



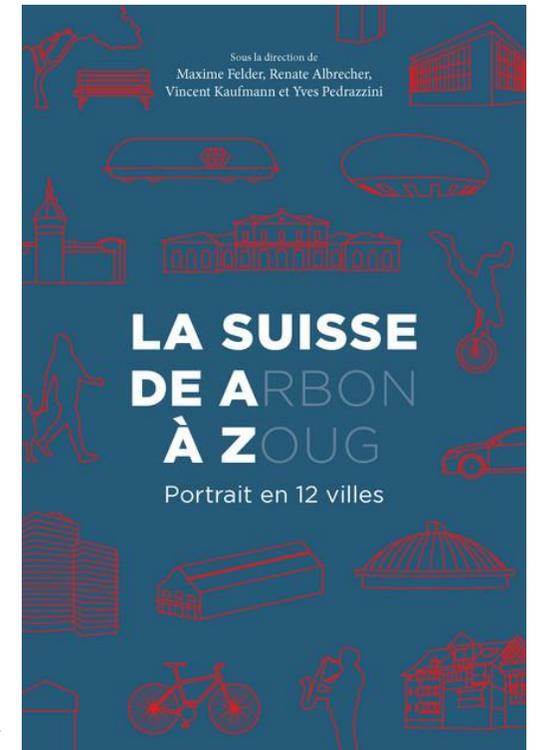
# Les villes, actrices de la politique du logement

Journée des Villes Suisses  
Lausanne, 29.30 août

Pr Luca Pattaroni, LaSUR

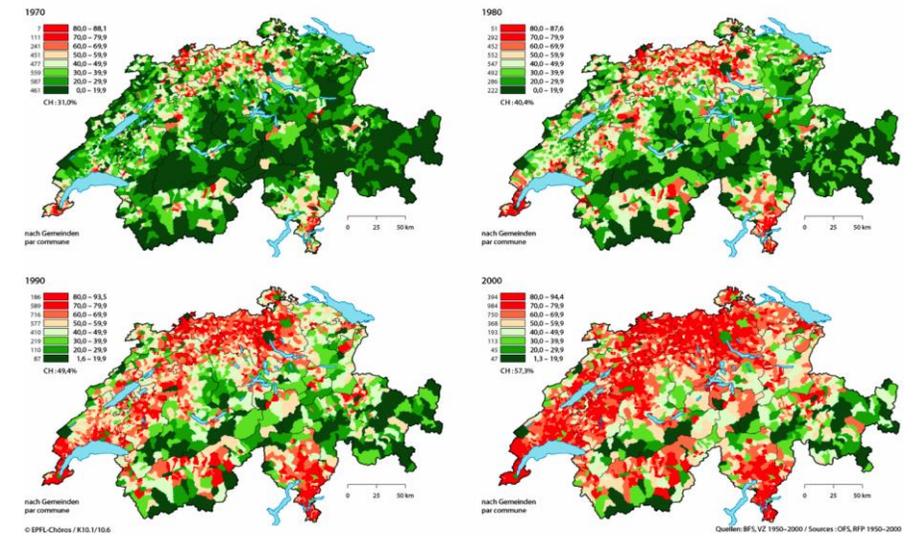
# Temps 1

La ville n'est pas une statistique ou une forme mais un projet politique à la croisée des processus d'urbanisation (l'urbain) et de l'idéal de la *polis* (la cité)

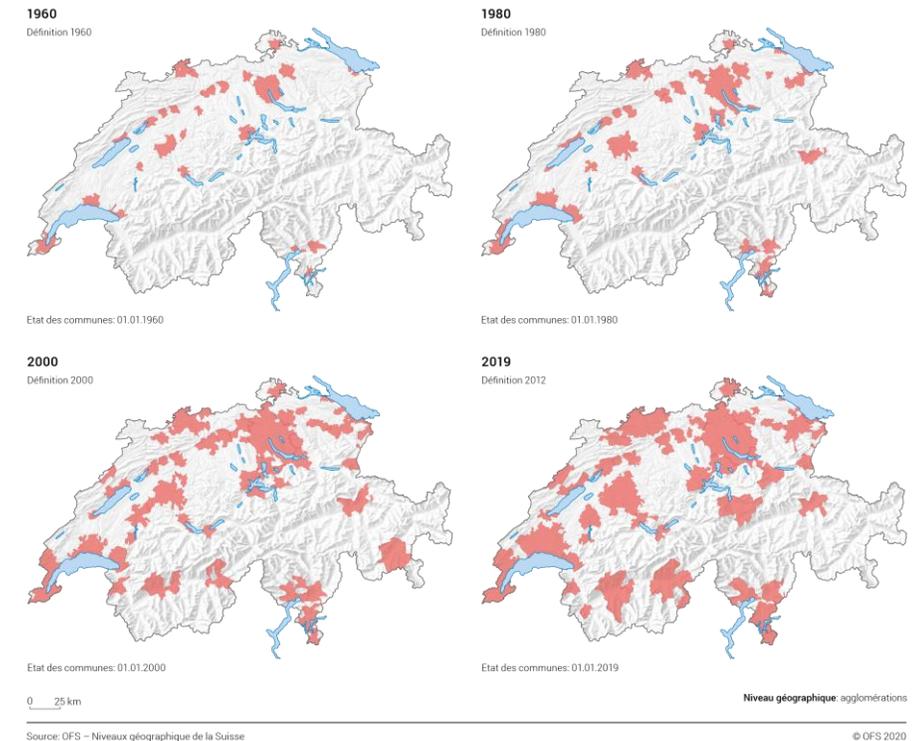
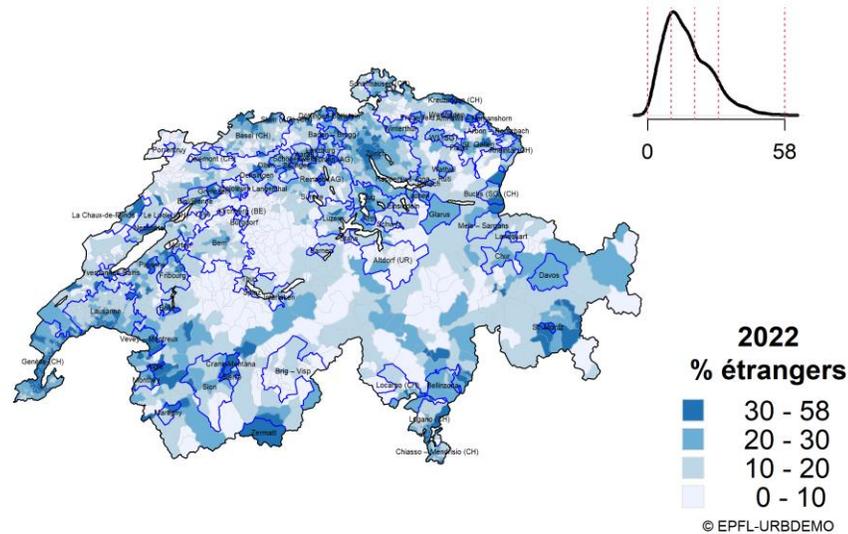


# Urbanisation

- Flux matériels et emprises territoriales (étalement, densification)
- Flux financiers, expansion des modes de production capitalistes (urbanisation planétaire)
- Diversité (cultures, revenus, modes de vie, rythmes, humains et non humains)



Agglomérations 1960 – 2019



# La Cité (*polis*)

→ « La cité est une communauté qui ne se forme pas seulement pour vivre, mais pour bien vivre. »

(Aristote, De la Politique, Livre III, Chapitre 9)

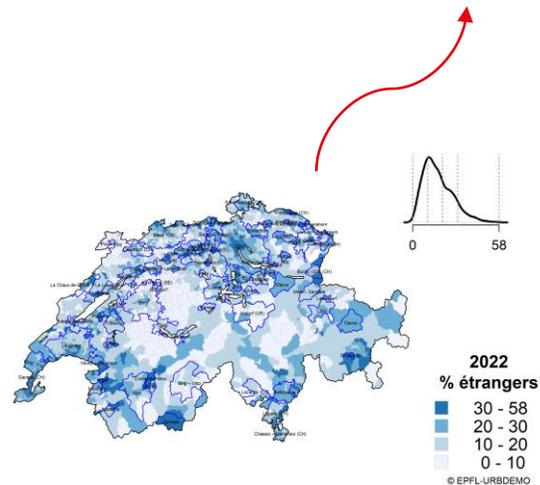
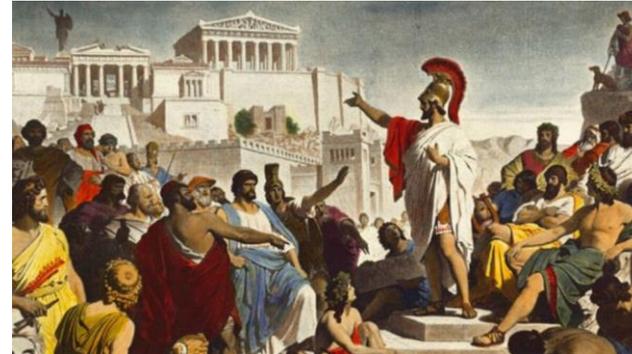
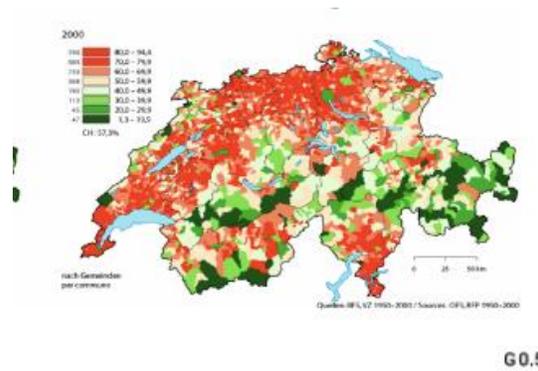
→ démocratie



# La ville, travail politique du commun

→ se réappropriier collectivement l'urbanisation

→ expansion de la communauté sociale (mixité) et écologique (biodiversité)



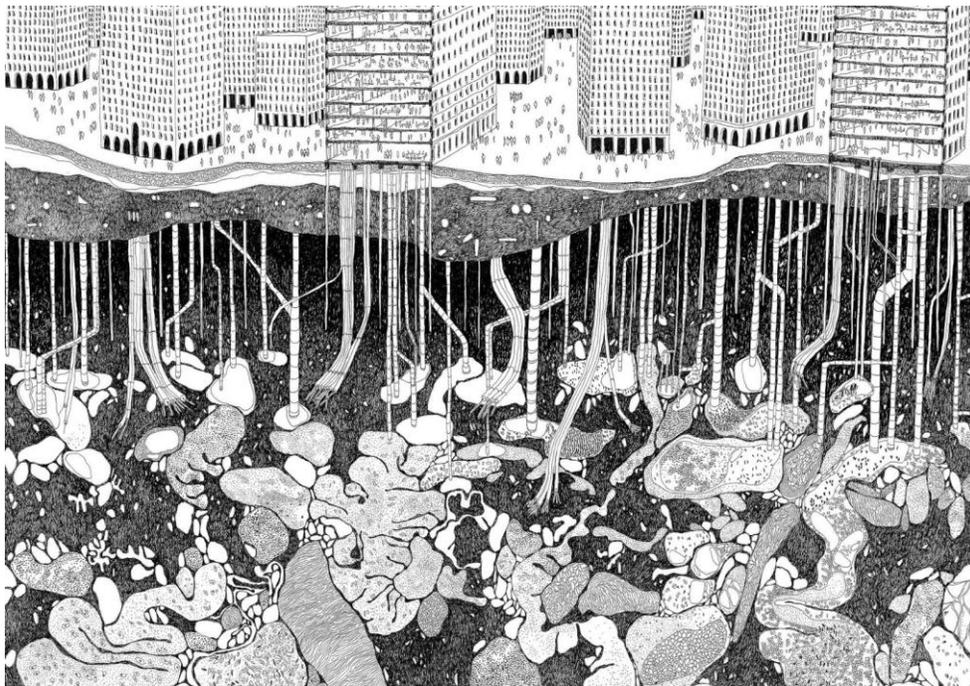
# Le logement, au coeur du projet politique de la ville

Produire du logement / densifier = construire une

- Politique territoriale (morphologies, mobilités)
- Politique sociale (autonomie, mixite, intégration)
- Politique écologique (énergie, matériau, biodiversité)
- Politique économique (investissement, marché de la construction et de l'immobilier)

## Temps 2

# Les ambiguïtés de la densification des villes



spéculation/développement

artificialisation/habitabilité

gentrification/mixité

# Densification et spéculation ?

- Financiarisation massive de l'immobilier
- Part propriétaires institutionnels logement (CH)  
**2000 : 23 % → 2020 : 33 %**
- Black Rock (biens immobiliers en Suisse)  
**2010 100 MIO → 2020 : 2 milliards**

Ville	Investisseurs institutionnels (%)	Investisseurs étrangers (%)	Autres investisseurs (%)
Zurich	30	15	55
Genève	28	12	60
Bâle	25	10	65
Lausanne	22	8	70
Berne	20	7	73
Lucerne	17	6	77
Lugano	18	5	77
Saint-Gall	15	5	80
Fribourg	13	4	83
Neuchâtel	12	4	84

Sources : rapports marché immobilier suisse (2023)

(Crédit Suisse /Wüest Partner /Oaks Lane and Engel & Völkers)



UBS ETF (CH) SXI Real Estate Funds (CHF) A-dis  
 ISIN CH0105994401 | Ticker SRECHA

ETF

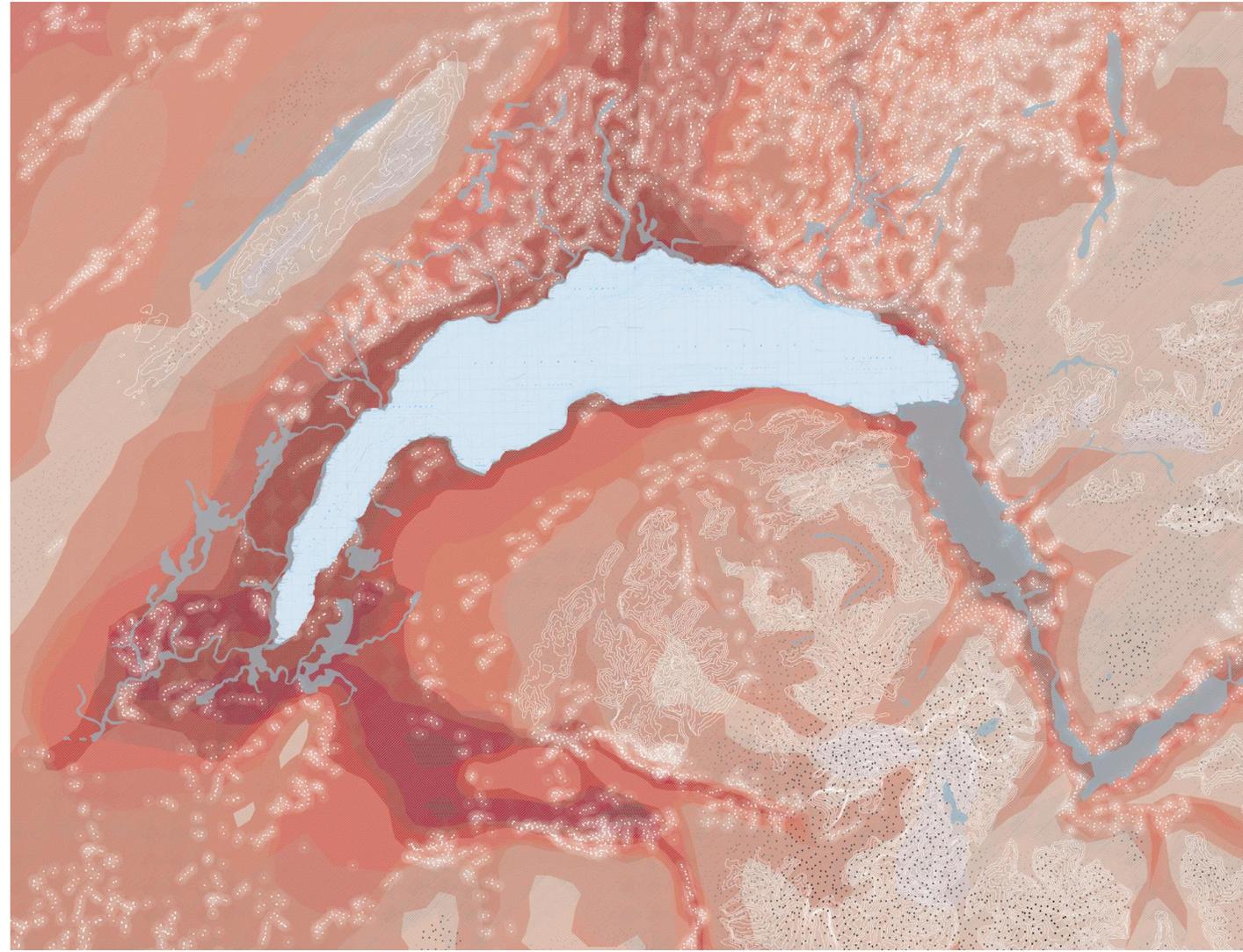
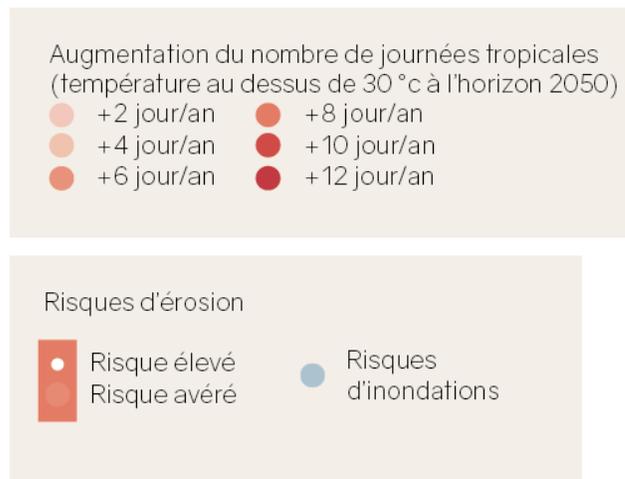
Favoris  
  Ajouter au portefeuille  
  Comparer

TER 0,97% p.a.  
 Méthode de distribution Distribution  
 Réplication Complète  
 Taille du fonds 1 109 M  
 Positions 43

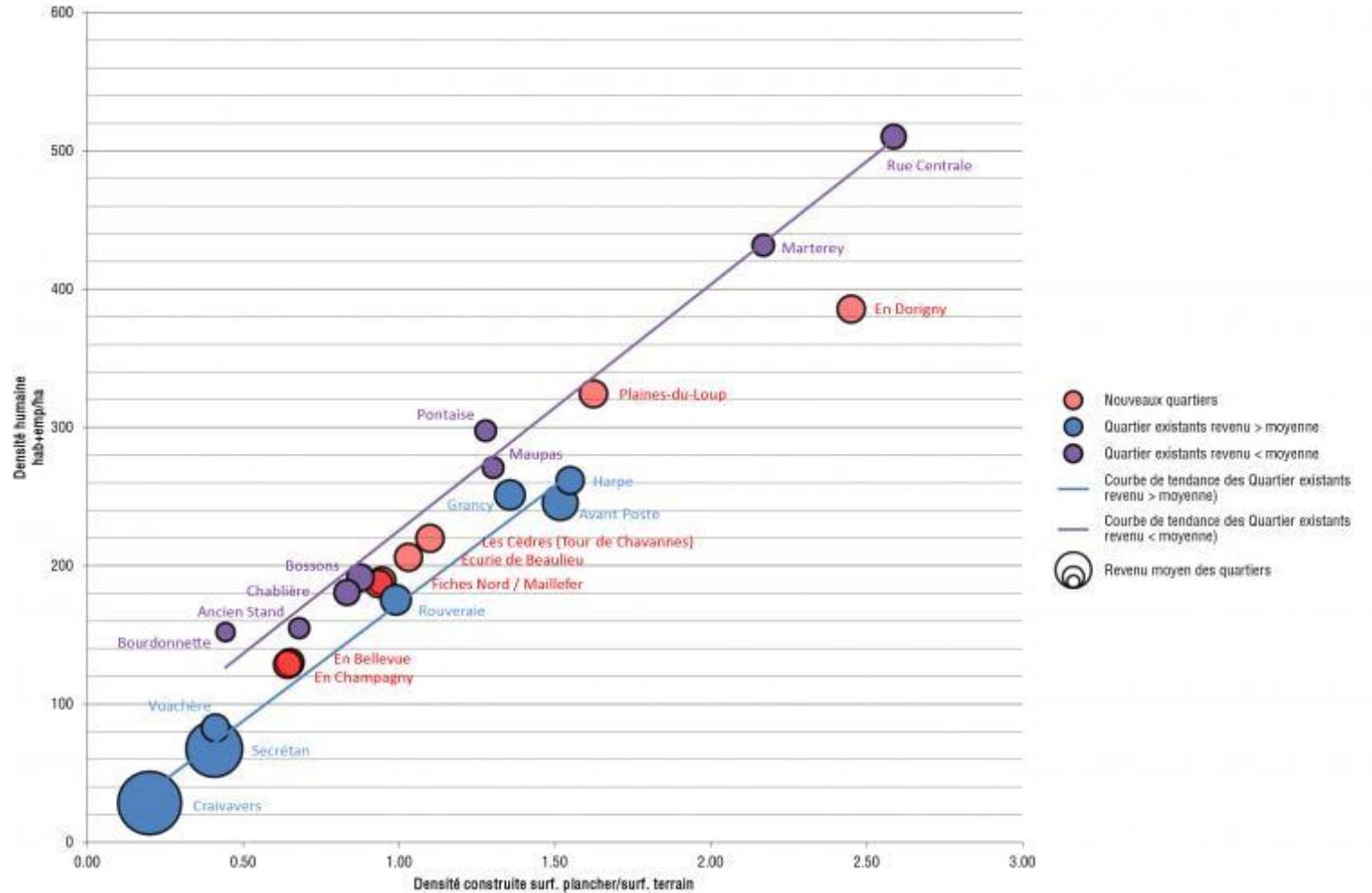
⚠ Ce fonds ne dispose d'une autorisation de mise sur le marché que pour Suisse.

# Densification et artificialisation ?

→ Quelle habitabilité pour les villes de demain?



# Densification et inégalités sociales ?



- Est-ce que la densification permet de promouvoir la diversité sociale et écologique (densification régénératrice) ?
- Est-ce que les villes peuvent conserver leur capacité d'actrices dans ce jeu renouvelé (financiarisation et durabilité) ?

spéculation/développement

artificialisation/habitabilité

gentrification/mixité

## Temps 3

### Surdensification ? Densification injuste ?

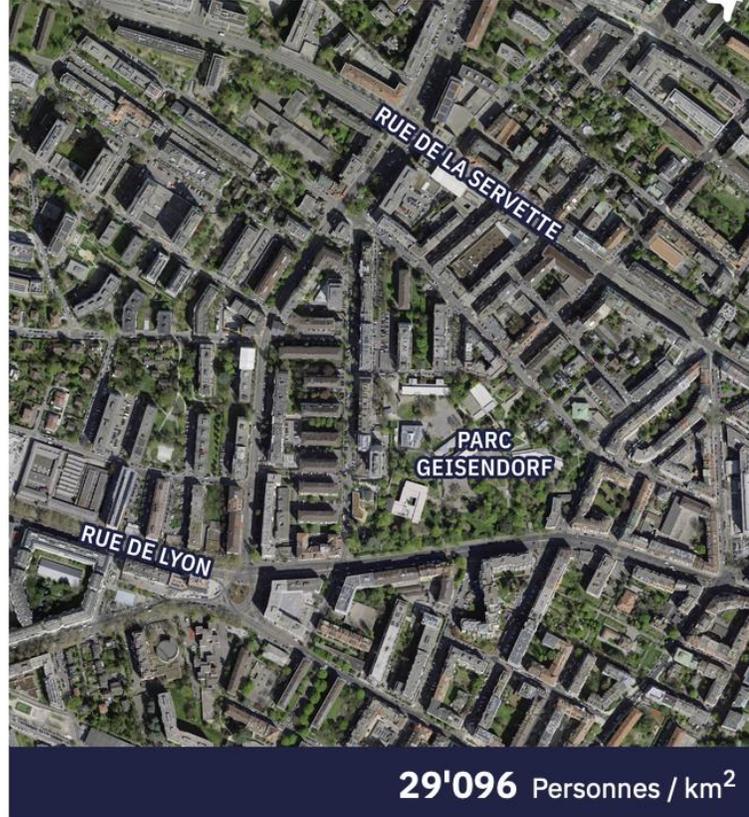
La saturation territoriale comme nouvel enjeu politique et scientifique après le mitage ?  
(du mitage au “bourrage”)

→ Besoin de nouveaux savoirs et nouvelles pratiques pour une densité régénératrice

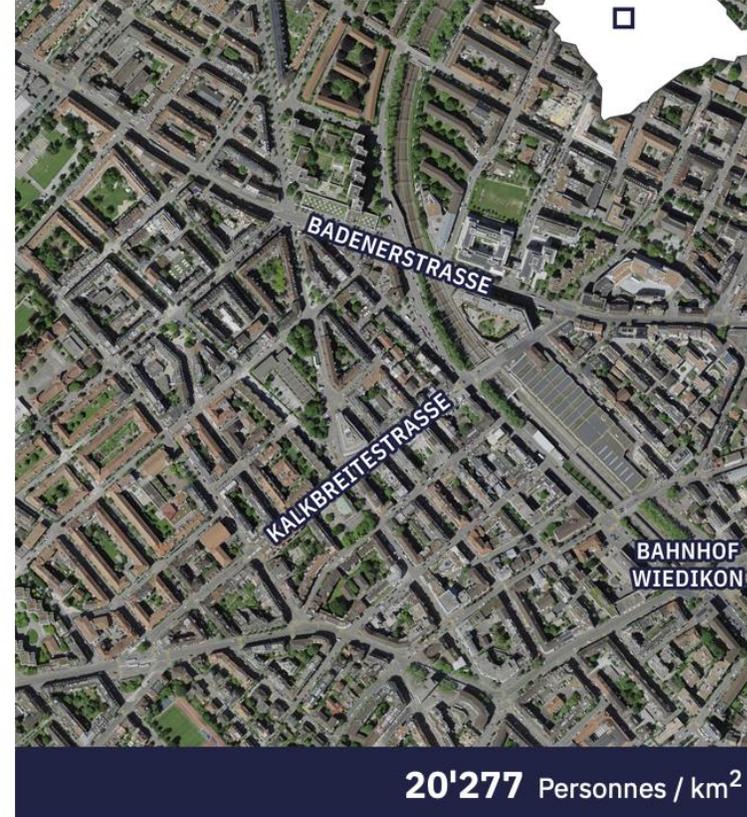
# Quelles limites à la densification ?

→ «70% des Suisses et Suissesses vivent avec moins de 4000 personnes par kilomètre carré.»

Genève



Zurich



Surfaces imperméabilisées

Genève : 65 %

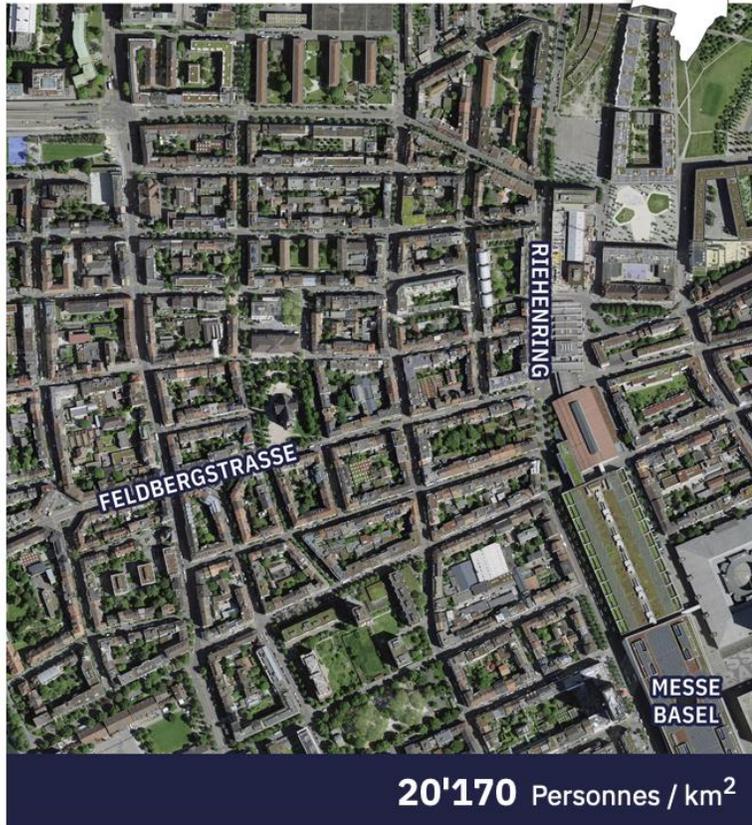
Zürich : 40%

@TdG / Tamedia

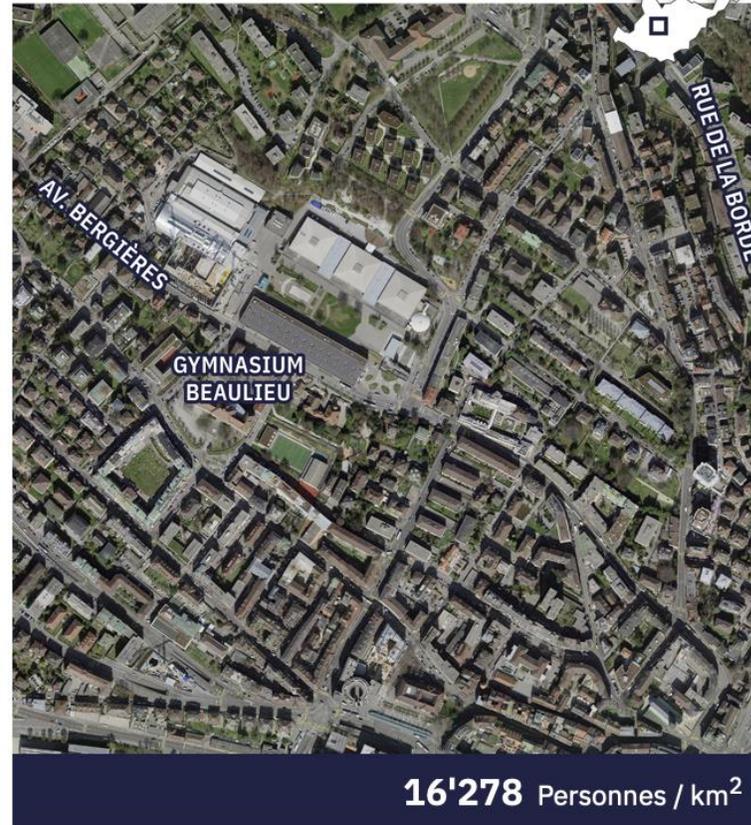
# Quelles limites à la densification ?

«70% des Suisses et Suissesses vivent avec moins de 4000 personnes par kilomètre carré.»

Bâle



Lausanne



Surfaces imperméabilisées

Bâlee : 60 %

Lausanne : 27 %

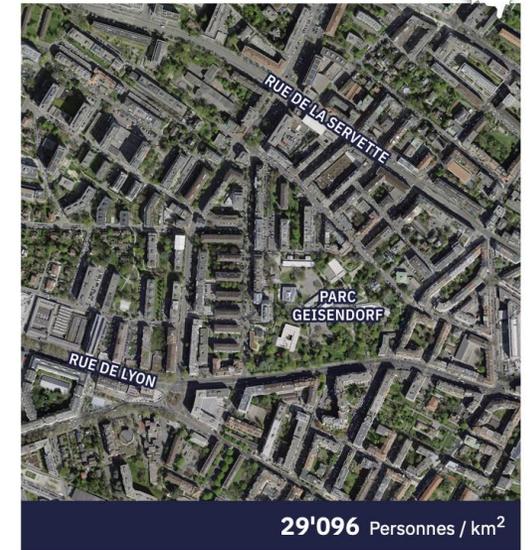
@TdG / Tamedia

# Densification ou “bourrage” ?

Indice de densité maximale en zones centrales ?

« Si les circonstances le justifient et que le projet s'intègre harmonieusement dans le quartier, l'indice d'utilisation du sol (IUS) peut augmenter et passer de 0.25 à 0.4, voire 0.6 pour les parcelles de plus de 5000m<sup>2</sup> » (Canton de Genève, commentaire, art 59 al. 4LCI, densification zone 5 (villa))

Genève



# Mixité ou “gentrification” ?

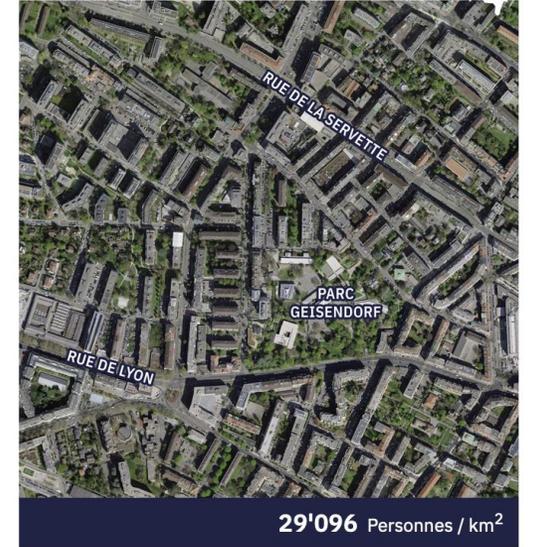
- Loyers appartements surelevés
  - 50 % plus cher que le reste du secteur
  - 32 % plus cher que le reste de l'immeuble

source : @Nathalie Braunschweiger

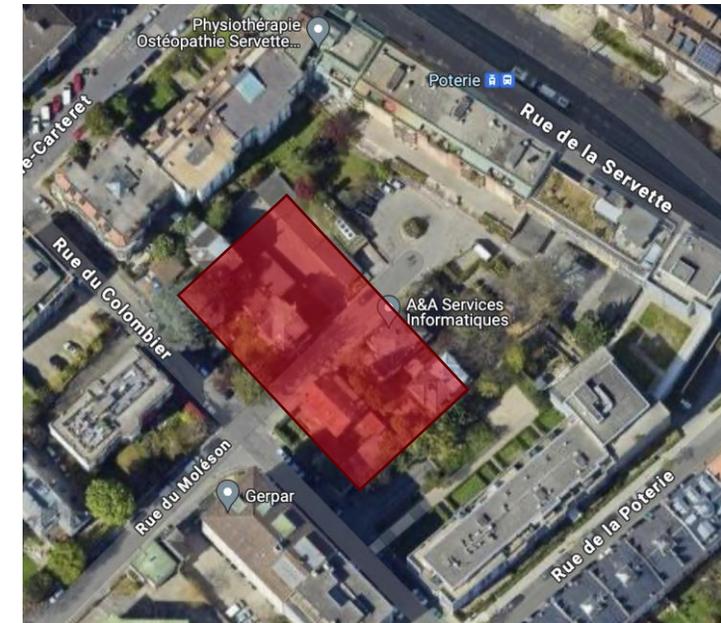
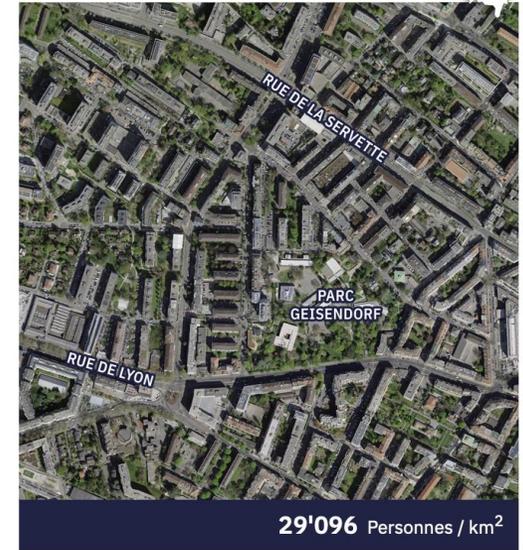
- Equilibre fragile de la mixité sociale



Genève



# Artificialisation



# Temps 4

## Une densification régénératrice

- Une densification qui permet de faire revoisiner les activités domestiques et productives, les humains et la nature
- Demande de transformer les manières de financer, produire, gérer et prendre soin du logement (recomposition de la sphère domestique, articulation habitat et travail, rearticulation du bâti et du vivant, etc.)



@Marie Wathelet

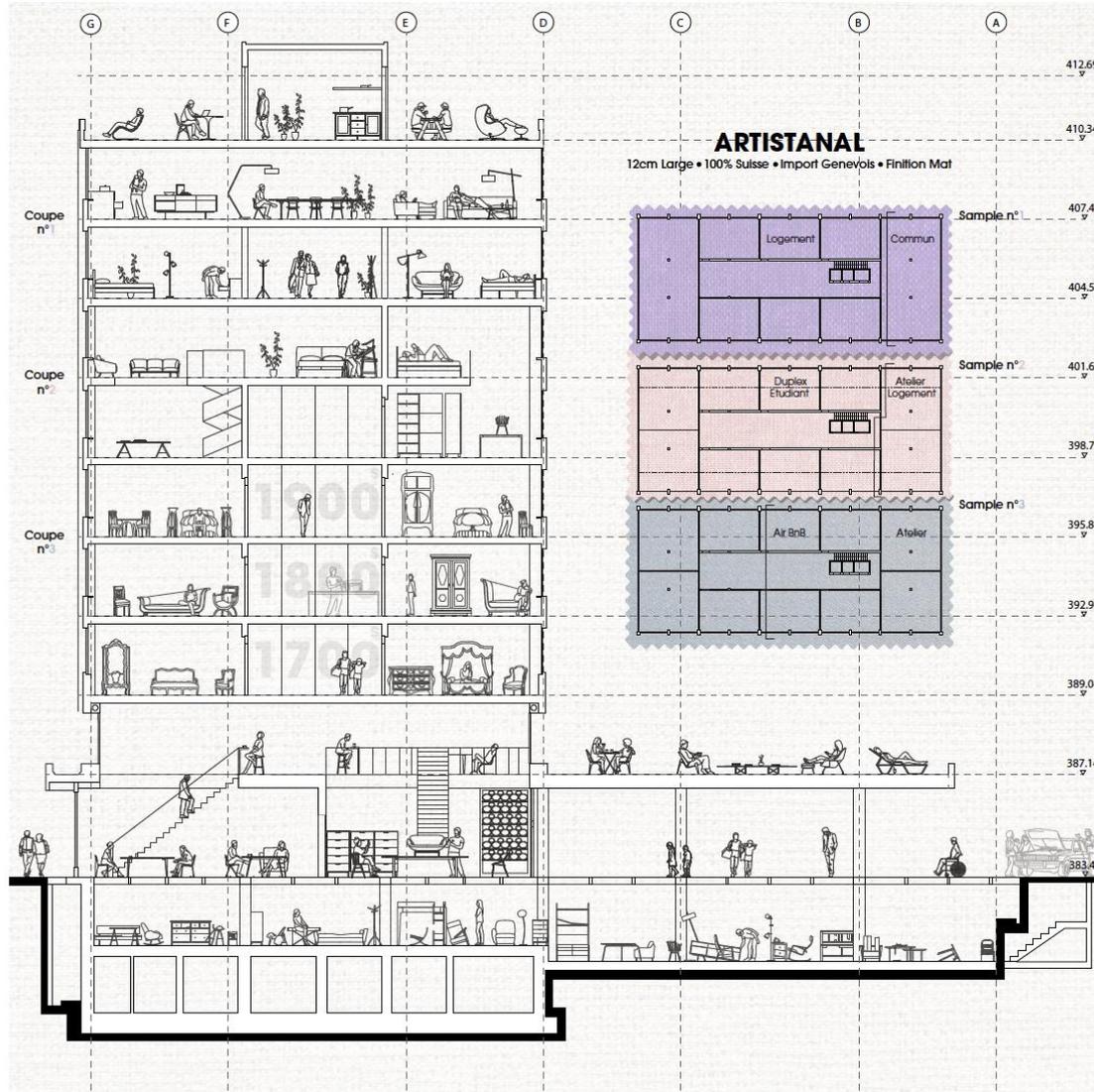
# Une densité intriquée



Versoix CODHA, Liengme Architectes + ATBA



# Une densité intriquée



*Alix de Coulon, Arthur, Douillet  
Quentin, Dupont, Tom, Dinh Van Chi*

UE Habitat et société, EPFL

# Une densité gérée en commun

## Gestion sociale et collective

- communs, échange d'appartement, reconfiguration des typologies
- abaissement des loyers des acrades (150,-/m<sup>2</sup>)



Ressources Urbaines, (RU)



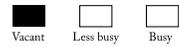
Gérance Immobilière Municipale

# Une densification dans l'existant

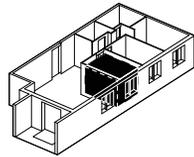
## « Gisement foncier alternatif »

Synthetic Drawing  
 Project name: Urban vacancy, population growth and right to habitat  
 Author: Catherine Juneau, Lou Maillard and Nathalie Marj

### IMMEDIATELY HABITABLE



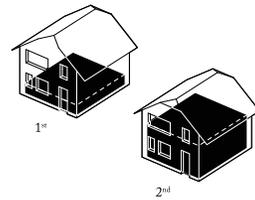
### Extra room in a household



2 to 3 people live in 3, 4 and 5 bedroom apartments  
 Potential to house  $\pm 50\ 000$  people



### Secondary home



12.3% of Homes in Lausanne are Secondary homes  
 Potential to house  $\pm 23\ 000$  people



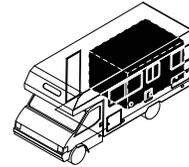
### Hotel room



### VACANT TYPOLOGIES IN LAUSANNE

Total potential to house  $\pm 85\ 000$  people

### Camping homes



$\pm 70$  vacant mobile homes & caravanes in Vidy  
 Potential to House  $\pm 140$  people



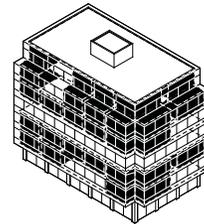
### Stored Boat



$\pm 845$  habitable boats (2 people/boat)  
 Potential to house  $\pm 1690$  people



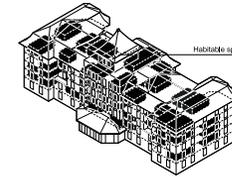
### Office space



17 000m<sup>2</sup> of vacant offices in June 2022  
 Potential to House  $\pm 680$  people (25m<sup>2</sup>/person)



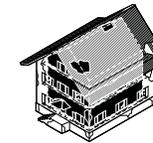
### Anti-Nuclear Bunker



46% 2022 Yearly Occupation rate  
 Potential to house  $\pm 3017$  people



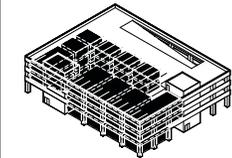
### Abandoned House or to be demolished



ALJF housed students in 65 different abandoned or to be demolished houses,  
 1-10 years



### Multi-Parking / Garage



5 Multi-Parkings with 1230 spots (14 145m<sup>2</sup>)  
 Potential to House  $\pm 566$  people (25m<sup>2</sup>/person)



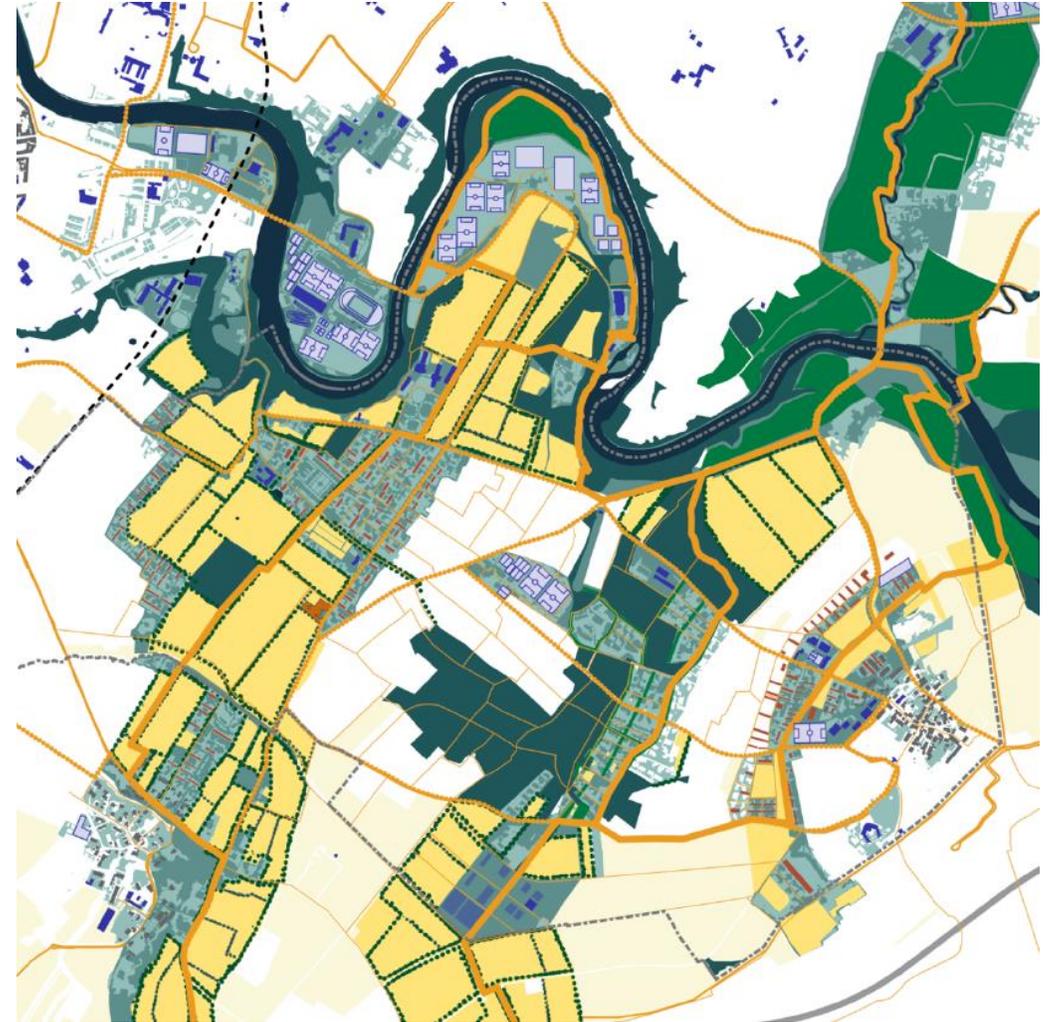
5 bunkers  
 Potential to House  $\pm 6084$  people



# Une densité redistribuée ?

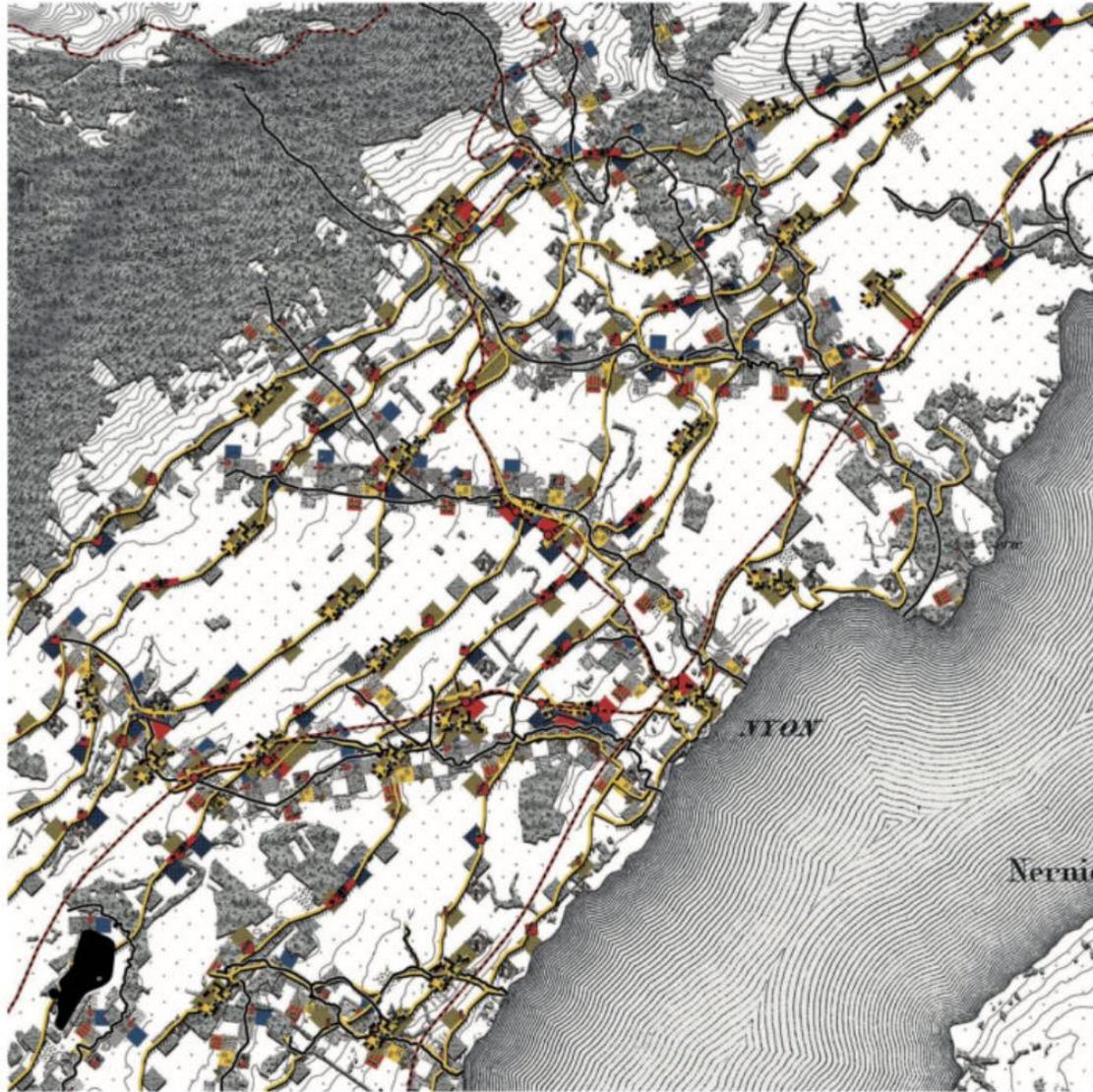


Les Grands Esserts



@PdM, Gabriela Jeanraynaud, EPFL

# Une densité redistribuée ?



# Temps Final

## Éléments pour une politique sociale et solidaire de la densification

Barcelona Right to Housing Plan 2016-2025



- 1) Etablir des plans de la densification responsable (la ville responsable)
  
- 2) Déployer une politique sociale et écologique du logement (vers l'intérieur)
  - cartographies du foncier alternatif
  - développement social et économique des voisinages
  - zéro-artificialisation
  - Réfléchir à des limites de densification (communes)

# Temps Final

## Éléments pour une politique sociale et solidaire de la densification

Barcelona Right to Housing Plan 2016-2025



- Mettre à l'agenda des politique de redistribution de la densification (vers l'extérieur)  
« compacité distribuée » (petites villes, villages, dents creuses rurales, zones commerciales, zones industrielles et artisanales)



**Merci de votre  
écoute !**

Journée des Villes Suisses  
Lausanne, 29.30 août

Pr Luca Pattaroni, LaSUR