



Exemples de solutions et de bonnes pratiques : la ville de Lucerne

Korintha Bärtsch, conseillère municipale et directrice des travaux publics de la ville de Lucerne

Lucerne veut continuer de se développer en tant que ville résidentielle attrayante, abordable et diversifiée. Les efforts en ce sens se sont jusqu'ici concentrés sur les axes suivants :

- Cession de terrains municipaux en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique selon le « modèle lucernois » : la ville de Lucerne dispose de réserves de terrains à bâtir pour environ 2000 logements. Ceux-ci sont affectés de manière ciblée à la construction de logements d'utilité publique.
- Fondation GSW Luzern : la fondation soutenue par la ville de Lucerne s'est vu accorder des fonds supplémentaires en vue d'assister les personnes rencontrant des difficultés d'accès au marché du logement.
- Marge de manœuvre pour une politique foncière active : depuis 2024, le conseil municipal n'a plus de limite pour les achats aux fins d'accroissement du patrimoine financier. Sa marge de manœuvre s'est ainsi considérablement accrue et la ville peut intervenir de manière plus agile sur le marché du logement.
- Collaboration partenariale avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (G-Net) : des rencontres régulières entre la ville de Lucerne et le réseau des maîtres d'ouvrage d'utilité publique leur permettent d'échanger sur les thèmes importants.
- Protection du logement par la réglementation des locations de courte durée (Airbnb) : les locations de courte durée de locaux d'habitation sont strictement réglementées et limitées à 90 nuits par an. Cela permet de mettre un terme à la perte de logements pour la population.

Développement visé de la politique du logement

Les connaissances actuelles sur le développement de sites urbains montrent que l'objectif de 16 % de part de marché pour la construction de logements d'utilité publique d'ici 2037 n'est guère réalisable avec les mesures engagées jusqu'ici. Différents risques liés aux projets sur des sites urbains entraînent des retards. Parallèlement, les capacités financières et humaines des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont limitées, ce qui complique encore la réalisation des zones de développement. Il apparaît en outre que la situation du logement en ville de Lucerne continue de s'aggraver et que les logements à loyer ou à prix abordable, en particulier, sont soumis à une pression croissante. C'est ce qui a motivé le conseil municipal, fin octobre 2025, à présenter un total de quatre nouvelles mesures, en guise de contre-propositions à deux récentes initiatives en matière de logement :

1. Création d'une fondation d'utilité publique « Wohnraum für alle » : par la constitution rapide de son propre portefeuille de logements, la ville souhaite donner des impulsions sur le marché du logement et permettre la mise à disposition de 500 logements d'utilité publique au cours des 22 prochaines années.

2. La ville de Lucerne doit elle-même acquérir et gérer plus activement des biens immobiliers : 300 logements doivent être mis à disposition par le biais d'un renforcement de la politique foncière. Il s'agit pour la ville d'accroître sa marge de manœuvre et de s'assurer les bâtiments nécessaires à l'accomplissement de tâches publiques telles que l'éducation, la fourniture d'infrastructures et d'espaces verts, la promotion économique, etc.
3. Octroi de prêts à faible taux d'intérêt ou à taux zéro : des conditions de financement attractives doivent encourager les achats et la construction par les organismes d'utilité publique et aboutir à la création de 300 logements abordables supplémentaires.
4. Introduction d'un droit de préemption : la politique municipale en matière de logement doit être complétée par un droit de préemption communal, pour permettre d'identifier suffisamment tôt les opportunités d'achat et de mener une politique foncière active et stratégique.

Avec ces mesures, la ville entend porter la part de logements d'utilité publique à 18 % d'ici 2048. Des débats et des votations suivront dans les mois qui viennent.

Assumer la responsabilité du maintien de logements à prix modérés à tous les niveaux de l'État

La situation sur le marché du logement restera tendue dans les années à venir. C'est pourquoi il importe que tous les niveaux de l'État agissent de concert. Des procédures d'octroi de permis de construire efficaces doivent être garanties. Il apparaît en outre que si le kit d'options de l'OFL pour la construction de logements à prix avantageux a fait ses preuves, la marge de manœuvre des communes tend à rétrécir. Les acteurs privés doivent eux aussi être mobilisés. L'application systématique du droit du bail inscrit dans le CO est par ailleurs essentielle, car elle a des effets directs et immédiats.