



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**

## Atelier 4

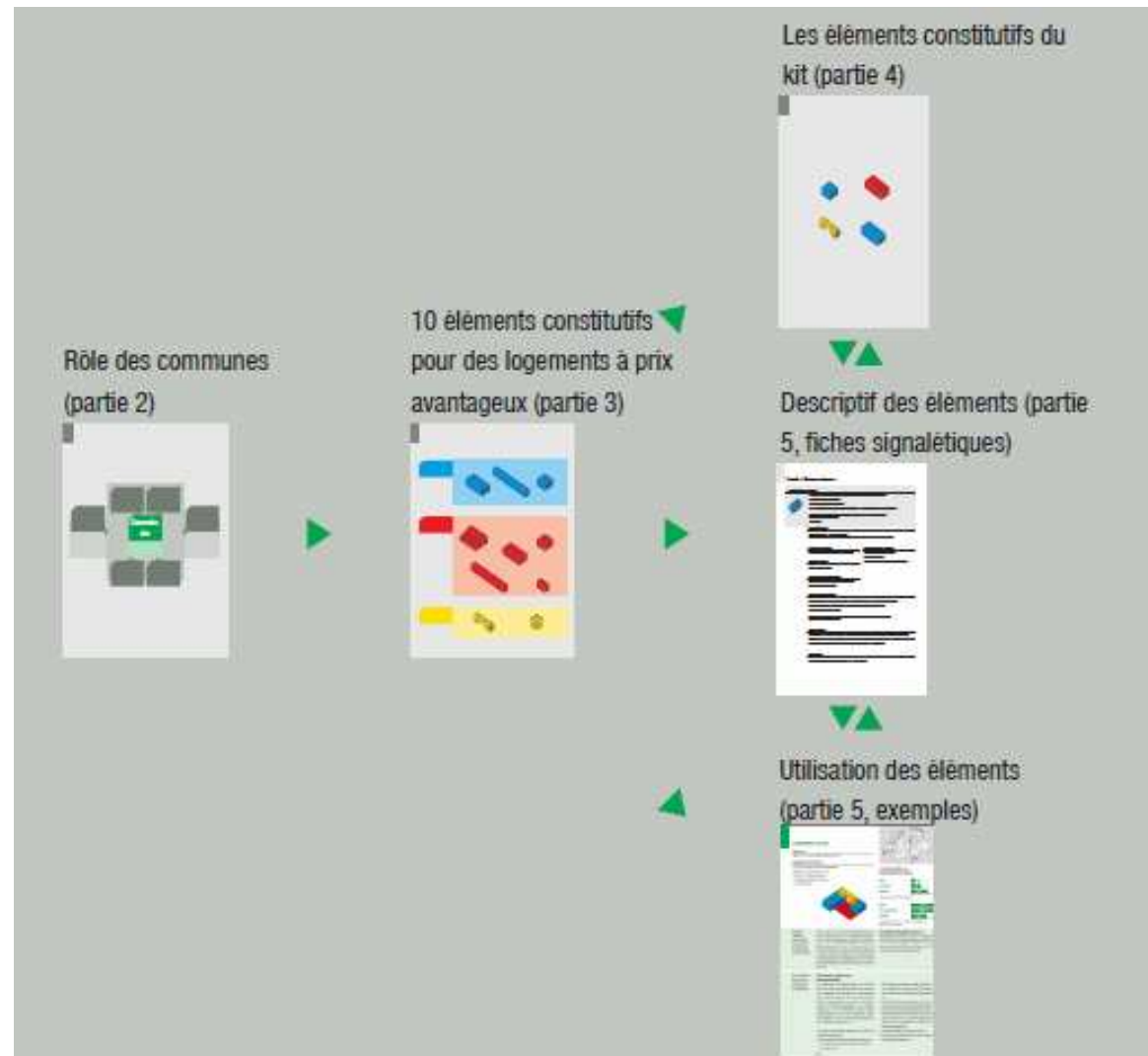
# **Logement à prix avantageux Un kit d'options à la disposition des communes**

27 juin 2014

Doris Sfar | Bernard Woeffray



# «Kit de construction» destiné aux villes et communes





# Logement à prix avantageux.

Un kit d'options à la disposition des villes et des communes



→ Disponible auprès de l'OFL dès aujourd'hui!  
[www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Documentation > Publications

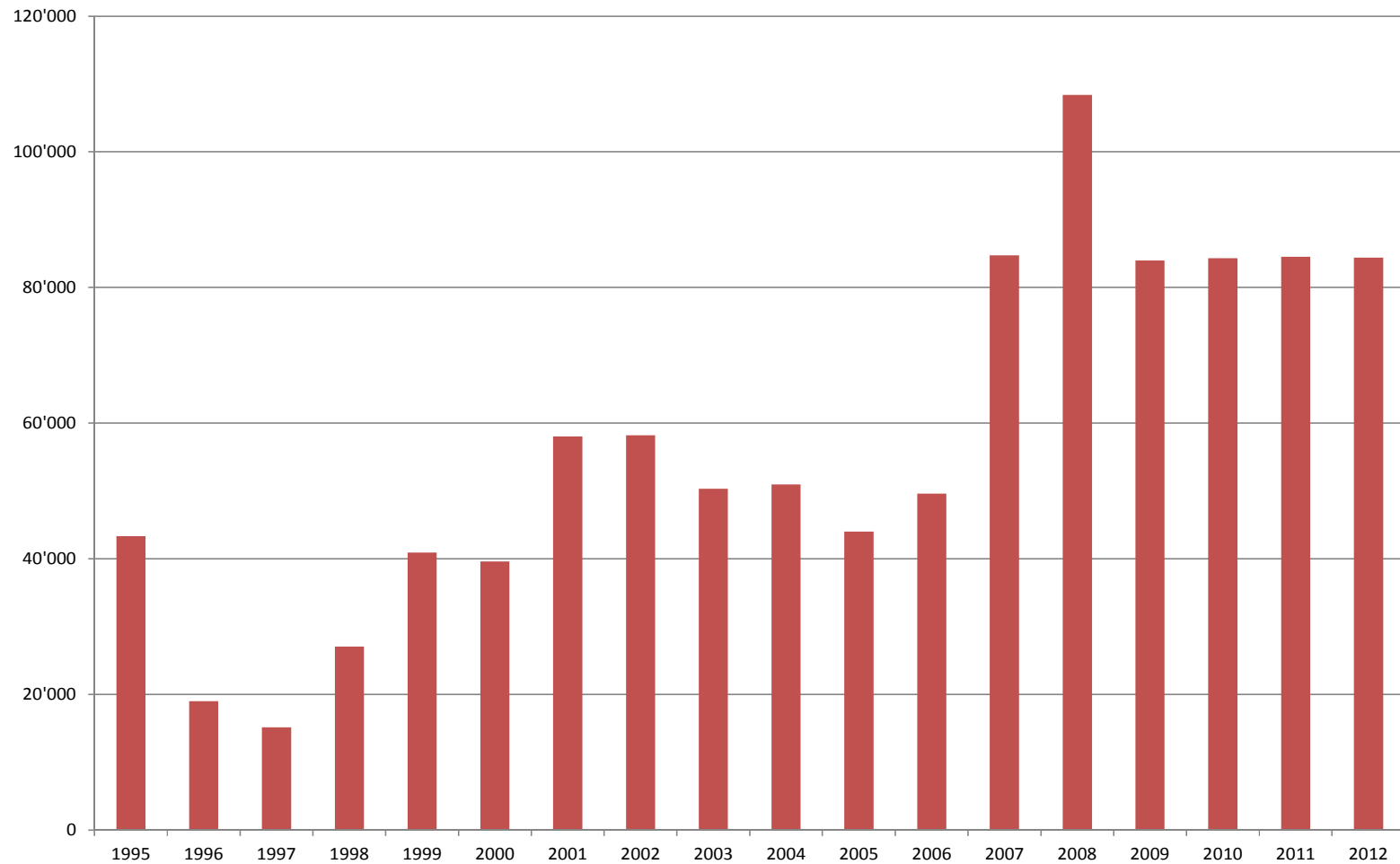


# Plan

- 1) **Pourquoi favoriser le logement à prix avantageux?**
- 2) Quels enjeux pour les communes?
- 3) Qui contribue à l'offre de logements?
- 4) De quelles options disposent les communes?
- 5) Expériences et perspectives

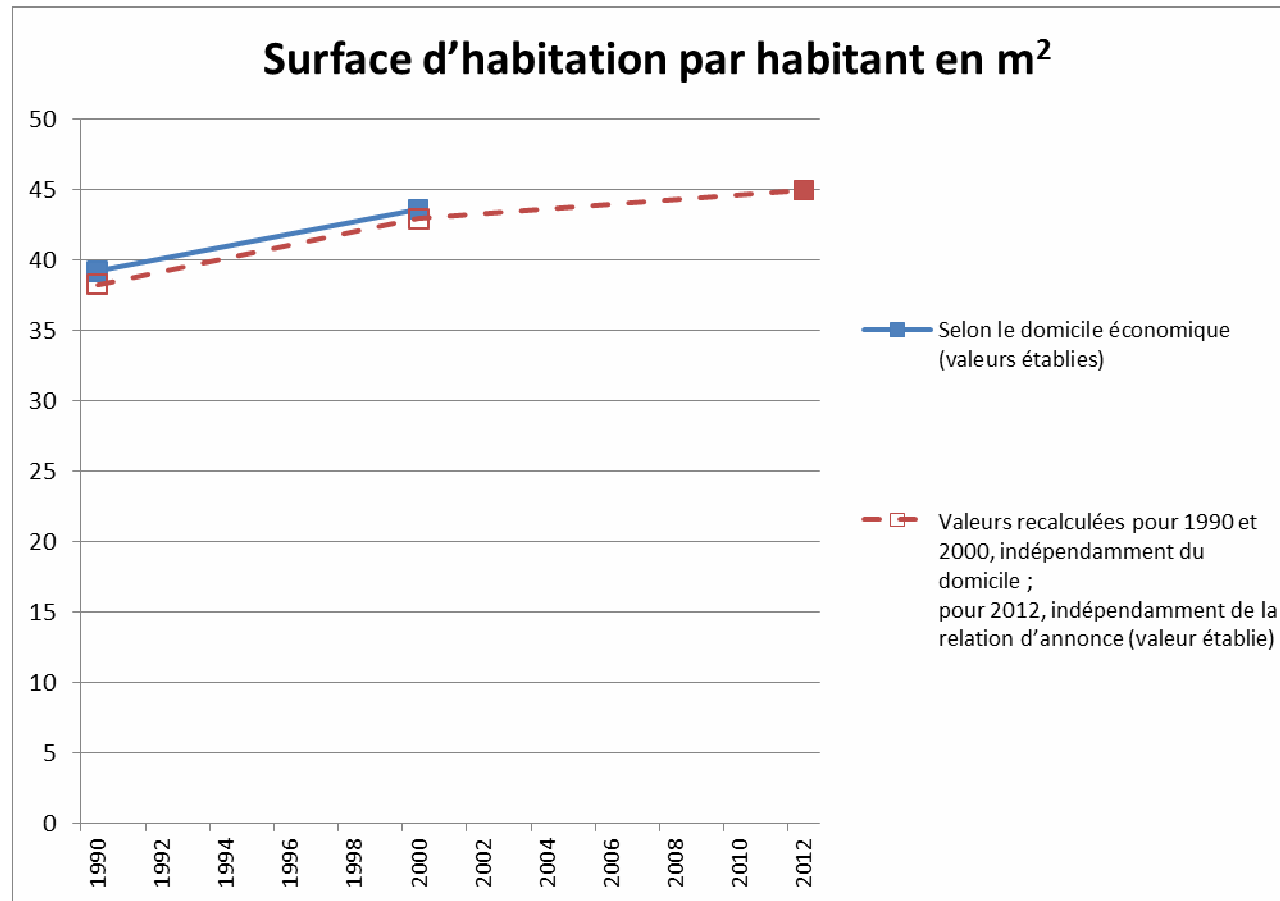


# Une croissance démographique conséquente depuis 2007



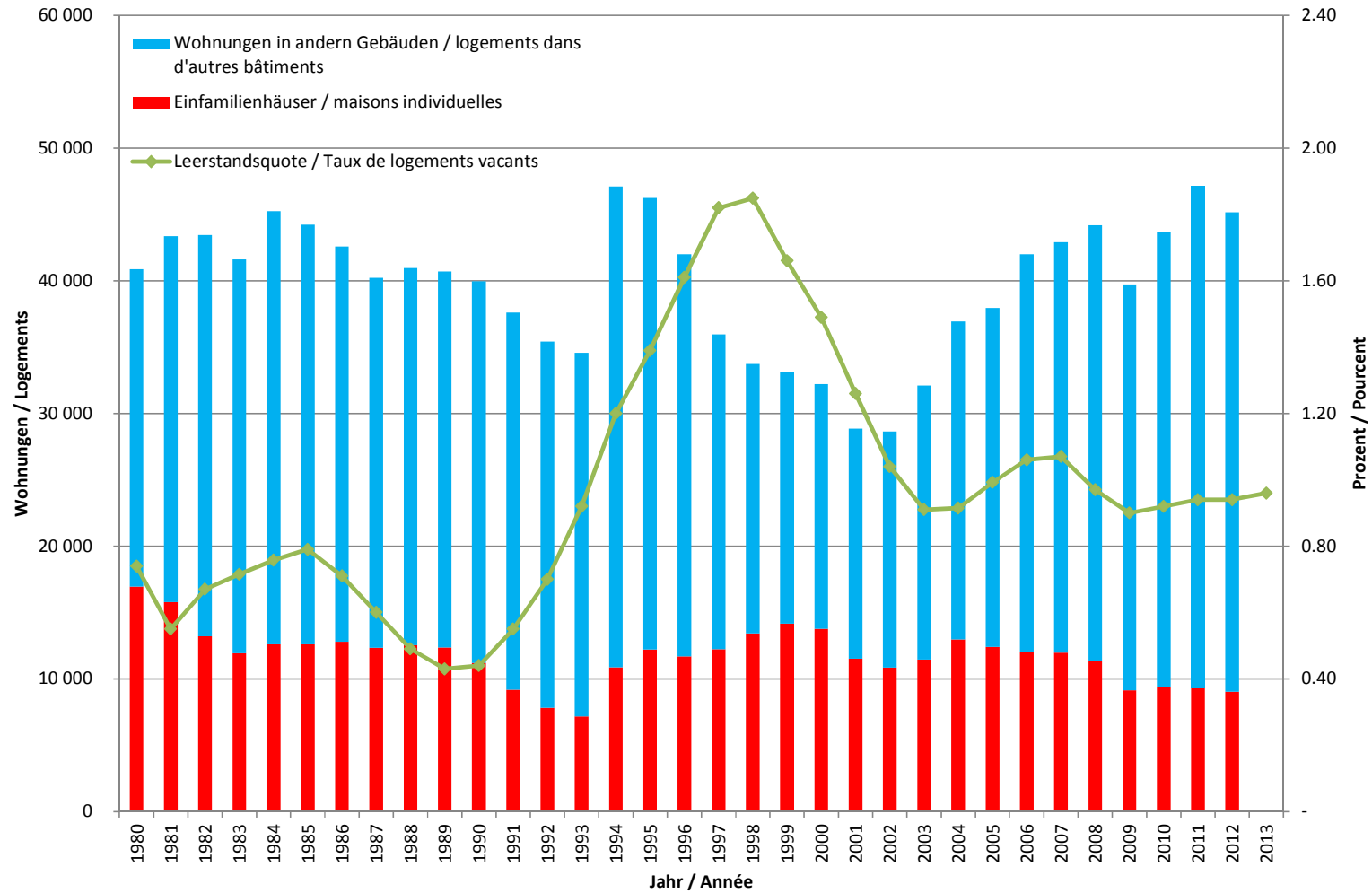


# La consommation en surfaces habités par personne en constante augmentation





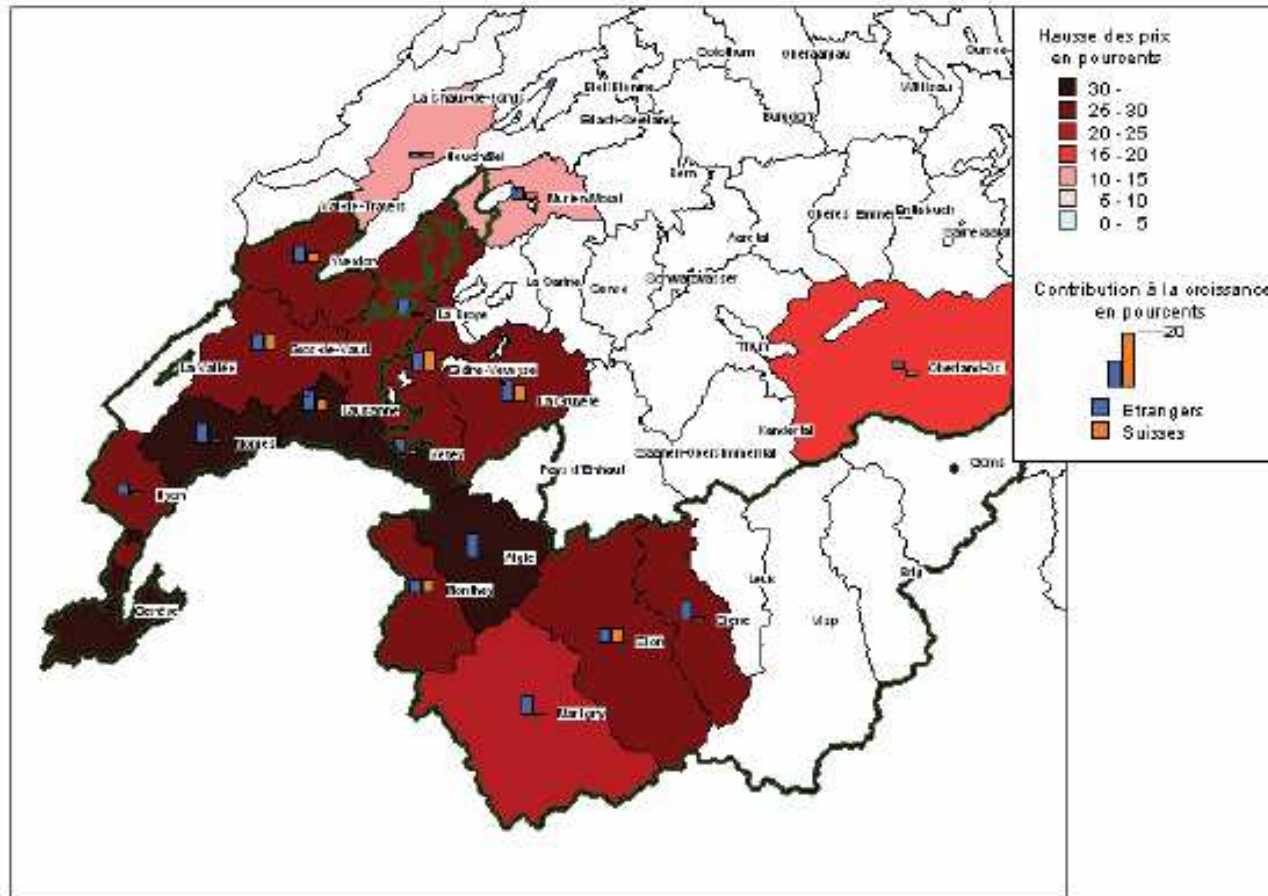
# La construction a réagi face à la demande en croissance





# Evolution des prix nominaux en Suisse romande (période 2005-2012)

et contribution des ménages d'origine étrangère et suisse à la croissance du nombre total de ménages\*

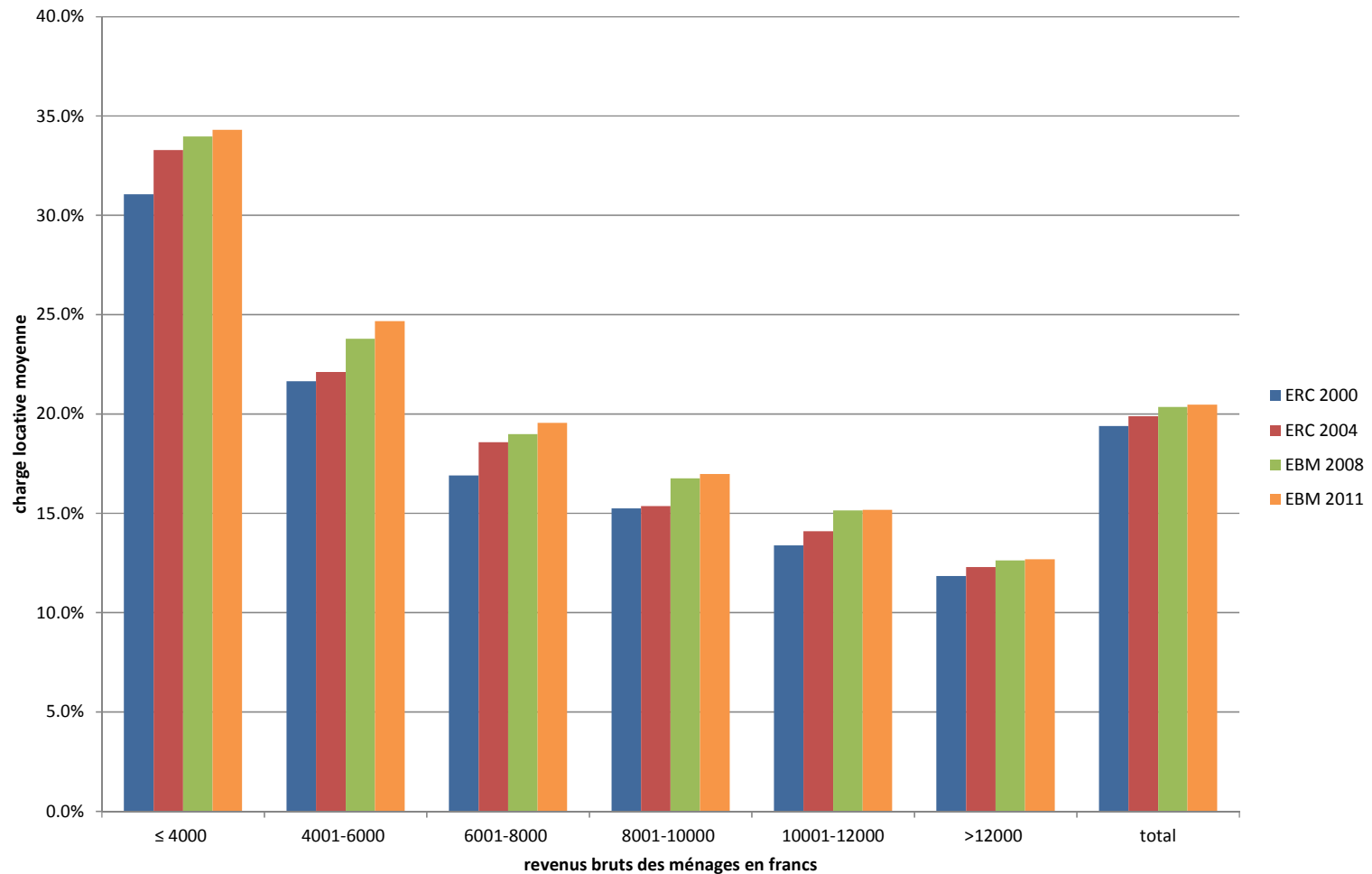


\* Croissance du nombre de ménages d'origine étrangère et suisse entre 2005 et 2012 rapportée à la situation de tous les ménages en 2005



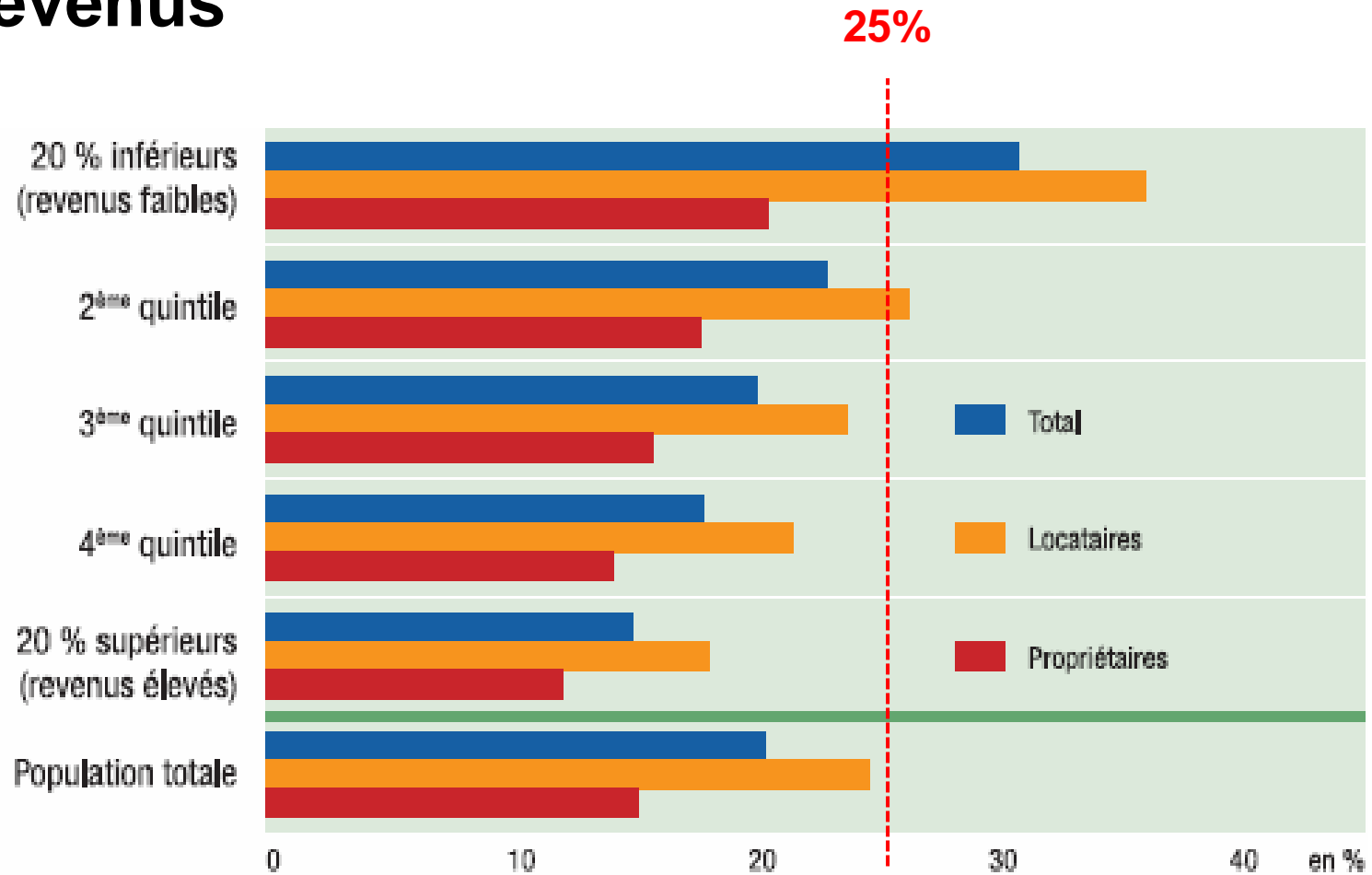


# Loyers généralement supportables, mais forte charge pour les ménages à faibles revenus





# Besoin d'une offre à prix abordables: coût du logement en fonction des classes de revenus

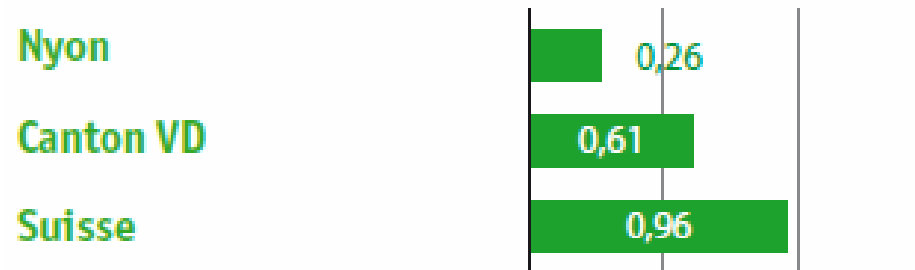




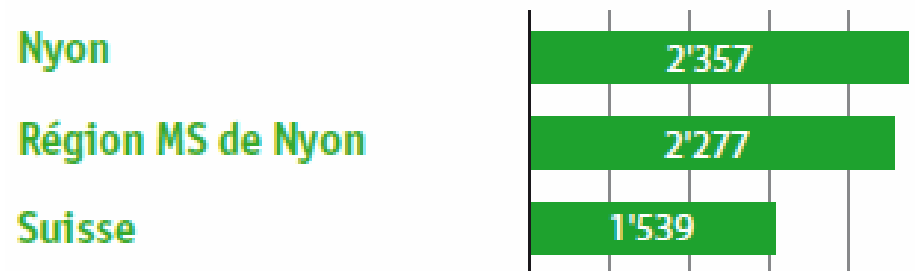
# Arrêt sur image: l'expérience de la ville de Nyon

Taux de logements vacants et  
prix moyen des loyers

---



Taux de vacance 2013, source: OFS



Loyer net d'un appartement de 4 - 4,5 pièces, 2014

Source: Wüest & Partner



# Plan

- 1) Pourquoi favoriser le logement à prix avantageux?
- 2) Quels enjeux pour les communes?**
- 3) Qui contribue à l'offre de logements?
- 4) De quelles options disposent les communes?
- 5) Expériences et perspectives



le grand rendez-vous

Se loger à bas prix à Morges? Impossible!

24 heures | Mercredi 10 octobre 2012

La Côte

Plan de quartier

# Nyon impose un quota de logements sociaux

**Le secteur de Marans-Couchant comprendra 25% de loyers abordables. Les élus ont renoncé à pousser aussi loin que la ville de Zoug**

Madeleine Schürch

Pour la Municipalité de Nyon, c'est un joli succès. Lundi, elle a fait passer au Conseil communal le plan de quartier Marans-Couchant, pour lequel elle a réussi à imposer aux promoteurs un quota de 25% de surfaces de plancher pour des logements sociaux. Ce qui représente 150 appartements sur les 450 prévus derrière l'hôpital. Une première pour des autorités locales soucieuses de rééquilibrer un marché de l'immobilier qui s'est orienté, ces dix dernières années, presque uniquement vers les propriétés par étages (PPE) et le luxe. «Bien, mais pourrait faire



Quelque 150 appartements sociaux devraient être construits derrière l'hôpital. ALAIN ROUËCHE

## Yverdon va construire des nouveaux HLM

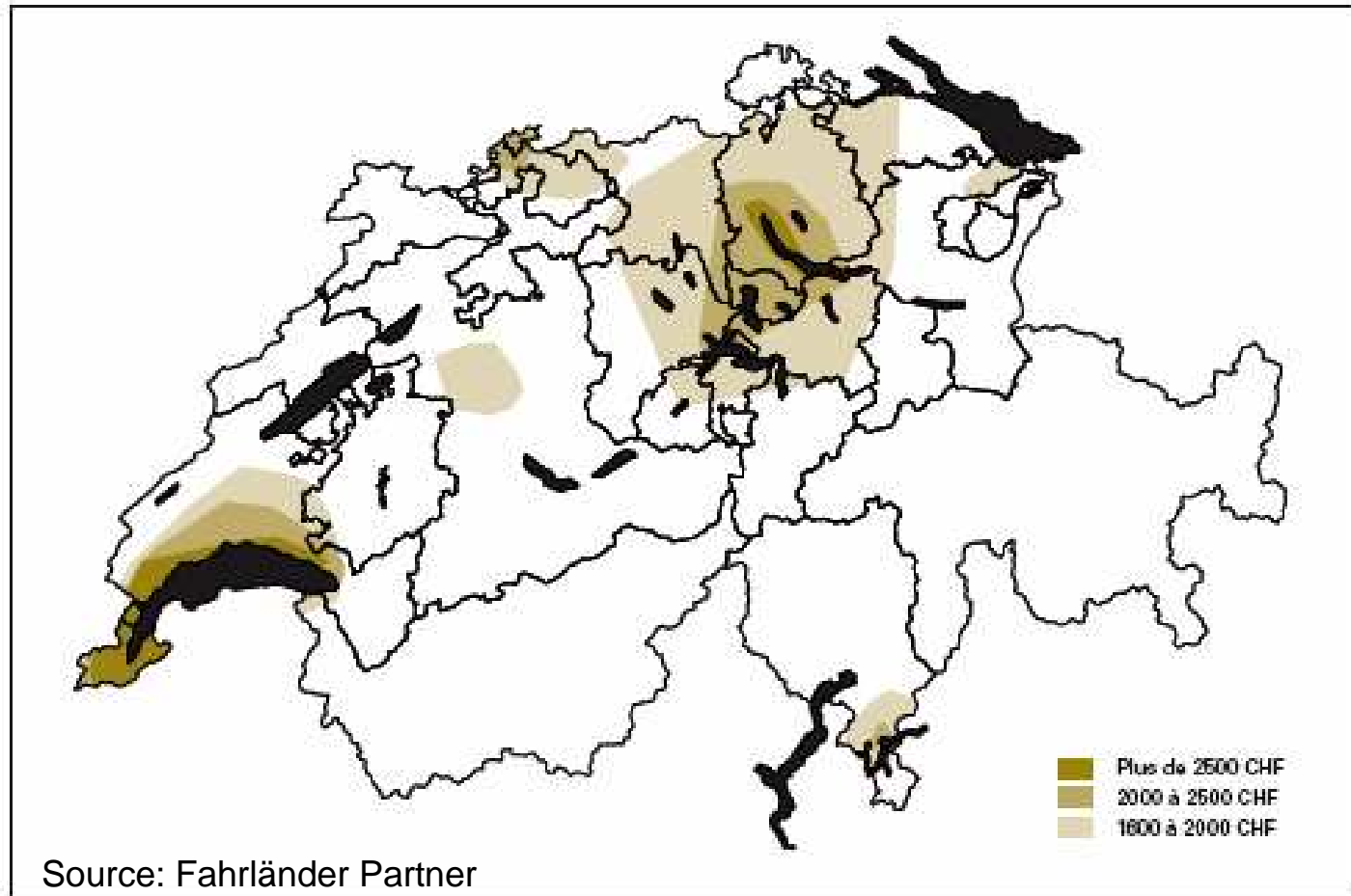
La Fondation pour le logement a trois projets

sion de gestion pour son «manque d'ambition», la Fondation pour le logement «doit composer avec la

Immobilier  
Haute de logements sur la Riviera.  
les Veveysans sont contraints à l'exode



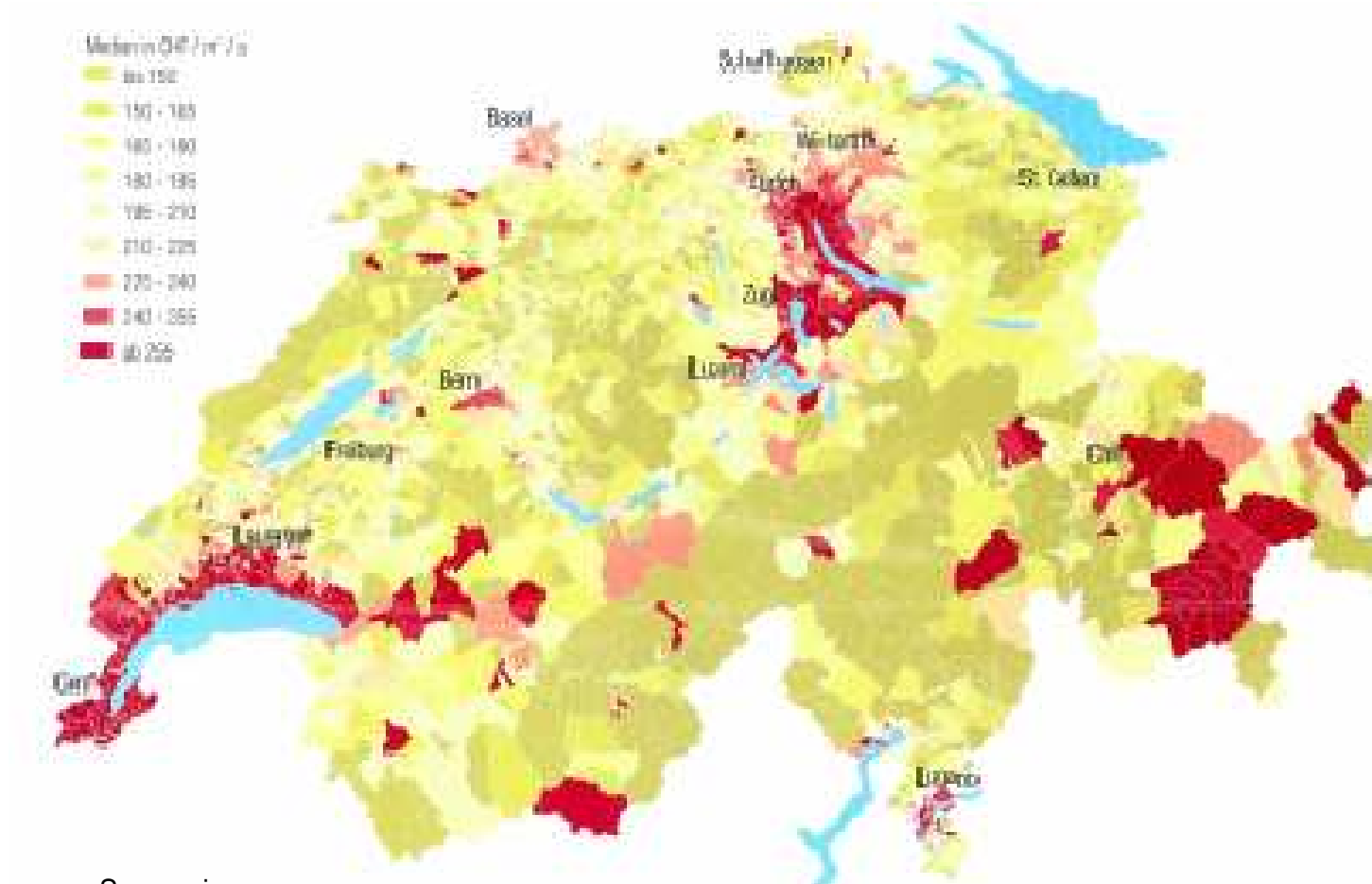
# Loyer initial pour un appartement neuf de 4.5 pièces, en 2011





# Loyers nets, en 2013

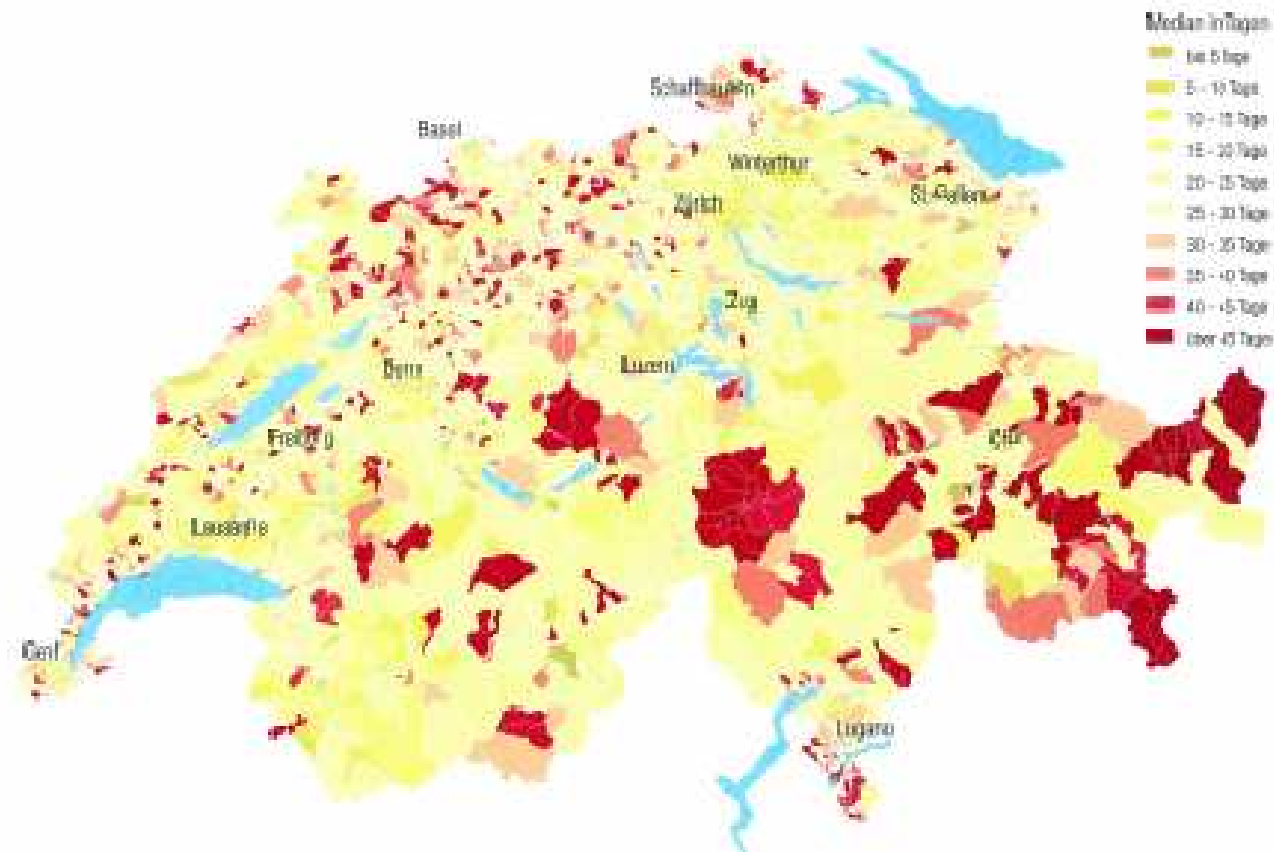
(moyenne, CHF / m<sup>2</sup> / an)





# Durée d'insertion, en 2013

(moyenne, en jours)



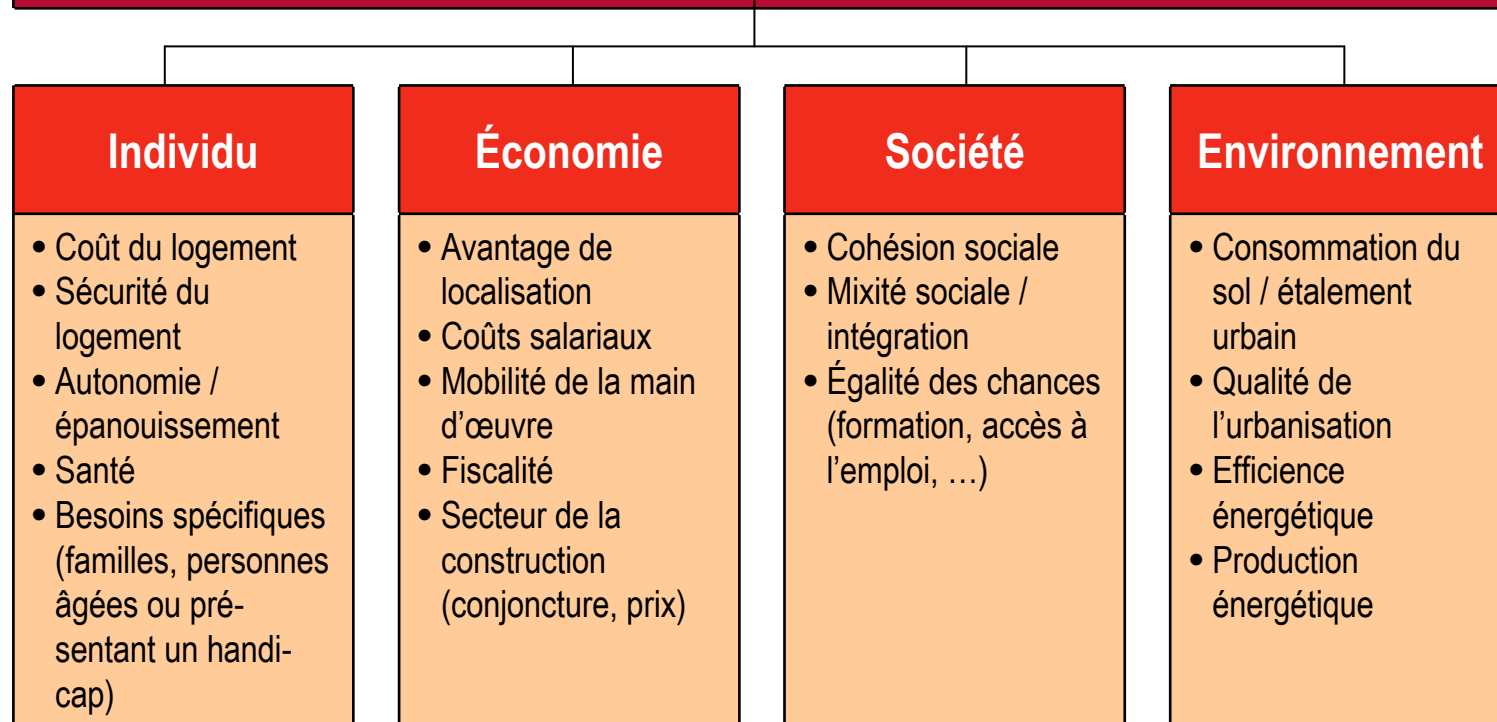
Source: immocompass





# Le logement à l'interface de différentes politiques

Logements de bonne qualité et financièrement supportables



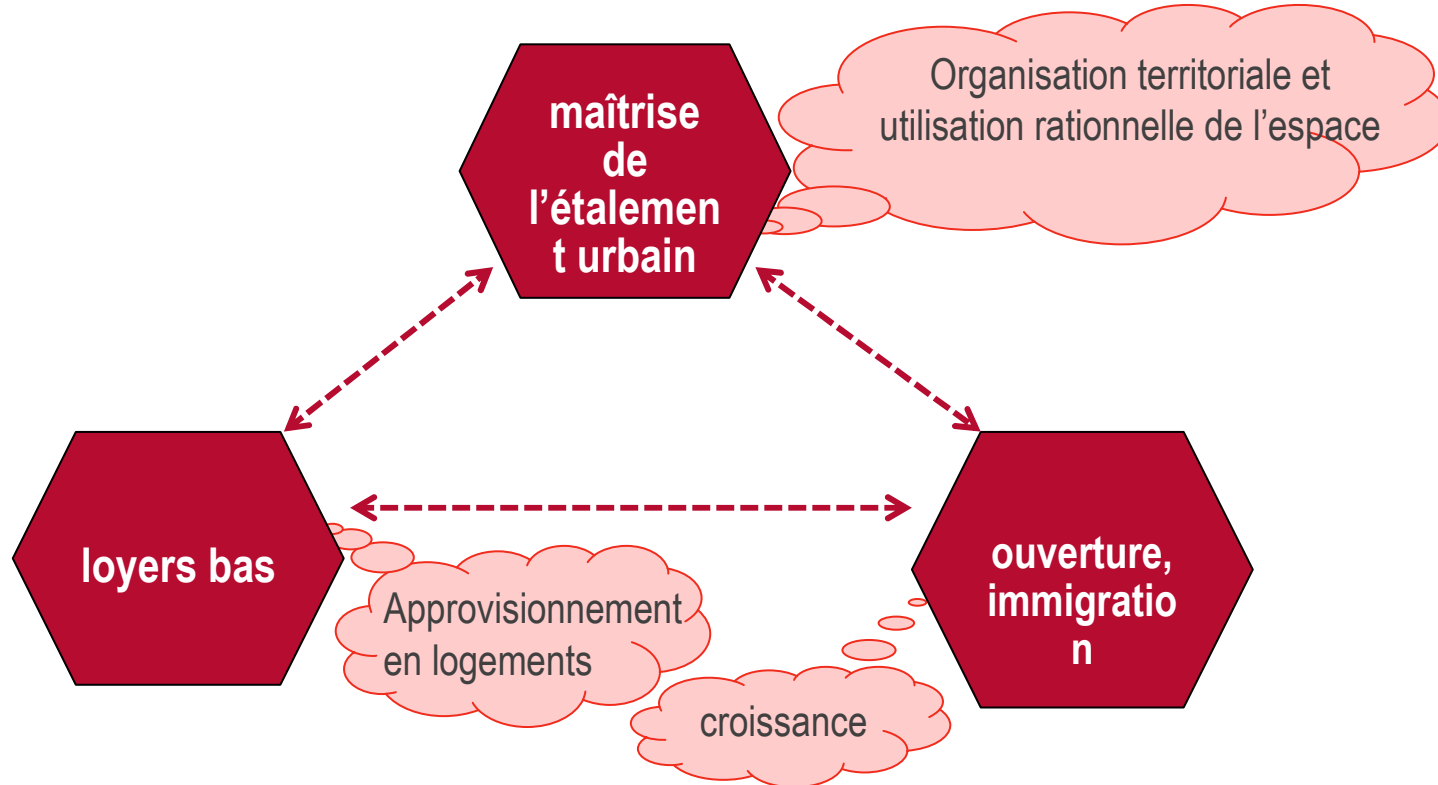
→ Enjeux présents dans tous les domaines

→ Conflits d'intérêt!



# Conflits entre objectifs

## Le «trilemma» de la politique



*d'après Hasenmaile (Credit Suisse) et Avenir suisse*

L'aménagement du territoire gagne du terrain (révision LAT, Initiative Weber), mais au dépens de quel(s) autre(s) objectif(s)?



# Arrêt sur image: l'expérience de la ville de Nyon

«Avec des logements abordables, on garantit une mixité sociale. Je crois que Nyon a opté pour le modèle optimal. Cela fonctionne, car les propriétaires fonciers y financent le développement d'une offre de logements à prix avantageux tout en dégagant des rendements qui demeurent attractifs.»

Bernard Woeffray, chef du Service de l'urbanisme, Nyon

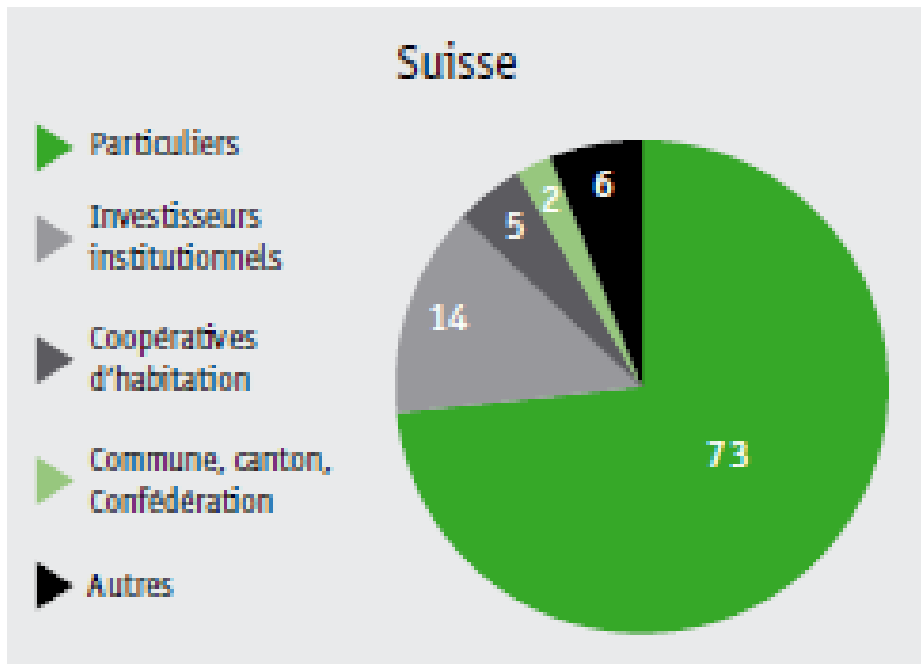


# Plan

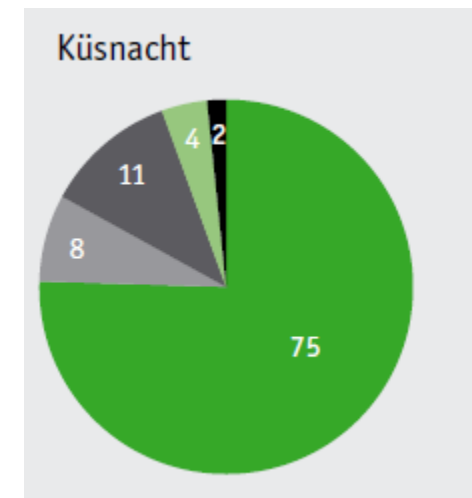
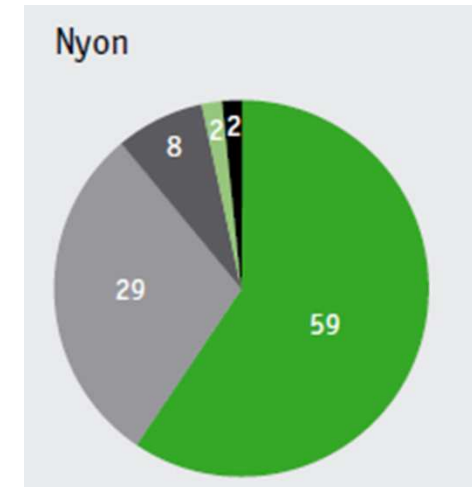
- 1) Pourquoi favoriser le logement à prix avantageux?
- 2) Quels enjeux pour les communes?
- 3) Qui contribue à l'offre de logement?**
- 4) De quelles options disposent les communes?
- 5) Expériences et perspectives



# Marché suisse du logement est dans les mains du privé

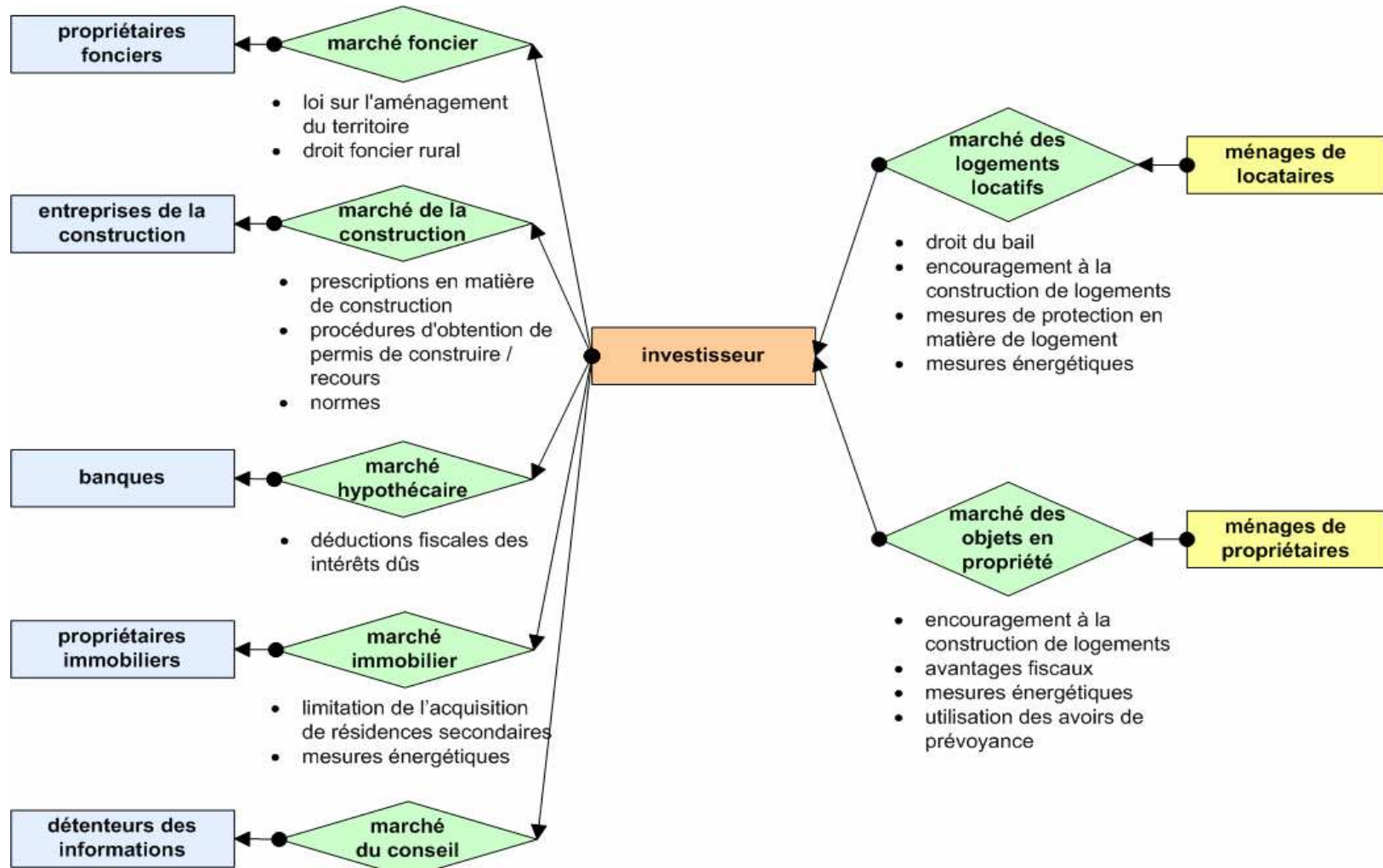


: Logements selon le type de propriétaire, 2000 (données: OFS 2010), en pourcentages



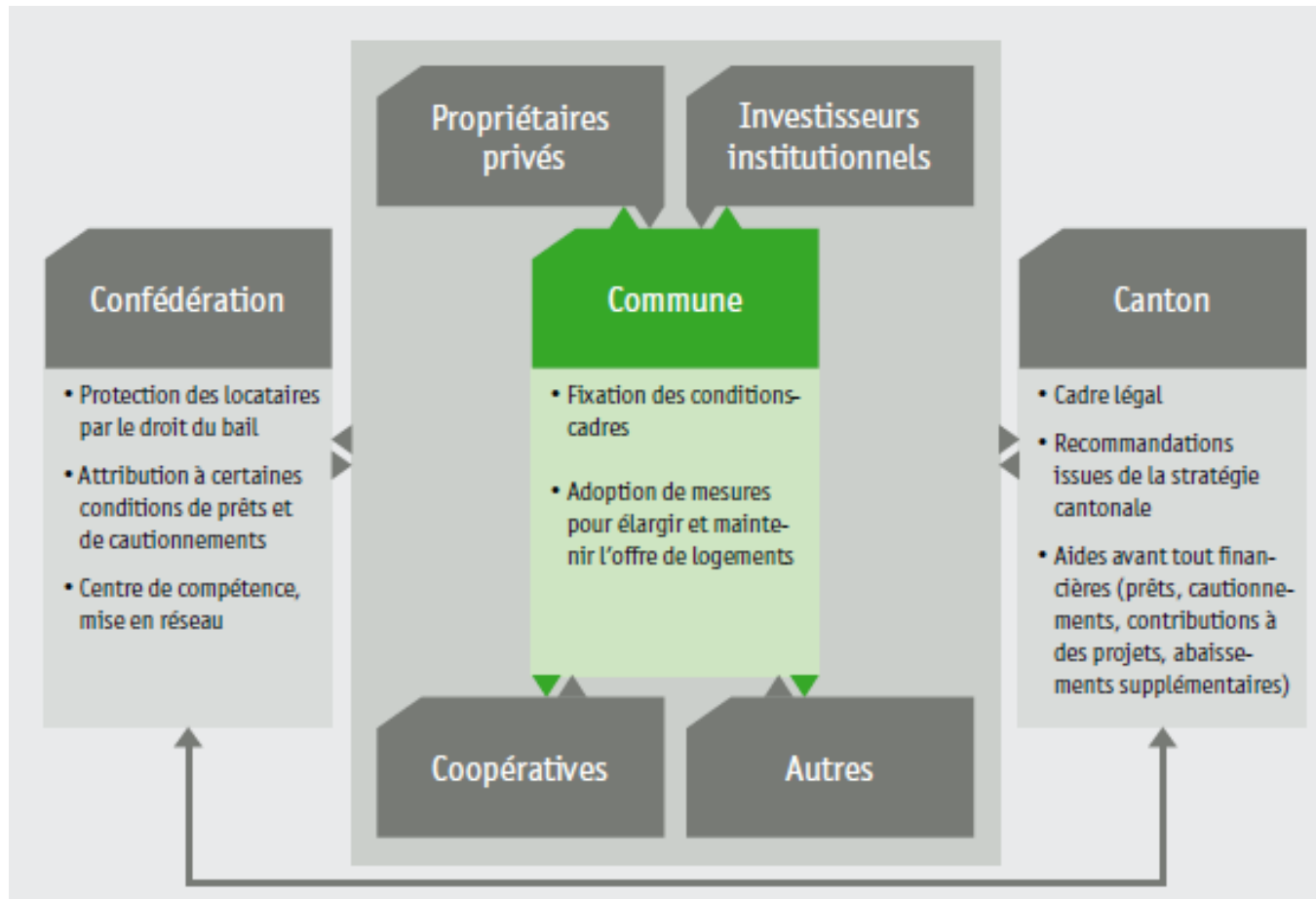


# Les rouages de la production de logements



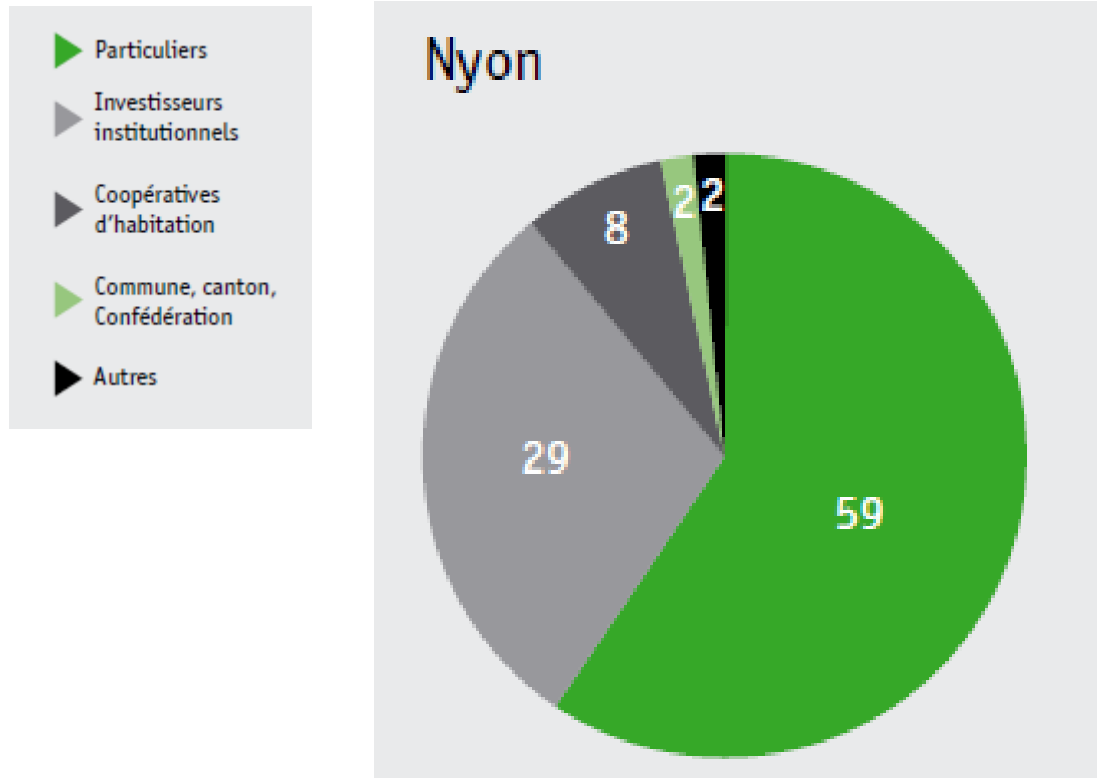


# La commune, maillon entre les différents acteurs





# Arrêt sur image: l'expérience de la ville de Nyon



: Logements selon le type de propriétaire, 2000 (données: OFS 2010), en pourcentages





# Plan

- 1) Pourquoi favoriser le logement à prix avantageux?
- 2) Quels enjeux pour les communes?
- 3) Qui contribue à l'offre de logements?
- 4) De quelles options disposent les communes?**
- 5) Expériences et perspectives



# Dix options communales pour favoriser l'offre de logements à prix avantageux

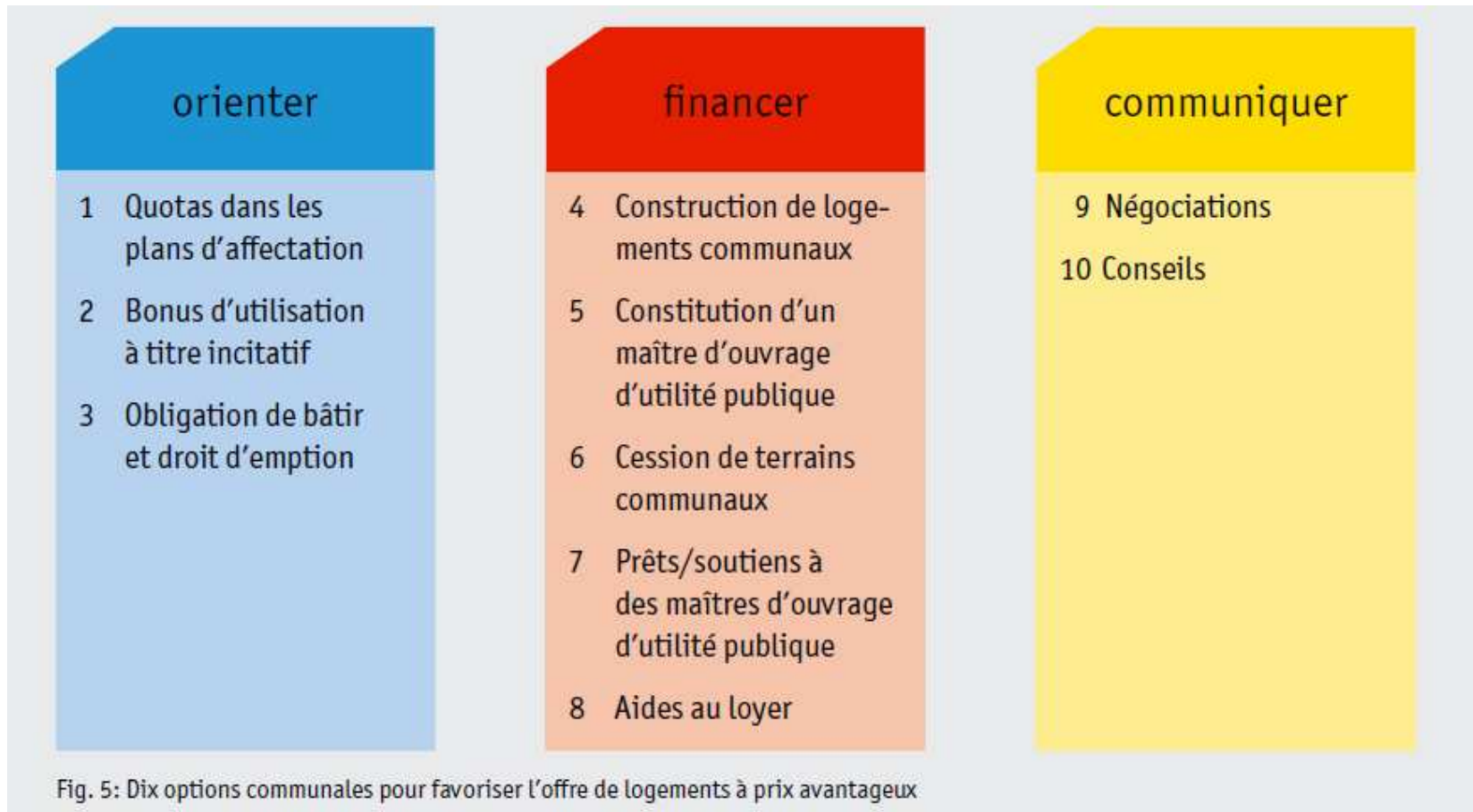
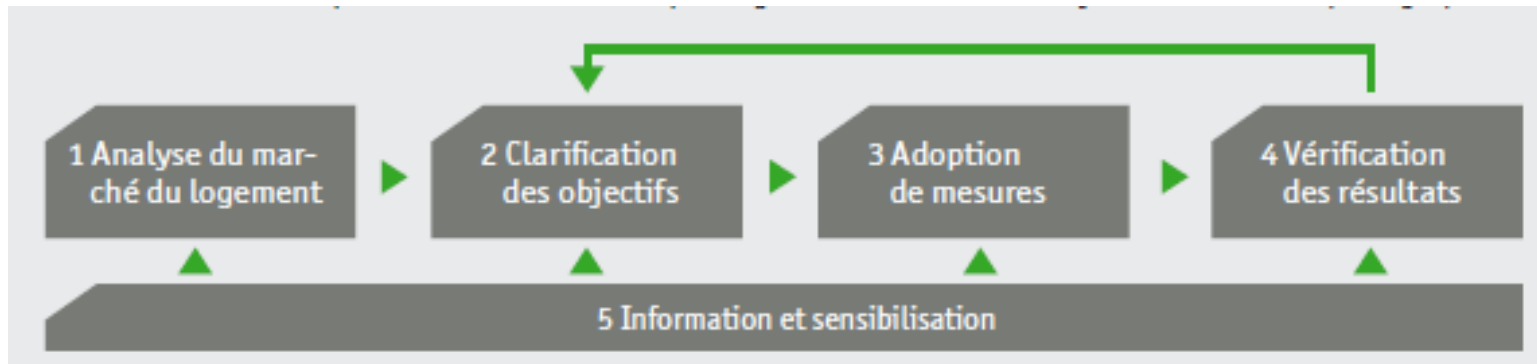


Fig. 5: Dix options communales pour favoriser l'offre de logements à prix avantageux



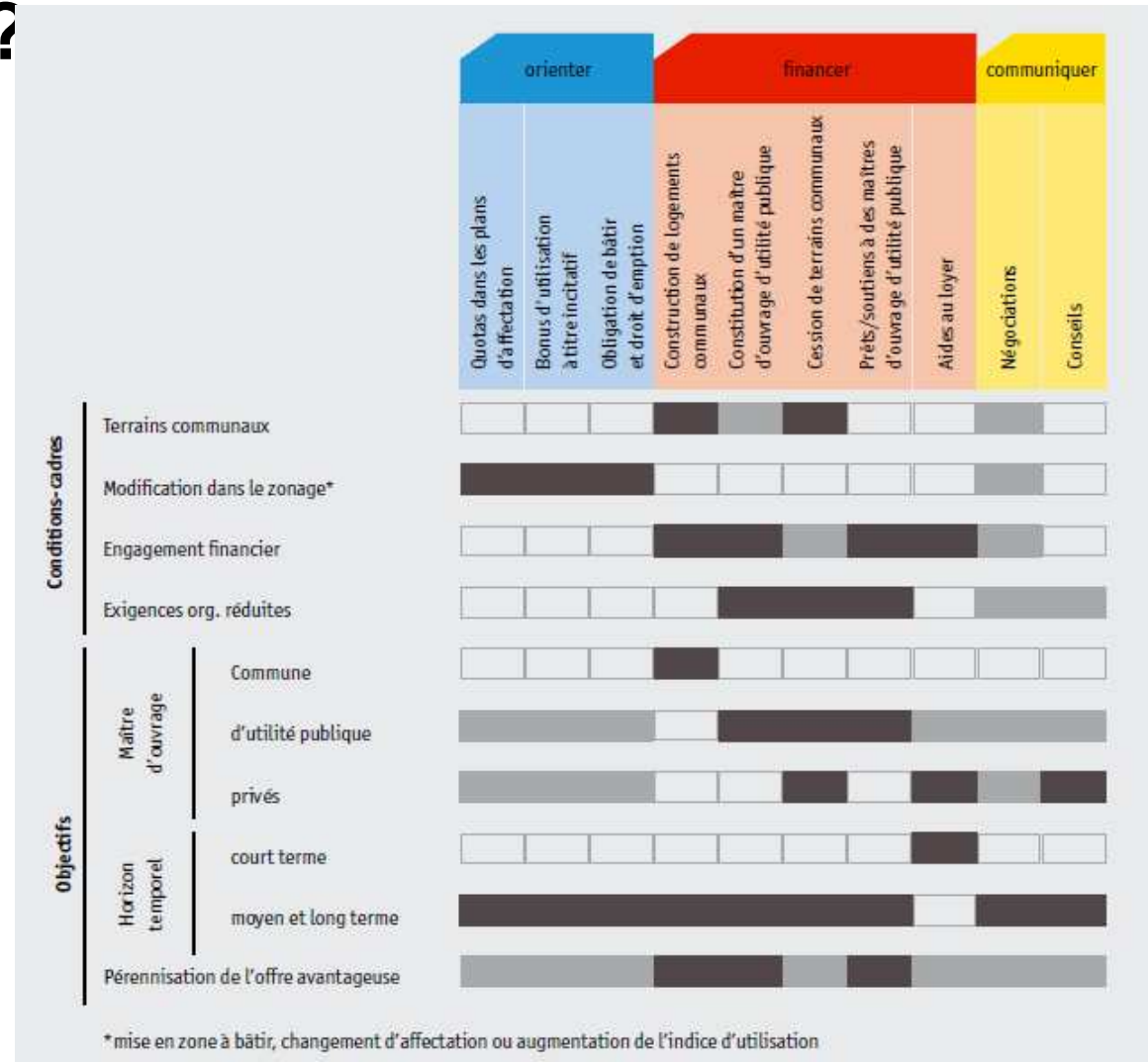
# Quelles options choisir pour ma commune?

- Les mesures appellent différentes **conditions-cadres**
- Un choix de mesures selon les **effets visés**





# Quelles options choisir pour ma commune?





# Des situations et des intentions contrastées

- **Bussigny**: des questions pour définir une action cohérente à la mesure de ses moyens
- **Nyon**: pression de la demande et forte croissance dans le giron du «Grand Genève»
- **La Chaux-de-Fonds**: maintien d'une offre attractive et avantageuse
- **Rougemont** et **Ftan**: des logements locatifs abordables pour les familles indigènes et salariés du tourisme
- **Cornol**: offrir dans le village des logements adaptés pour les aînés (et les jeunes)

,



# Rôle de l'acteur public

- La commune est l'acteur public le plus important
- Des logements abordables viennent en appui d'une diversité d'objectifs communaux
- De nombreuses mesures en option
- Ce sont les objectifs qui guident le type d'intervention et le rôle que se donne la commune
- La collaboration avec d'autres acteurs est centrale
- Produire des logements à prix avantageux est une entreprise de longue haleine
- Des mesures d'accompagnement sont indispensables
- Faciliter la production c'est bien, prendre soin de l'existant et pérenniser l'offre avantageuse est indispensable



# Arrêt sur image: l'expérience de la ville de Nyon

## Quels éléments contribuent au succès?

- Engagement et persévérance: des personnes se mobilisent autour des enjeux liés au logement au niveau local. La Commune peut s'appuyer sur sa longue expérience en la matière.
- Habitude des négociations directes: à Nyon, une approche directe des maîtres d'ouvrage et des investisseurs est au cœur des tractations destinées à favoriser l'offre de logements à prix avantageux. L'habitude de la négociation constitue donc un facteur de succès essentiel et Nyon se positionne résolument comme un partenaire de négociation expérimenté.
- Atouts et incitations: Nyon exploite sa situation dans une région économiquement forte. Cela lui confère un levier de négociation enviable. En modulant les densités de construction admises, la Commune peut encore accroître son attrait auprès des investisseurs.



# Plan

- 1) Pourquoi favoriser le logement à prix avantageux?
- 2) Quels enjeux pour les communes?
- 3) Qui contribue à l'offre de logements?
- 4) De quelles options disposent les communes?
- 5) Expériences et perspectives**





# Arrêt sur image: l'expérience de la ville de Nyon

## Mesures appliquées

---

- Cession de terrains communaux
- Quotas dans les plans d'affectation
- Bonus d'utilisation à titre incitatif
- Négociations

