familles à revenus modestes.

Le second: c'est avant tout aux cantons (par le plan directeur cantonal, la lutte contre la thésaurisation de terrains constructibles, la suppression du coefficient d'utilisation du sol, etc.) et aux communes (par les changements d'affectation des zones, les achats de terrains, l'octroi de droits de superficie à des coopératives, etc.) d'agir en priorité et de concrétiser les projets de construction qui leur sont présentés.

Le troisième: il faut promouvoir tout ce qui touche à l'isolation et à l'efficacité énergétique des bâtiments (standard Minergie, etc.), de même que densifier les zones construites (surélévation des bâtiments, etc.) où cela s'avère possible. Et voter des lois et édicter des règlements en conséquence.

... divergences!

C'est sur le rôle de la Confédération en matière de politique du logement

que les visions divergent. Pour les partis de droite (UDC, PLR), la Confédération en fait déjà trop, et en plus, ce n'est pas son rôle. Ce qui ne les empêche pas d'être actifs pour proposer certaines mesures: suppression de la valeur locative, mesures en faveur de l'habitat, épargne-logement, exonérations fiscales, etc. Pour les autres (PS, Verts et PDC), ce que la Confédération fait est bien: ils saluent notamment le récent vote d'acceptation du crédit-cadre (cautionnement) de CHF 1,4 milliard (voir encadré). Pour eux, l'appréciation du Parlement à l'égard de l'habitat conçu par les coopératives de logements d'utilité publique est bonne. Ce type d'habitat a apporté les preuves de la qualité de ses réalisations et il faut maintenant aller plus loin: leurs motions et postulats confirment leur engagement dans ce sens.

Le nouveau Parlement issu des élections de cet automne va-t-il avoir une autre position face à la politique du logement en Suisse? Va-t-il donner davantage de compétences à la Confédération? Voire prendre des mesures plus «efficaces»? Nul ne le sait! Tout dépendra des bulletins de vote que les électeurs suisses – chacun de nous! – mettront dans l'urne pour élire leurs représentants au Parlement!

Jean-Louis Emmenegger



Les Verts

1. Par quelles mesures comptez-vous encourager et développer la construction de logements en général en Suisse, pour faire face à la pénurie?

Il faut faciliter l'accès à la propriété pour les coopératives d'habitation et le logement d'utilité publique. La Confédération doit créer des fonds pour faciliter ces formes d'habitat. A la base c'est aux communes d'agir en créant des conditions favorables à la mixité sociale. En achetant des terrains et en limitant les moyens de spéculation des entreprises immobilières, l'Etat peut avoir un impact considérable sur le marché des logements et ainsi réduire la pénurie de logements.

2. Quelle est votre position par rapport aux coopératives d'habitation et au logement d'utilité publique?

Les Verts favorisent clairement l'habitat coopératif, ainsi que le logement d'utilité publique. Les coopératives sont des piliers importants de notre société. Elles favorisent la solidarité, l'échange et la cohésion sociale. Les coopératives ont de nets avantages d'un point de vue écologique, car elles freinent la tendance vers l'individualisation et le gaspillage des ressources.

3. Lors de la dernière législature, votre parti a-t-il proposé ou soutenu des mesures de la Confédération en faveur de l'habitat?

Les Verts ont joué un rôle déterminant dans l'approbation d'un crédit-cadre de 1,4 milliard de francs en faveur de la construction de logements à but non lucratif. C'est un signal positif pour les débats à venir dans le domaine de la politique du logement au niveau fédéral. Dans les parlements communaux et cantonaux, les Verts sont actifs pour défendre l'intérêt des coopératives et des locataires.

4. Selon vous, la Confédération, les cantons et les communes aident-ils assez la construction de logements en Suisse? Cette aide devrait-elle être renforcée? Si oui, par quels moyens concrets?

Non – la Confédération, les cantons et les communes n'aident pas assez la construction de logements. Mais ce n'est pas simplement une question quantitative. C'est aussi une question qualitative. La pénurie n'est pas due uniquement à une offre insuffisante, mais aussi à des problèmes de répartition. L'accumulation des capitaux et une mauvaise répartition créent un déséquilibre sur le marché immobilier. Pour les moyens concrets: voir réponse 1.

5. Etes-vous favorable aux objectifs de la société à 2000 watts? Selon vous, quelles mesures faudra-t-il prendre

pour atteindre cet objectif et à quel horizon la Suisse peut-elle y arriver?

Les Verts sont clairement favorables aux objectifs de la société à 2000 watts. Pour l'instant il n'y a pas assez de mesures qui incitent ou obligent les gens à réduire leur consommation d'énergie. Celui qui construit une maison doit aménager un abri de protection civile et des places de parc, mais aucune prescription légale ne l'oblige à construire selon le standard Minergie. Il reste donc énormément à faire pour réduire notre consommation excessive d'énergie. Voici une liste non exhaustive: réforme fiscale écologique, standards minimaux, décentralisation, aménagement du territoire selon les critères du développement durable (réduction des distances, sites écologiques, densification). Si on adopte les mesures énoncées, la consommation énergétique de la Suisse peut être entièrement couverte par les énergies renouvelables en 2050.



PDC

1. Par quelles mesures comptez-vous encourager et développer la construction de logements en général en Suisse, pour faire face à la pénurie?

– Le PDC veut:

1) Exploiter le potentiel de densification urbaine, par exemple en surélevant les bâtiments. Il faut changer les normes de construction afin de rendre ces constructions possibles.

2) Développer les friches industrielles. De nouveaux instruments pour une plus grande utilisation des friches doivent donc être mis sur pied, par exemple par le biais d'incitations fiscales (déduction du matériel suite à l'assainissement, pas de taxe de mise en décharge pour l'assainissement, préfinancement de la remise en état des sols par les collectivités), afin que ces terrains soient exploitables.

3) Supprimer le coefficient d'utilisation du sol. Les agglomérations peuvent et doivent utiliser leur sol plus intensivement; un moyen pour y arriver est la suppression du coefficient d'utilisation du sol (sauf pour les centres urbains protégés). Les prescriptions (dimensions, plans d'aménagement, etc.) sont des instruments efficaces et donnent de meilleurs résultats.

4) Une obligation de construire pourrait être introduite pour chaque classement en zone à bâtir.

2. Quelle est votre position par rapport aux coopératives d'habitation et au logement d'utilité publique?

– Le PDC salue le travail des coopératives d'habitation dans le domaine du logement. Afin de favoriser leur développement et d'encourager la construction de logements en coopérative, la mise à disposition de terrains publics disponibles devrait être facilitée.

– La construction de logements d'utilité publique devrait elle-aussi être encouragée, par exemple en exigeant la construction d'un certain nombre de logements à loyer modéré lors de l'ouverture d'une nouvelle zone à bâtir, ou en contrepartie d'un préfinancement par les collectivités publiques des coûts d'assainissement lors du développement d'une friche industrielle.

3. Lors de la dernière législature, votre parti a-t-il proposé ou soutenu des mesures de la Confédération en faveur de l'habitat?

– Le PDC a soutenu le contre-projet indirect du Conseil fédéral à l'initiative populaire «sécurité du logement à la retraite», notamment la proposition de supprimer l'imposition de la valeur locative pour l'ensemble des propriétaires en Suisse.

– Nous avons en outre déposé ce printemps une motion de groupe chargeant le Conseil fédéral d'adapter la législation sur l'aménagement du territoire de manière à ce que les bâtiments agricoles équipés, granges y comprises, qui sont situés dans les zones agricoles et qui ne sont pas utilisés puissent être plus facilement transformés à des fins de logement.

– Nous avons également déposé un postulat demandant au Conseil fédéral de présenter au Parlement un rapport indiquant comment la population vivant dans des communes à forte immigration et où les loyers et les terrains sont chers peut se loger à un prix supportable, et de proposer des mesures pour atteindre cet objectif.

4. Selon vous, la Confédération, les cantons et les communes aident-ils assez la construction de logements en Suisse? Cette aide devrait-elle être renforcée? Si oui, par quels moyens concrets?

– Pour le PDC, la Confédération, les cantons et les communes pourraient aider plus la construction de logements en Suisse. Nous avons notamment demandé dans un postulat au Conseil fédéral d'examiner des mesures telles que l'utilisation des prélèvements des plus-values résultant de mesures d'aménagement pour diminuer les loyers de la population locale, ou l'obligation de réserver dans les plans de zones certaines surfaces ou certaines parties de surfaces affectées à la construction de logement aux loyers supportables ou à la vente à des prix supportables en tant que terrains à bâtir. D'autres moyens ont été présentés en réponse à la question 1.

5. Etes-vous favorable aux objectifs de la société à 2000 watts? Selon vous, quelles mesures faudra-t-il prendre pour atteindre cet objectif et à quel horizon la Suisse peut-elle y arriver?

Pour le PDC, l'objectif d'une société à 2000 watts est un objectif à long terme, une tâche pour plusieurs générations. Si nous voulons atteindre cet objectif, nous devons aujourd'hui mettre en œuvre des mesures concrètes et ciblées, ceci pour assurer notre approvisionnement énergétique à long terme, et réduire notre impact sur le climat.

Le PDC mise avant tout sur l'efficacité énergétique. Nous avons présenté de nombreuses mesures efficaces et rapidement réalisables visant à améliorer l'efficacité énergétique dans le domaine des bâtiments, des appareils et du transport. Des exigences minimales en matière d'efficacité énergétique doivent être fixées et pouvoir être renforcées progressivement. En outre, les filières de recherche, de formation et de perfectionnement des professionnels dans les domaines de la rénovation énergétique des bâtiments, des énergies renouvelables et de l'énergie (efficacité énergétique) doivent bénéficier d'un soutien accru de la Confédération.

PLR

Les Libéraux-Radicaux

PLR

1. Par quelles mesures comptez-vous encourager et développer la construction de logements en général en Suisse, pour faire face à la pénurie?

Il faut agir sur plusieurs axes:

– pour encourager la réalisation à long terme de logements, il faut permettre aux cantons de déclasser des périmètres actuellement en zones non constructibles en zones constructibles et s'opposer à toute forme de moratoire / arrêt du développement de constructions, notamment en combattant les initiatives sur le paysage et les résidences secondaires.

– pour privilégier la construction rapide de logements, il faut lutter contre le mitage du territoire en favorisant la surélévation des immeubles en ville, ce qui permet de créer des logements de qualité sans devoir créer nécessairement de nouvelles infrastructures (routes, écoles, etc.).

– il faut également encourager les constructions à haut standard énergétique en offrant aux propriétaires une surface habitable en plus, de l'ordre de +10/15%, à l'instar de ce qui existe à Genève et en Valais.

2. Quelle est votre position par rapport aux coopératives d'habitation et au logement d'utilité publique?

Les coopératives d'habitation sont à encourager car elles permettent à des personnes de la classe moyenne d'accéder à la propriété.

Les logements d'utilité publique sont un moyen, grâce à l'aide des collectivités publiques, de maintenir des loyers qui restent relativement bas et donc accessibles à des personnes sans grands revenus.

3. Lors de la dernière législature, votre parti a-t-il proposé ou soutenu des mesures de la Confédération en faveur de l'habitat?

Le PLR a soutenu tous les projets de la Confédération en faveur de l'habitat. Des propositions individuelles de différents parlementaires PLR ont été déposées en faveur de l'habitat (à consulter sur le site du parlement).

4. Selon vous, la Confédération, les cantons et les communes aident-ils assez la construction de logements en Suisse? Cette aide devrait-elle être renforcée? Si oui, par quels moyens concrets?

Il faut établir une distinction entre les différents types d'aides publiques.

Certaines communes réalisent des logements d'intérêts publics dans le cadre de mise en valeur foncière ou à travers des fondations sans buts lucratifs dont la vocation est de réaliser des logements.

Sur le plan cantonal, certains cantons optent pour la même politique de réalisation de logements par le biais de fondations immobilières de droit public ou à travers des programmes de subventionnement à la rénovation, à l'assainissement énergétique ou pour la sauvegarde du patrimoine.

Les moyens existants sur le plan fédéral sont davantage de l'ordre d'aide ponctuelle ou dans le cadre de garantie de cautionnement.

Il conviendrait d'inciter davantage les gens à devenir propriétaire par le biais d'une épargne logement réellement incitative ou par les exonérations fiscales, par exemple la suppression de la valeur locative.

5. Etes-vous favorable aux objectifs de la société à 2000 watts? Selon vous, quelles mesures faudra-t-il prendre pour atteindre cet objectif et à quel horizon la Suisse peut-elle y arriver?

La société à 2000 watts est un programme ambitieux qui nécessitera des efforts conséquents tant de la part des locataires que des bailleurs.

Il est évident que pour y parvenir, les propriétaires devront assainir les bâtiments existants et ne réaliser que des bâtiments neufs à haut voire très haut standard énergétique.

Par ailleurs, les utilisateurs, locataires ou propriétaires, devront adapter leur mode de vie de façon à ce que la

consommation électrique baisse. Il n'est plus nécessaire d'avoir toutes les lampes de son appartement allumées tout comme il est inutile d'avoir toutes les lumières de la salle de conférences ou du restaurant allumées!



PS

1. Par quelles mesures comptez-vous encourager et développer la construction de logements en général en Suisse, pour faire face à la pénurie?

Le PS s'engage à tout mettre en œuvre pour des logements en suffisance et pour diminuer la charge budgétaire du loyer pour un ménage. Les pouvoirs publics doivent contrer l'augmentation continue et spéculative du prix du terrain. Il s'agit d'anticiper en achetant du terrain de manière à pouvoir pratiquer, au niveau des zones constructibles, une politique qui assure des logements abordables. La législation fédérale doit renforcer la taxation de la plus-value à chaque modification du caractère d'une zone. S'agissant de la libre circulation, il faut prendre des mesures d'accompagnement analogues à celles du marché du travail.

2. Quelle est votre position par rapport aux coopératives d'habitation et au logement d'utilité publique?

Les pouvoirs publics ne doivent céder des terrains qu'à des maîtres d'ouvrages et planificateurs d'intérêt public. Ces espaces doivent être mis à la disposition de coopératives d'habitation dont la part au marché du logement devrait doubler à 10% jusqu'en 2020. Il s'agit donc de définir des zones répondant au principe du loyer basé sur les coûts effectifs, histoire d'assurer des logements aux revenus modestes. Enfin, seule une part nettement plus faible des coûts d'assainissement et de rénovation doit pouvoir être reportée sur les loyers.

3. Lors de la dernière législature, votre parti a-t-il proposé ou soutenu des mesures de la Confédération en faveur de l'habitat?

Le PS a défendu un nouveau crédit-cadre de la Confédération pour des engagements conditionnels en faveur de la construction de logements d'intérêt public. Dans le débat sur la loi sur l'aménagement du territoire, le PS a réussi à faire passer, dans le contre-projet à l'initiative sur le paysage, certains objectifs comme la prise de mesures efficaces contre l'étalement urbain. Des prescriptions claires applicables aux plans directeurs cantonaux, des

règles sur le dimensionnement des zones à bâtir et des mesures contre la thésaurisation du sol représentent autant de pas dans la bonne direction.

4. Selon vous, la Confédération, les cantons et les communes aident-ils assez la construction de logements en Suisse? Cette aide devrait-elle être renforcée? Si oui, par quels moyens concrets?

Pour le PS, les pouvoirs publics doivent contrôler, réglementer, dicter les règles du jeu pour en finir avec la spéculation féroce autour du prix du loyer. Les collectivités doivent donc procéder à de nouvelles acquisitions de sol, faisant valoir leur droit de préemption. A ce jour, les politiques libérales ont échoué à créer du logement abordable, l'Etat doit donc reprendre la main en jouant un rôle régulateur, contre la spéculation financière et la pression sur les loyers. Le PS a d'ailleurs mandaté une analyse indépendante de ses solutions. Ses résultats sont attendus cet automne.

5. Etes-vous favorable aux objectifs de la société à 2000 watts? Selon vous, quelles mesures faudra-t-il prendre pour atteindre cet objectif et à quel horizon la Suisse peut-elle y arriver?

Il est impérativement nécessaire de réduire la consommation d'énergie à un tiers de ce qu'elle est. Pour ce faire, le PS a lancé une initiative en faveur des technologies propres (cleantech) dans le but de couvrir à long terme les besoins énergétiques de la Suisse entièrement au moyen d'énergies renouvelables. Dans un premier temps, les besoins devront être couverts au moins pour moitié par les renouvelables en 2030. A cela s'ajoute l'utilisation plus efficace de l'énergie. A lui seul, le remplacement des appareils ainsi que des chauffages inefficaces permettrait de remplacer toutes les centrales nucléaires.



UDC

1. Par quelles mesures comptez-vous encourager et développer la construction de logements en général en Suisse, pour faire face à la pénurie?

La pénurie de logements est avant tout une conséquence de l'immigration. Depuis 1990, la population suisse a augmenté de près d'un million de personnes. Cette forte croissance se poursuivra, à en croire les pronostics, avec tous les inconvénients que comporte pareil développement: plus de mobilité, plus d'émissions, plus de consommation d'énergie et d'autres ressources, pression sur le secteur social et le marché du travail, etc. Il est donc indispensable que la Suisse reprenne le contrôle de l'immigration. D'autres possibilités d'augmenter le nombre de logements sont, par

exemple, un mode de construction plus dense, davantage de marge de manœuvre dans l'aménagement du territoire et l'allègement des prescriptions sur la construction.

2. Quelle est votre position par rapport aux coopératives d'habitation et au logement d'utilité publique?

Ces mesures peuvent être utiles dans la mesure où elles sont financées par le secteur privé, mais elles ne représentent que deux possibilités de combattre la pénurie de logements. Du point de vue de l'UDC, il n'appartient pas en premier lieu à l'Etat de garantir un nombre suffisant de logements. Un subventionnement public menace la présence d'un mélange équilibré de couches sociales dans les quartiers, si bien que l'on risque une ghettoïsation aux conséquences extrêmement graves.

3. Lors de la dernière législature, votre parti a-t-il proposé ou soutenu des mesures de la Confédération en faveur de l'habitat?

L'UDC s'est notamment engagée pour la suppression de la valeur locative, l'assouplissement des prescriptions et lois, l'augmentation du taux d'habitation ainsi que des encouragements fiscaux pour l'acquisition de logements. Ces propositions gardent toute leur importance durant la législature à venir. Il faudra notamment veiller à empêcher un nouveau durcissement de l'aménagement du territoire qui empêche la construction de logements.

4. Selon vous, la Confédération, les cantons et les communes aident-ils assez la construction de logements en Suisse? Cette aide devrait-elle être renforcée? Si oui, par quels moyens concrets?

Les bases légales actuelles pour un soutien financier sont suffisantes. D'autres mesures utiles pouvant être prises par l'Etat sont notamment, comme mentionné plus haut, l'allègement des prescriptions et lois, l'augmentation du taux d'habitation, des facilités fiscales ainsi qu'un aménagement du territoire raisonnable et répondant aux exigences réelles.

5. Etes-vous favorable aux objectifs de la société à 2000 watts? Selon vous, quelles mesures faudra-t-il prendre pour atteindre cet objectif et à quel horizon la Suisse peut-elle y arriver?

L'objectif d'une société à 2000 watts est et restera pour longtemps une vision. L'EPF et la Confédération l'ont compris aujourd'hui puisqu'elles ont reporté la réalisation de cet objectif au prochain siècle. Mais les idées correspondantes peuvent aujourd'hui déjà servir à réduire la consommation de ressources et à accroître l'efficacité énergétique. Parmi les mesures réalisables dès à présent on peut citer les différents standards de construction économisant l'énergie et le remplacement du pétrole par l'énergie solaire ou géothermique. Dans l'idée de rendre la Suisse plus indépendante de l'étranger, ces mesures doivent être encouragées par des facilités fiscales.