Politique du logement dans les villes et les communes urbaines : besoins et défis. Résultats de l'enquête

Jörg Schläpfer, responsable Macroéconomie, Wüest Partner AG

La présentation se fonde sur une enquête sur la politique du logement menée par Wüest Partner auprès des membres de l'UVS sur mandat de l'Union des villes suisses (UVS) et de l'Office fédéral du logement (OFL). Au total, 130 membres de l'UVS ont été invités à participer à l'enquête en novembre 2022, et 59 villes ont fourni des réponses pouvant être analysées.

L'enquête s'articulait autour de cinq thématiques. Voici les principaux résultats :

- offre de logements : les logements se font rares dans les villes. Un peu plus de deux tiers des villes interrogées indiquent que l'offre est généralement un peu trop restreinte (37,3 %), voire beaucoup trop restreinte (30,5 %). Le marché est particulièrement tendu pour les logements en propriété ainsi que dans le segment de prix inférieur. L'enquête montre que le manque de logements touche principalement les familles et que la situation est généralement plus compliquée pour les ménages d'une seule personne que pour les couples.
- obstacles à la construction de logements abordables : trois obstacles fondamentaux sont cités par plus de la moitié des villes interrogées, à savoir trop peu de terrains à bâtir (81,4 %), des procédures longues et compliquées (50,8 %) et un manque d'intérêt de la part des investisseurs privés (50,8 %). Considéré comme principal obstacle par les villes interrogées, le manque de terrain à bâtir n'a pas fait l'objet de questions plus approfondies. Lors des entretiens, le potentiel pouvant résulter d'un échange entre les villes et les maîtres d'ouvrage à but lucratif a également été évoqué. Une bonne communication peut affiner le regard sur de nouvelles possibilités (pour l'acquisition d'immeubles ou la compensation d'intérêts, p. ex.).
- politique du logement : de nombreuses villes souhaiteraient acquérir davantage de terrains. Toutefois, cette demande est difficilement réalisable en raison des prix pratiqués sur le marché libre. La cession de terrains en droit de superficie avec conditions est pratiquée dans 68 % des villes et représente donc l'activité la plus répandue en matière de politique du logement. Bien que, selon l'enquête, la politique du logement fasse partie des objectifs de la législature dans plus de la moitié des villes, seules 33 % des villes interrogées disposent d'un règlement concret pour la promotion du logement à loyer ou à prix abordables.
- durabilité : les principes de la durabilité et leur mise en œuvre sont de plus en plus présents dans les discussions du secteur immobilier. Les questions énergétiques, la mobilité induite ainsi que les thèmes sociaux tels que la mixité, les formes d'habitat adaptées aux personnes âgées et l'accès à des logements abordables sont les thèmes centraux.
- demandes à la politique fédérale : près de 60 % des villes estiment que le besoin d'agir est élevé (34 %) voire très élevé (25 %) au niveau de la politique fédérale, les grandes villes estimant généralement qu'il est plus nécessaire d'agir que les villes moyennes ou petites. Le droit de préemption sur les terrains à bâtir et les biens immobiliers (79,6 %) est le plus souvent cité comme possible modification législative, suivi par l'annonce du loyer précédent (69 %).