



Les logements en mains des communes et des cantons. État des lieux

Lukas Beck, EBP Schweiz

Une vue d'ensemble des logements en mains des cantons, des villes et des communes dans l'ensemble du territoire fait actuellement défaut. C'est pourquoi l'Office fédéral du logement a mandaté une enquête à ce sujet, en coopération avec l'Union des villes suisses et l'Association des communes suisses. La moitié des cantons et 63% des communes y ont participé.

L'enquête montre que les logements communaux sont largement répandus, puisqu'environ 80% des communes en possèdent. Il ne s'agit pas uniquement des grandes villes: plus des trois quarts des communes de moins de 2000 habitants sont propriétaires de logements. En chiffres absolus, sept villes possèdent plus de 500 logements et au total plus de la moitié des 45'000 logements recensés dans le cadre de l'enquête. La Ville de Zurich en possède à elle seule le tiers.

La quantité de logements en mains des cantons est négligeable. Ils sont soit destinés aux employés d'Etat ou aux requérants d'asile, soit situés dans des objets inscrits au patrimoine ou dans des biens-fonds acquis en vue de projets d'infrastructures comme des routes.

Un cinquième des logements appartenant aux communes est destiné à une affectation précise. Les petites communes possèdent elles aussi des appartements, destinés par exemple à leur personnel, à des requérants d'asile ou à des personnes âgées. Plus de la moitié des logements communaux ne sont pas liés à une affectation précise, mais les communes respectent certains critères pour leur attribution. Il s'agit souvent des critères suivants: lieu de résidence ou de travail dans la commune, prescriptions minimales d'occupation, ou limites maximum de revenu ou de fortune.

Plus de la moitié des communes loue ses logements à un prix légèrement, voire nettement, inférieur à celui du marché. C'est le cas avant tout pour les logements à affectation précise ou soumis à des critères d'attribution. Cependant, la moitié des communes loue également des appartements hors critères d'attribution à des prix inférieurs à ceux du marché.

Les appartements en mains des villes et des communes présentent-ils encore un potentiel pour les ménages socialement défavorisés ? À l'heure actuelle, ce groupe n'est ciblé que dans certains cas, par exemple pour les logements sociaux ou l'hébergement d'urgence. Les communes se servent de leurs logements dans des buts très différents. Il est très rare qu'elles aient une influence directe sur le marché du logement local, puisque la part des logements communaux est très faible par rapport à l'ensemble du parc immobilier. Cependant, dans le cadre de l'enquête, plus de 10'000 logements communaux sans affectation particulière ni critère d'attribution ont été recensés. Dans de nombreux cas, ces appartements pourraient sans doute être utilisés à court ou à moyen terme pour poursuivre différents objectifs, notamment de politique sociale.

Référence:

EBP (2017). *Logements appartenant aux communes et aux cantons. Etat des lieux. Résumé.* Office fédéral du logement, Granges

EBP (2017). *Bestand und Nutzung von kommunalen und kantonalen Wohnungen. Bestandsaufnahme*, (rapport complet en allemand), Office fédéral du logement, Granges