



## De quelle façon une municipalité peut-elle orienter la location des logements propres et coopératifs?

Thomas Schlepfer, collaborateur à l'état-major du Département des finances de la Ville de Zurich  
thomas.schlepfer@zuerich.ch

En dépit du dynamisme du secteur de la construction de logements, la demande de logements excède largement l'offre en ville de Zurich. De larges couches de la population, notamment des personnes aux revenus économiques modestes, rencontrent beaucoup de difficultés à trouver un logement à prix abordable et risquent d'être évincées de la ville. Mais Zurich entend rester une ville résidentielle attrayante pour une population dont la composition sociale est variée.

Pour pouvoir proposer un logement à un maximum de personnes sur un espace raréfié, la ville de Zurich a comme objectif d'endiguer la spirale de consommation de surface habitable, rejoignant en cela les objectifs de la société à 2000 watts inscrits dans la constitution municipale.

Outre son travail de soutien et de persuasion, c'est essentiellement dans le domaine de l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique que la ville peut agir sur la consommation de surface habitable. Les logements reconnus d'utilité publique, soit quelque 50'000 logements, représentent environ un quart de tous les logements de la ville de Zurich.

La location des 9000 logements en mains de la ville de Zurich est réglée par une ordonnance de 1995 qui retient comme prescription d'occupation la formule «nombre de pièces maximal = nombre de personnes plus 1». Par ailleurs, un rapport adéquat entre loyer et revenu doit être respecté. Les trois fondations de la ville louent leurs 4000 logements selon des règles similaires. Ces règles s'appliquent généralement au moment de l'emménagement mais plus après, en cours de bail, et les données statistiques font apparaître que les logements de la ville et des fondations de la ville accueillent des personnes dont le revenu et la fortune sont nettement inférieurs à la moyenne, et affichent une occupation supérieure à la moyenne.

La ville verse avec les cantons et - cela est à espérer, bientôt de nouveau avec la Confédération - des subventions ciblées pour les ménages aux revenus modestes. Celles-ci sont assorties de prescriptions d'occupation et de limites de revenu et de fortune qui doivent être respectées, y compris pour les baux en cours, et qui font l'objet de contrôles par les autorités. Ce système garantit que les objectifs sociaux (et environnementaux) de la ville en matière d'aide au logement sont durablement atteints pour les quelque 7000 logements (de la ville, des coopératives et d'autres maîtres d'ouvrage).

Les autres instruments d'encouragement de la ville, au nombre desquels il convient de citer principalement la mise à disposition de terrains (droits de superficie), les prêts à taux préférentiel ou les participations au capital, n'ont jusqu'ici pas été liées à des conditions particulières en matière de location des logements. L'exécutif de la ville a indiqué fin 2009, dans son manifeste sur la politique de la ville en matière de logement (*Positionen zur städtischen Wohnpolitik*) qu'il assortira à l'avenir l'attribution de droits de superficie à des conditions d'occupation. La forme concrète que celles-ci revêtiront n'est pas encore définie.

[www.stadt-zuerich.ch/wohnbaupolitik](http://www.stadt-zuerich.ch/wohnbaupolitik)