

Logements appartenant aux communes et aux cantons État des lieux

Résumé

EBP



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges (SO)

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Pilotage du projet

Doris Sfar, OFL

Auteurs

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Lukas Beck
Sarah Fuchs
Christof Abegg

Accompagnement du projet

Reto Lindegger, Association des Communes Suisses ACS
Martin Tschirren, Union des villes suisses UVS

Mode de citation

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

Notes

Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant ou du groupe d'accompagnement.

Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

Image de couverture

© DDPS

Logements appartenant aux communes et aux cantons

État des lieux

Résumé

Il n'existe pas de vue d'ensemble des logements appartenant aux cantons, aux villes et aux communes suisses, raison pour laquelle l'Office fédéral du logement a mandaté une enquête sur ce sujet, en coopération avec l'Union des villes suisses et l'Association des communes suisses. 63 % des communes suisses, parmi lesquelles toutes les villes importantes, mais aussi de nombreuses petites communes de toutes les parties du pays y ont participé. Les résultats offrent ainsi une bonne vision d'ensemble du parc de logements communaux en Suisse, même s'il n'a pas été procédé à un recensement exhaustif auprès de tous les cantons et communes dans le cadre de ce sondage. De ce fait, il n'est pas possible de formuler des constats précis quant à la situation à l'échelle nationale. En ce qui concerne les cantons, la signification des résultats est restreinte par la non-participation de certains grands cantons.

Une enquête pour disposer d'une vue d'ensemble du parc de logements des communes

Environ 80 % des communes possèdent des logements. Parmi les propriétaires, on ne retrouve de loin pas que des grandes villes puisque plus de trois quarts des communes de moins de 2'000 habitants possèdent elles aussi des logements. Les communes francophones se situent au-dessus de la moyenne, tandis que seule une minorité des communes italophones sont propriétaires. Si l'on considère le nombre absolu de logements, sept villes se distinguent en possédant plus de 500 logements chacune, et ensemble plus de la moitié des 45'000 unités du parc immobilier recensé dans le cadre de l'enquête. À elle seule, la Ville de Zurich possède près du tiers de ces logements.

De nombreuses communes possèdent peu de logements – quelques villes en possèdent beaucoup

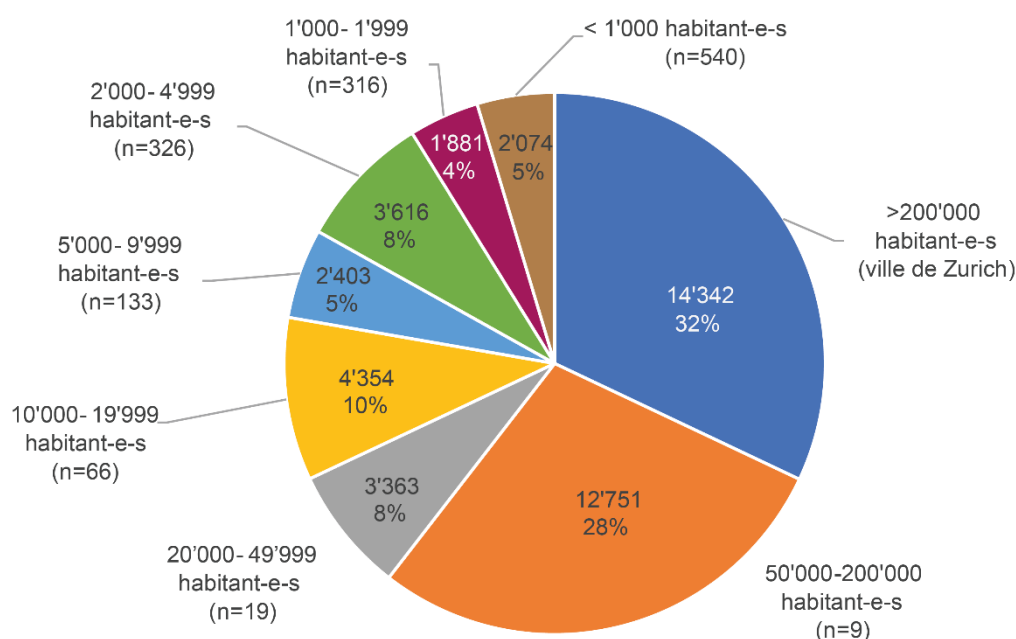


Illustration: Nombre de logements en mains des communes en fonction du nombre d'habitants

En raison de ces situations différentes, le poids des villes sur le marché du logement local varie considérablement. Avec près de 7 % des logements situés dans son périmètre urbain, la Ville de Zurich se positionne comme un acteur notable sur le marché local. Des petites communes disposent elles aussi d'un important parc immobilier puisque 20 communes de moins de 4'000 habitants sont elles aussi propriétaires de plus de 7 % du parc immobilier local. Cependant, la part des logements communaux représente en moyenne moins de 2 % de tous les logements et n'a ainsi guère d'impact direct sur le marché immobilier.

À de rares exceptions près, la part de logements communaux reste minime

Un cinquième des logements communaux sont affectés à un but spécifique, qu'il s'agisse d'y loger des fonctionnaires, des requérants d'asile ou des personnes âgées, un constat qui vaut également pour les petites communes. Même si plus de la moitié des logements communaux n'ont pas d'affectation spécifique stricte, il n'est pas rare que des critères d'attribution soient appliqués. Les sept communes propriétaires les plus importantes le font pour la plupart de leurs logements, contrairement à l'immense majorité de celles possédant moins de 50 logements. Et de même, pour le quart des logements des communes disposant de 50 à 499 logements il n'existe pas de critères d'attribution. Sur le plan national, aucune affectation spécifique ni aucun critère d'attribution n'ont été édictés pour 10'000 unités d'habitation en mains des communes, soit un peu moins qu'un quart de ces logements.

Parmi ces logements, près de la moitié est soumise à des critères d'attribution et un cinquième est voué à une affectation spécifique

Les critères d'attribution les plus fréquents sont: le lieu de résidence ou le lieu de travail dans la commune, des prescriptions minimales d'occupation, ou encore des limites de revenu ou de fortune. Seule une minorité des communes qui appliquent de tels critères ont fixé leur pratique dans une base légale. Plusieurs communes possédant plus de 50 logements ne disposent pas non plus de bases légales à ce sujet.

Seule une minorité des communes a inscrit ses critères d'affectation dans une base légale

Plus de la moitié des communes louent leurs logements un peu, voire bien à des prix inférieurs aux prix pratiqués sur le marché. En particulier les loyers des logements à affectation spécifique ou soumis à des critères d'attribution sont plus bas. Mais même pour les logements sans critères d'attribution, 49 % des communes louent leurs biens en dessous des prix du marché.

Plus de la moitié des communes pratiquent des loyers en dessous de ceux du marché

Le parc de logements d'un petit quart des communes – il s'agit avant tout de communes francophones – s'est agrandi depuis l'an 2000. Par contre, pour 12 % des communes, il s'est réduit. Cette proportion s'élève même à un tiers pour ce qui concerne les petites villes. Dans environ 60 % des communes, le parc de logements communaux n'a pas évolué. Il n'est pas possible de savoir sur la base de l'enquête si le nombre de logements depuis 2000 a augmenté ou diminué en valeurs absolues.

Depuis 2000, le nombre de logements a augmenté avant tout en Suisse romande et a diminué dans les petites villes

L'image qui se dessine en termes prospectifs est similaire: la majorité des communes suisses ne prévoit ni de vendre, ni de construire, ni d'acquérir des logements. Ce sont avant tout les villes, mais aussi les communes francophones qui ont pour intention d'étendre leur portefeuille immobilier. Près d'un cinquième des communes n'ont actuellement pas de vision précise quant à l'avenir de leur parc de logements. Plusieurs communes planchent actuellement sur des stratégies à cet égard.

Perspectives: extension envisagée avant tout dans les villes et dans les communes francophones

Les quatorze cantons qui ont participé au sondage possèdent près de 800 logements. Dans l'absolu, c'est le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures qui en possède le plus (133). En tout, la part des logements cantonaux dans l'ensemble du parc immobilier est négligeable. Les logements sont inscrits à parts pratiquement égales au patrimoine administratif et au patrimoine financier. Une partie des logements est destinée aux employés d'Etat ou aux requérants d'asile, une autre se situe dans des biens-fonds permettant l'accomplissement de tâches publiques ou dans des objets inscrits au patrimoine. Par ailleurs, plusieurs cantons possèdent des immeubles qui ont été acquis en vue de projets d'infrastructures tels que des routes et sont encore utilisés à des fins d'habitation.

Dans l'ensemble, les cantons disposent d'un parc de logements négligeable

Le nombre de logements en mains des cantons a diminué depuis l'an 2000 dans cinq cantons, augmenté dans cinq autres et est resté inchangé dans les quatre derniers qui ont participé à l'enquête. Les raisons de ces évolutions varient d'un canton à l'autre. La plupart d'entre eux estiment que leur parc de logements n'évoluera guère ou aura plutôt tendance à diminuer.

Il faut s'attendre à l'avenir plutôt à une diminution du parc de logements