

## Manque de logements et de terrains à bâtir – les villes veulent un droit de préemption

Un sondage sur la politique du logement réalisé fin 2022 avait pour objectif de mieux comprendre la situation actuelle du logement dans les villes et les communes urbaines et de mettre en lumière leur politique en la matière. Elle reprenait une enquête menée en 2013.

Le sondage confirme que les logements à loyer ou à prix modérés sont un enjeu essentiel de la politique du logement et souligne un problème d'actualité dans le débat public : l'offre de logements dans les villes est insuffisante. Environ deux tiers des villes considèrent le nombre de logements disponibles comme « un peu » ou « beaucoup trop restreint ». Les lacunes se situent non seulement dans le segment inférieur des prix, mais également dans le domaine de la propriété.

Le manque de logements abordables touche principalement les ménages avec enfants, et en particulier les familles monoparentales. Si les grandes villes de plus de 50 000 habitants font état d'une situation particulièrement tendue, les petites villes considèrent elles aussi que l'offre dans ce segment est insuffisante.

68 % des villes interrogées déclarent céder des terrains en droit de superficie sous certaines conditions (p. ex. des loyers modestes) afin d'augmenter le nombre de logements abordables.

En outre, plus de 80 % des villes jugent trop restreintes les surfaces à bâtir disponibles. Nombre d'entre elles aimeraient racheter des terrains, mais ne peuvent souvent pas passer à l'action en raison des prix élevés du marché. Lé-

gèrement plus de la moitié des villes considèrent que les procédures longues et souvent compliquées ainsi que le manque d'intérêt des investisseurs privés sont des obstacles à la création de logements à loyer ou à prix modérés.

Au total, 60 % des villes interrogées considèrent qu'il est nécessaire ou fortement nécessaire d'agir au niveau fédéral. Dans les villes de moyenne à grande taille, ce pourcentage s'élève même à 70 % environ. Le droit de préemption sur les terrains et les immeubles est la solution évoquée le plus fréquemment (80 % des réponses). Le Conseil fédéral a toutefois décidé le 17 décembre 2014 de renoncer pour l'instant au droit de préemption des communes.

Par ailleurs, près de 70 % des sondés sont d'avis qu'une obligation d'annoncer le montant du loyer précédent lors de la conclusion d'un nouveau bail aurait un effet modérateur sur les loyers. Les villes considèrent leur marge de manœuvre pour influencer sur le marché du logement comme plutôt restreinte et voient la promotion de logements d'utilité publique comme leur carte maîtresse.

L'étude a été réalisée par le bureau de conseil Wüest Partner sur mandat de l'OFL et de l'Union des villes suisses (UVS) entre novembre et décembre 2022 auprès des 130 membres de l'UVS. 59 villes y ont participé.

Un rapport a été publié sur le site internet de l'OFL : [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Politique du logement > Activités communales