

# Assises du Logement

Comment répondre aux **besoins** en matière de logements et favoriser un **marché équilibré** ?

**CONSTAT & QUELQUES PROPOSITIONS**

⦿ **Les Besoins**

Lièvre



5000 logements / an



⦿ **La réalité**

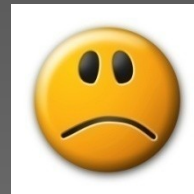
Tortue



2500 logements / an



⦿ **Taux de vacance**



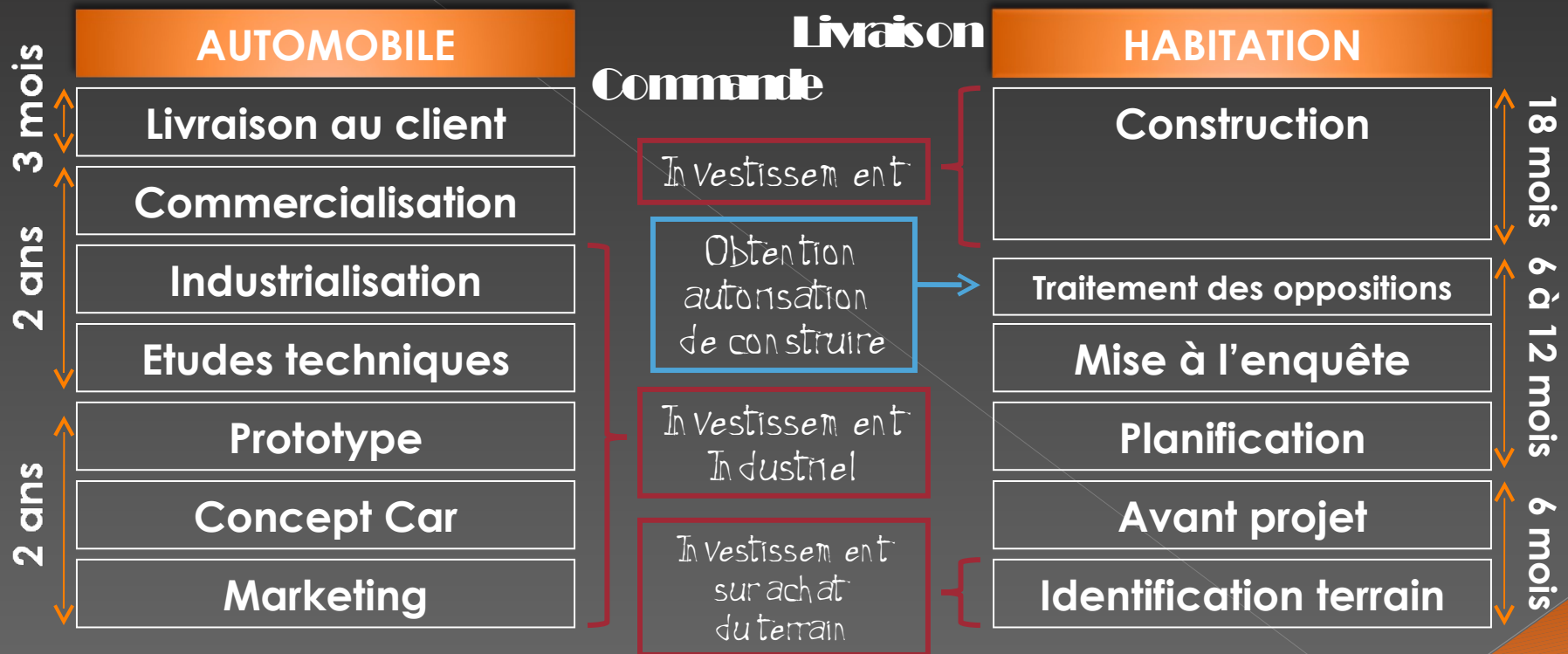
## Comparatifs

- Pour acheter un nouveau véhicule :  
**30 minutes à 3 heures** en fonction de la qualité du vendeur
- Pour réserver un vol long courrier au départ de Genève : **environ 15 minutes**
- Pour trouver une Coop ou Migros : **30 minutes**
- Pour trouver un logement :  
**3 à 6 mois si tout va bien**

Et pourtant, un logement, il n'y a rien de plus simple à « **produire** »

**Alors POURQUOI ?**

# Durée totale de réalisation du « produit » trop longue



- **La durée « Gestation » du produit est de 3 à 4 ans dans les automobiles ou dans le logement locatif**
- Les investisseurs susceptibles d'investir massivement (Institutionnels, Grandes caisses de pension) commencent en général à investir quand les autorisations de construire sont obtenues
- **Les investisseurs ne souhaitent pas prendre le risque d'acquisition de terrain sans autorisation**
- Ils recherchent pourtant « tous » des immeubles à acheter

**« Les capitaux sont là mais pas au bon moment »**

# Solution 1

- Maîtrise des terrains pour les pouvoirs publics (Commune, Canton) au centre des agglomérations, non loin des transports publics ou axes de communication
- **Appels d'offres Investisseurs/constructeurs dans des conditions prédéfinies (prix du terrain, rente DDP et prix de location encadrés)**
- Concours d'Architecte copiloté (public – privé)
- **Construction**

# Solution 2

- Limiter les effets néfastes des recours intempestifs et inutiles à l'expression de la démocratie
- Délivrance du permis de construire après enquête publique
- **Oppositions à la décision de la Commune**
- Prise en compte / Non prise en compte pour la Commune
- **Recours au Tribunal administratif**

# PPE

**Les freins qui ralentissent la production sont :**

- ✗ La spéculation foncière
- ✗ Les délais d'obtention des autorisations de construire
- ✗ Les craintes des promoteurs au des banquiers  
*(surtout en ce moment)*

**Les effets induis de la crise actuelle vont limiter la quantité de logements vendus en PPE dans les 2 ans à venir**

# PPE

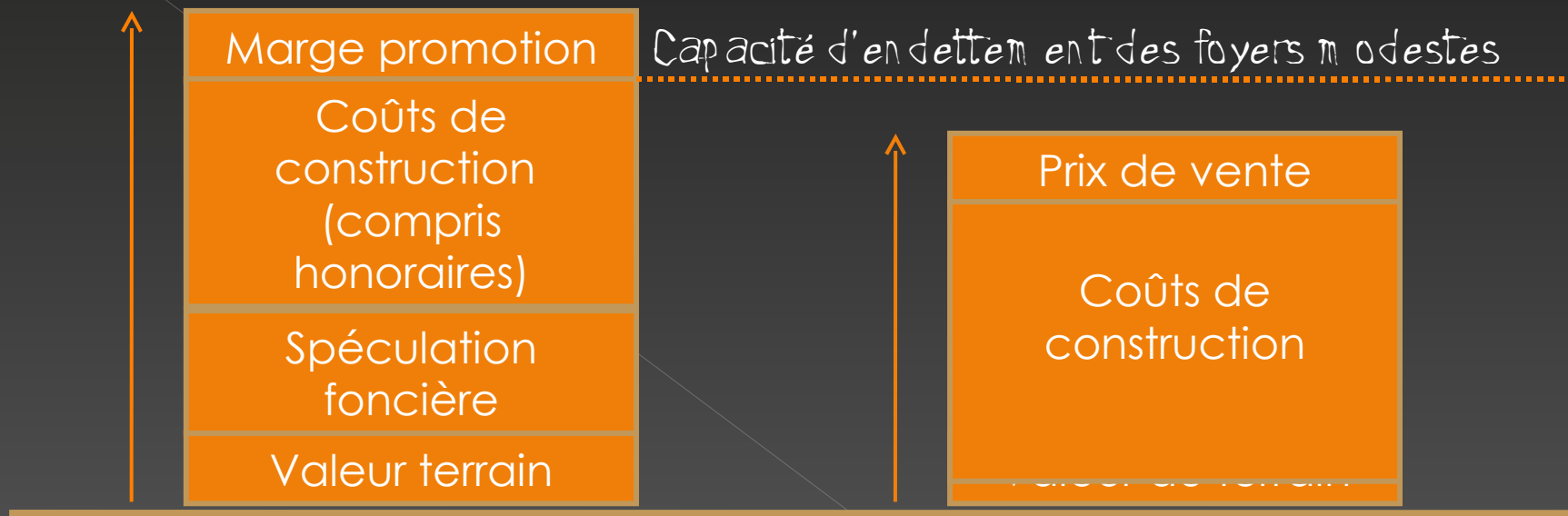
- ✘ Prix au m<sup>2</sup> trop élevés sur les programmes en cours (difficultés des foyers modestes à se financer auprès des banques devenues plus « **exigeantes** ») (prix élevé en particulier en raison de la spéculation foncière ces dernières années sur l'Arc Lémanique)
- ✘ Les promoteurs vont devenir plus prudents et commencer par écouler les stocks avant de relancer de nouveaux programmes

# Solutions PPE

Programmes de PPE sur des terrains « maîtrisés » par les pouvoirs publics « Canton et Commune »

Concours ouverts aux « promoteurs et Constructeurs » :

- ✗ Prix du terrain fixé pour la Commune
- ✗ Prix de vente PPE au m<sup>2</sup> au « moins/mieux disant » - Meilleur rapport/qualité prix



- Favoriser l'accession à la propriété pour les foyers modestes
- Libérer des logements locatifs
- Dynamiser la production globale de logements en quantité

# Autres pistes

- Densification urbaine à proximité des nœuds de communication, CFF, transports publics en général (y compris dans les villes de moyenne importance)
- Accélérer le processus dans certaines zones prioritaires (Terrain CFF, Terrains publics, etc.)
- Créer un fond d'investissement « Canton – Privé » avec des investisseurs pour maîtriser plus rapidement les terrains

**Merci de votre Attention**