



Les villes, actrices de la politique du logement

Journée des Villes Suisses
Lausanne, 29.30 août

Pr Luca Pattaroni, LaSUR

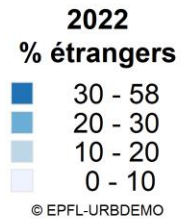
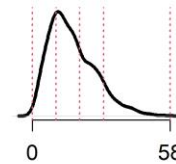
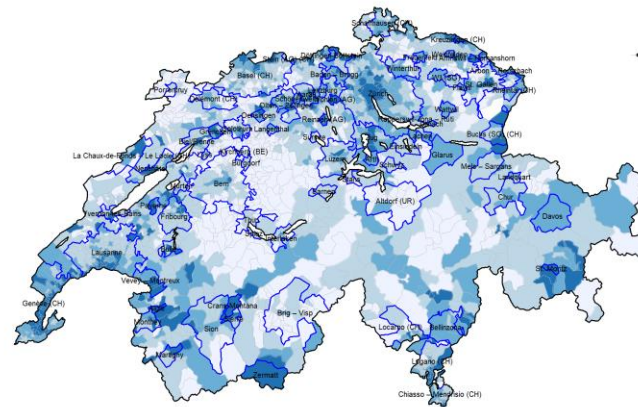
Temps 1

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)

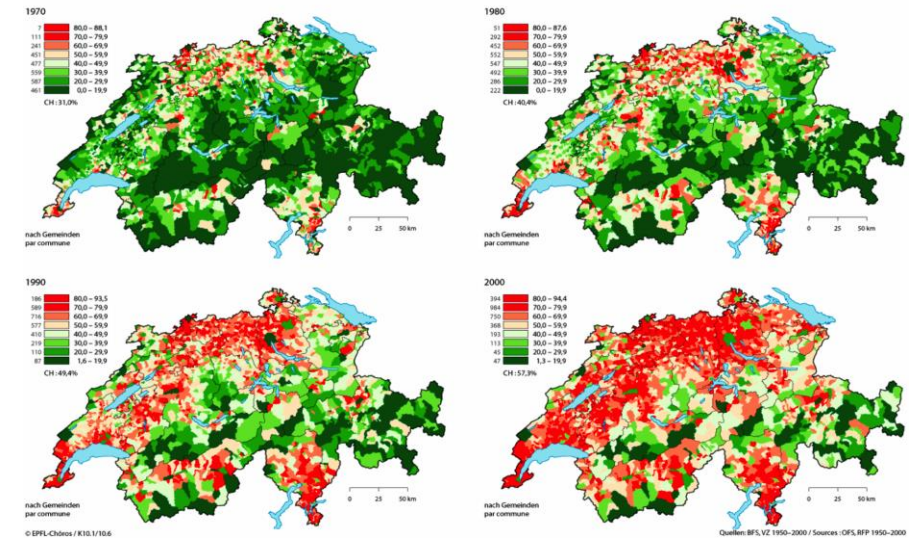


Urbanisation

- 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)

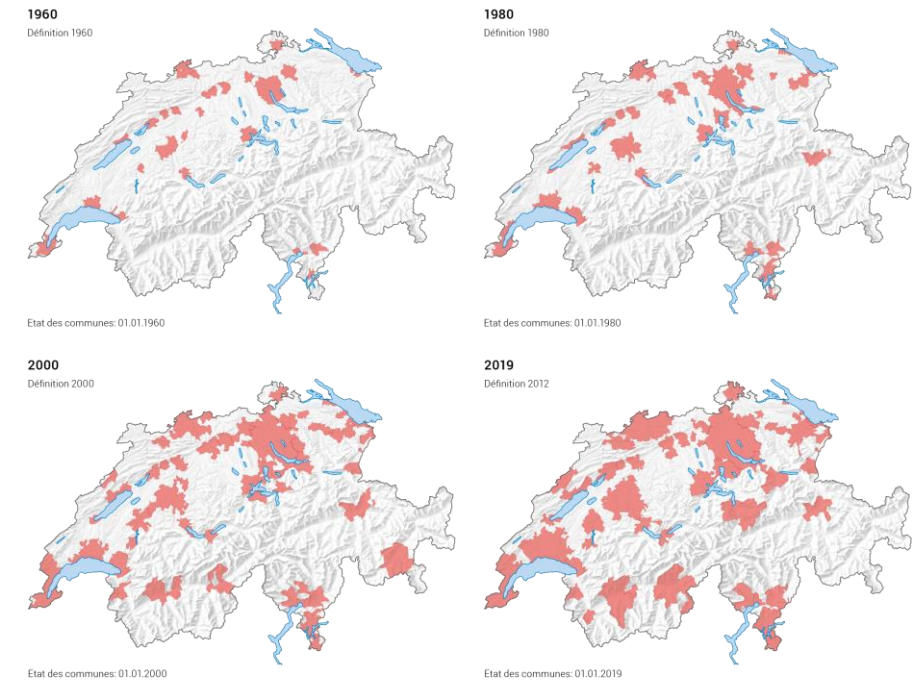


© EPFL-URBDEMO



Agglomérations 1960 – 2019

G0.5



© EPFL-URBDEMO
Source: OFS – Niveau géographique de la Suisse

Niveau géographique: agglomérations

© OFS 2020

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)

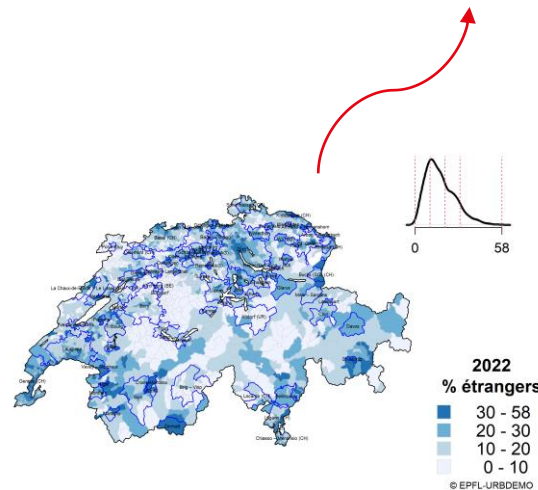
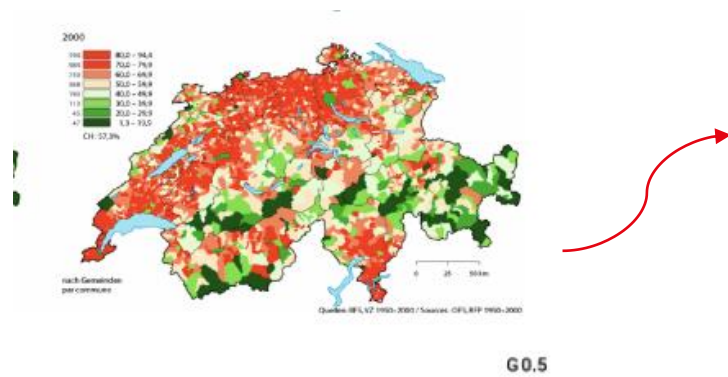
→ démocratie



La ville, travail politique du commun

→ se réappropriier collectivement l'urbanisation

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



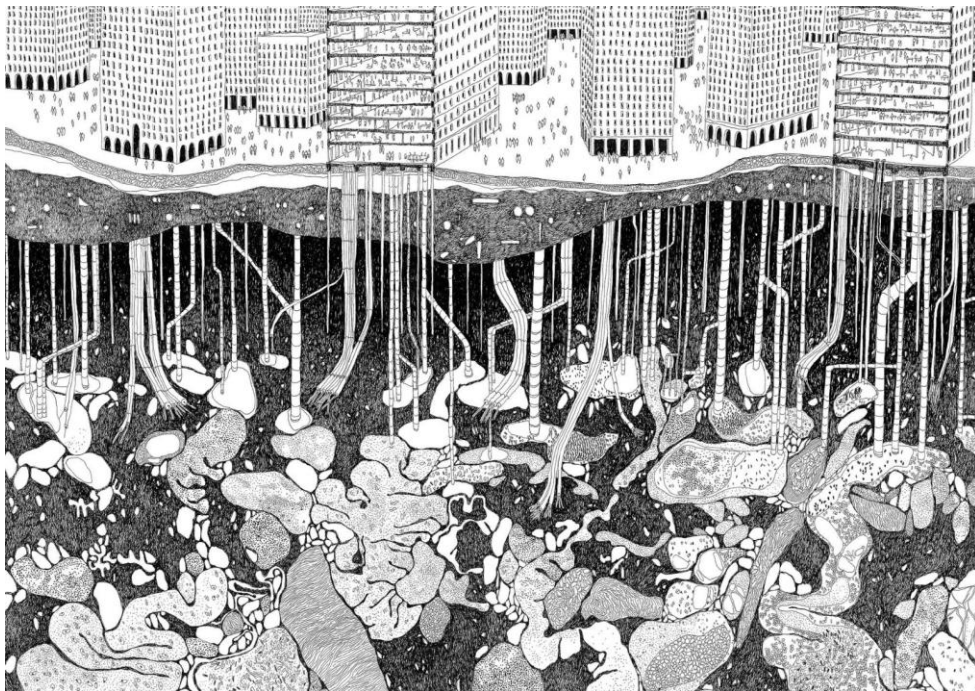
Le logement, au coeur du projet politique de la ville

Produire du logement / densifier = construire une

- Politique territoriale (morphologies, mobilités)
- Politique sociale (autonomie, mixité, 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

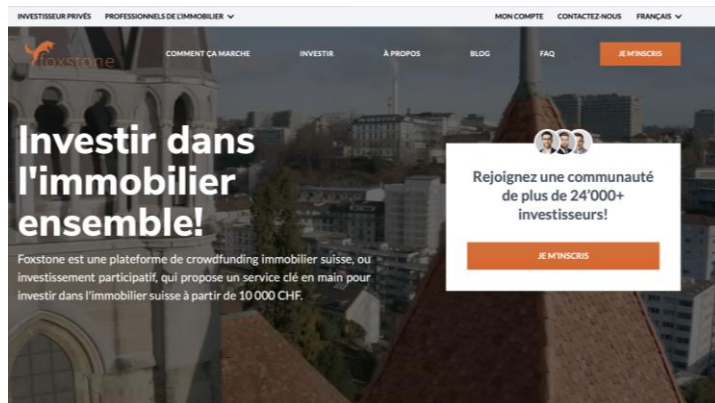
Densification et spéculation ?

- 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

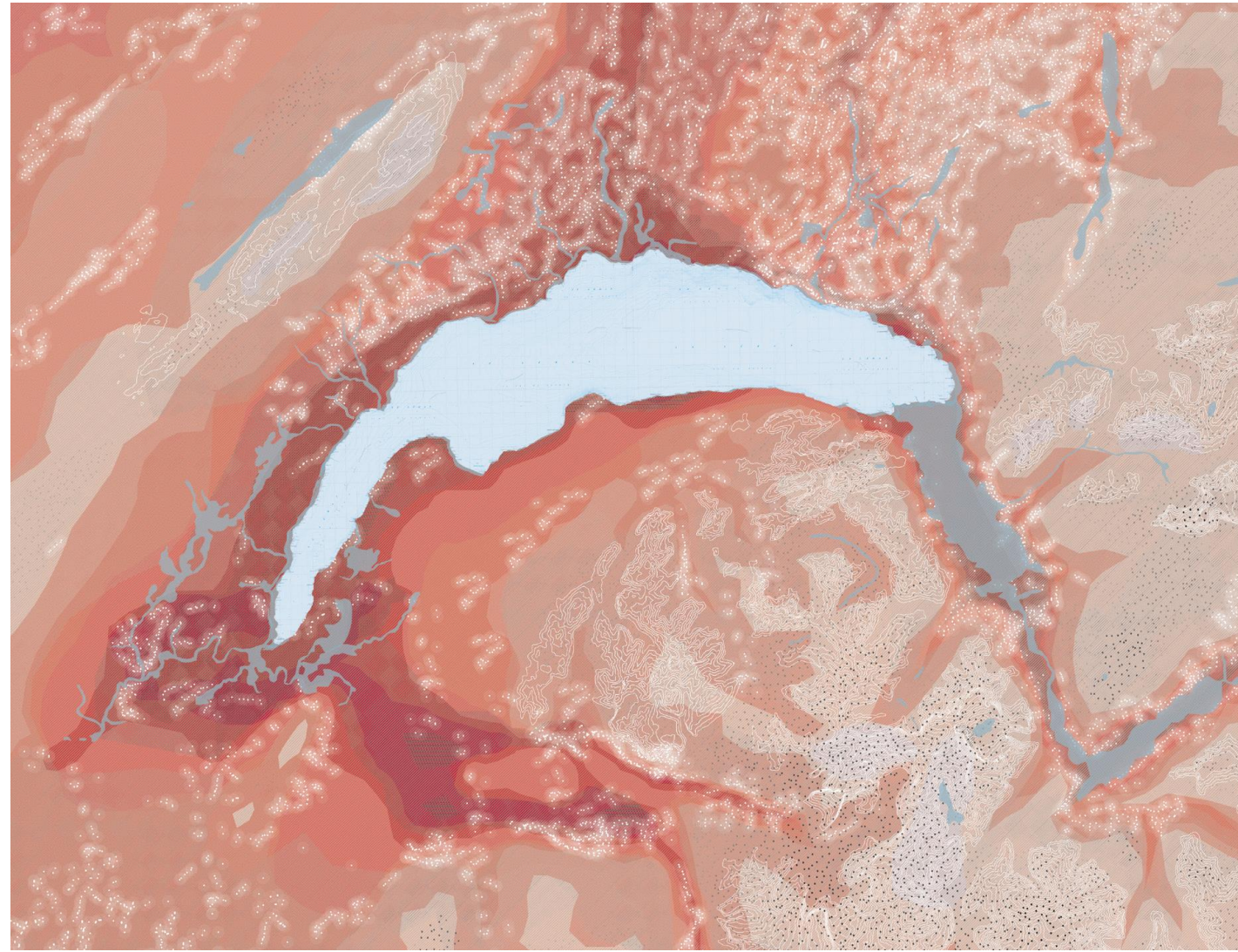
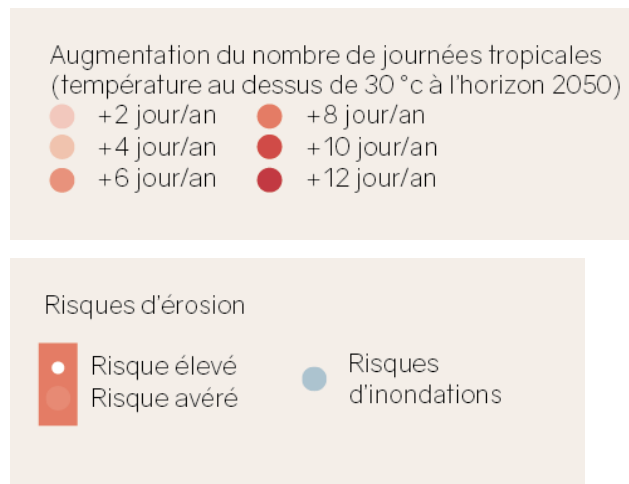
Favoris
 Ajouter au portefeuille
 Comparer

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

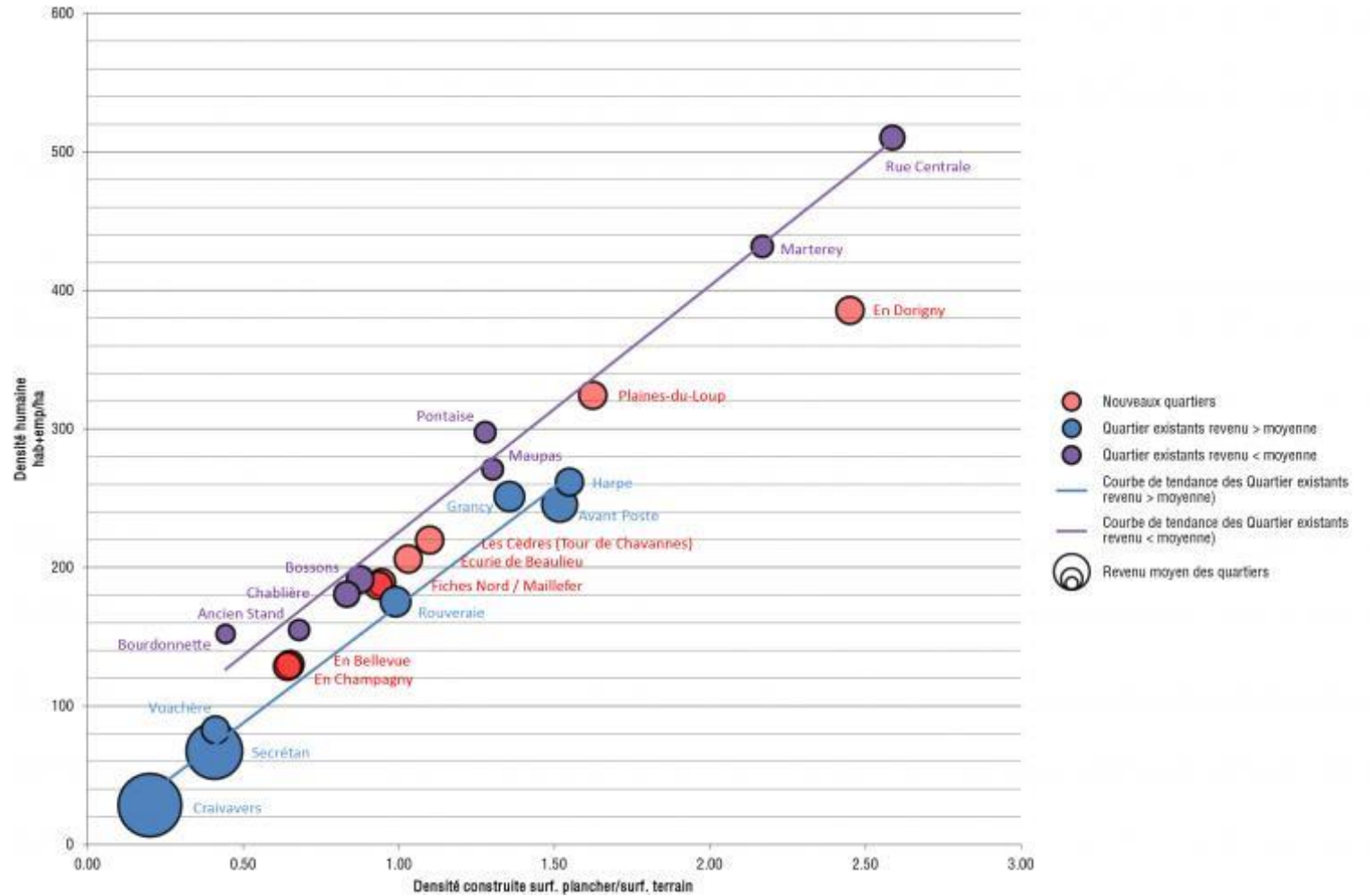
⚠ Ce fonds ne dispose d'une autorisation de mise sur le marché que pour Suisse.

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 ?

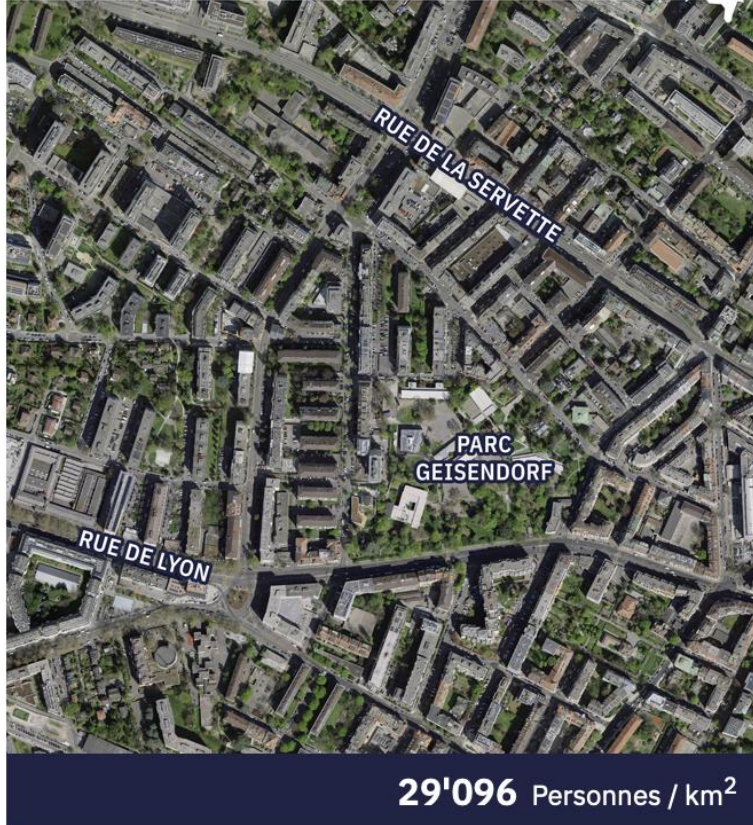
La saturation territoriale comme nouvel enjeu politique et scientifique après le mitage ?
(du mitage au “bourrage”)

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

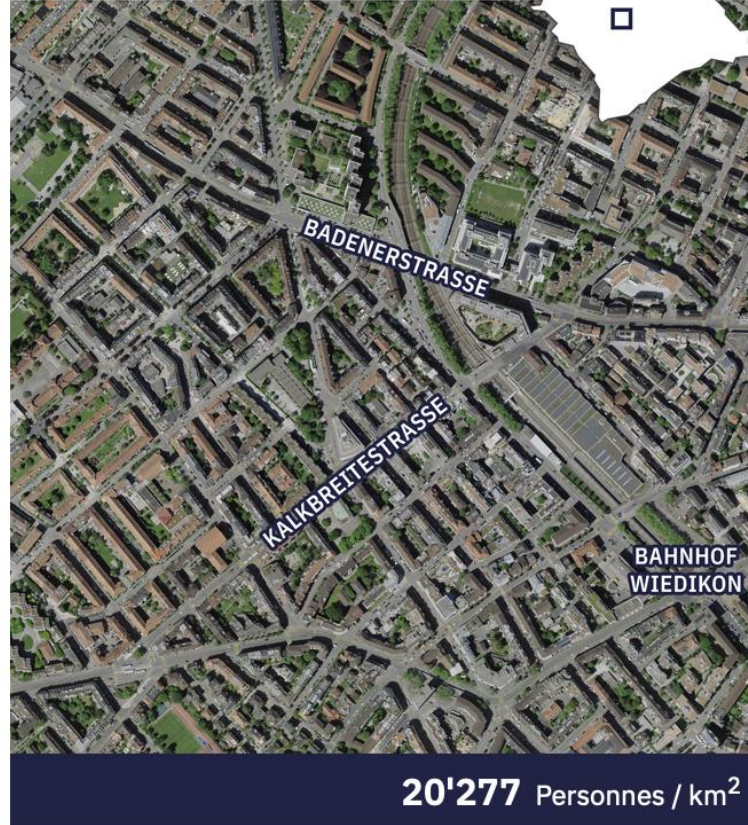
Quelles limites à la densification ?

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

Genève



Zurich



Surfaces imperméabilisées

Genève : 65 %

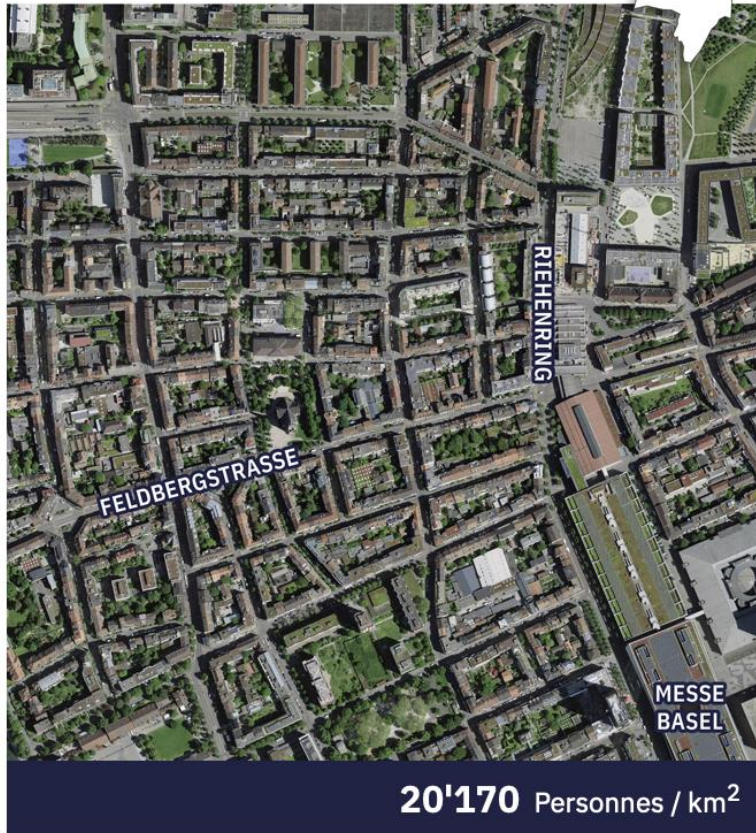
Zürich : 40%

@TdG / Tamedia

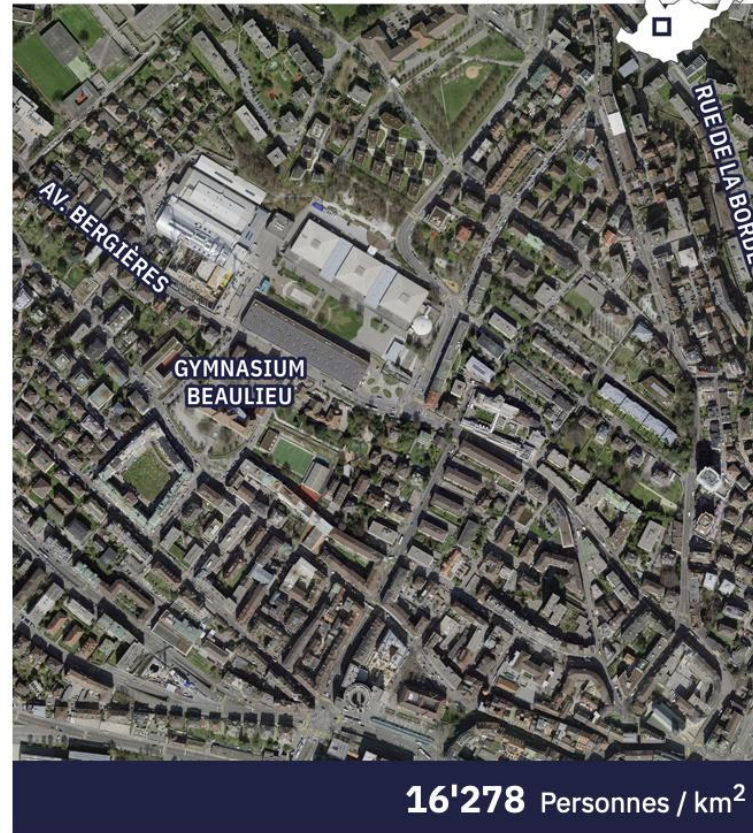
Quelles limites à la densification ?

«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 5000m² » (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

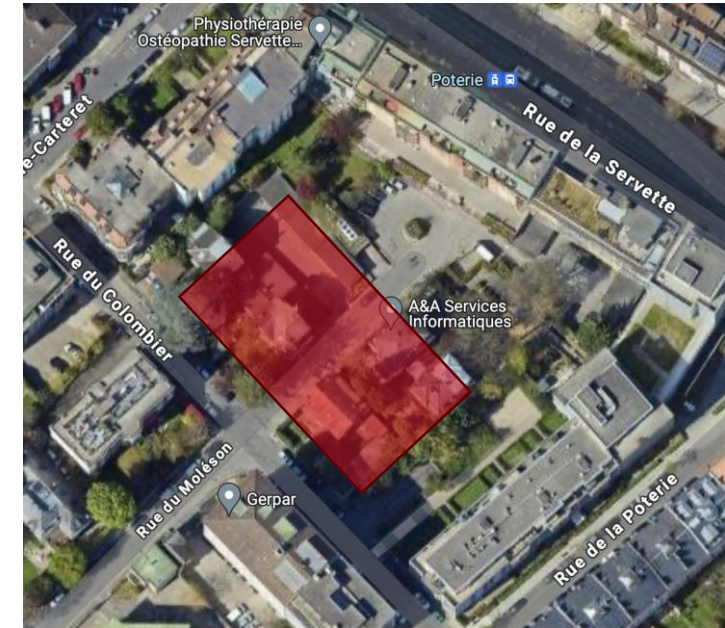
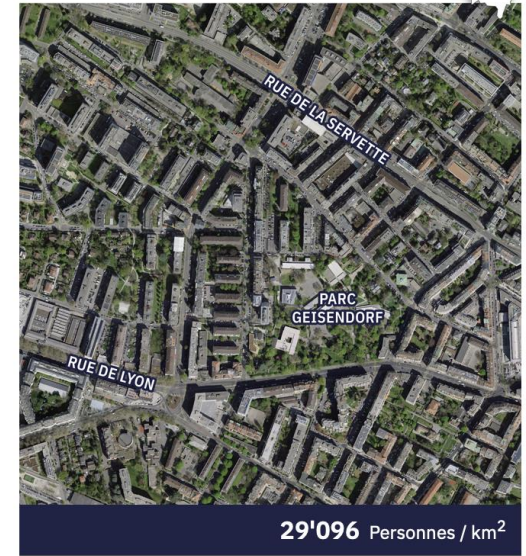
- Equilibre fragile de la mixité sociale



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.)



Une densité intriquée

Logements Codha à Versoix

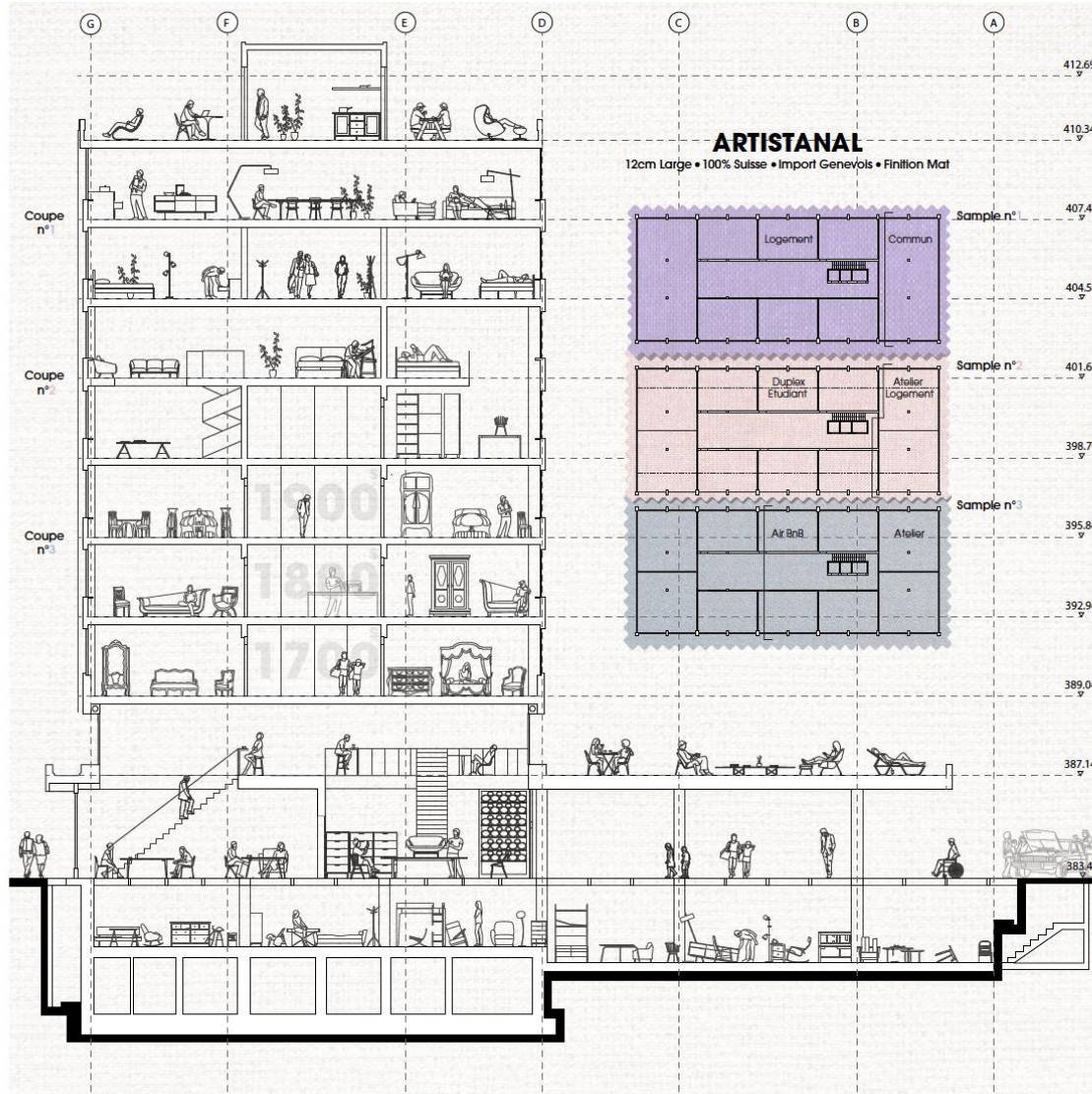


Plan situation _ 1:200



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,-/m²)



Ressources Urbaines, (RU)



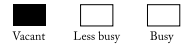
Gérance Immobilière Municipale

Une densification dans l'existant

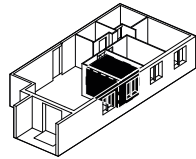
« Gisement foncier alternatif »

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

IMMEDIATELY HABITABLE



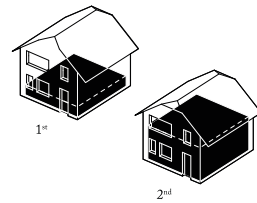
Extra room in a household



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



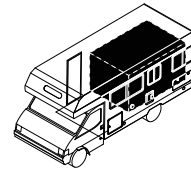
Hotel room



VACANT TYPOLOGIES IN LAUSANNE

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

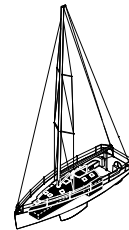
Camping homes



± 70 vacant mobile homes & caravanes in Vidy
 Potential to House ± 140 people



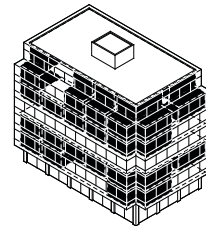
Stored Boat



± 845 habitable boats (2 people/boat)
 Potential to house ± 1690 people



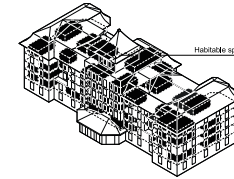
Office space



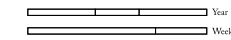
17 000m² of vacant offices in June 2022
 Potential to House ± 680 people (25m²/person)



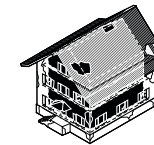
Anti-Nuclear Bunker



46% 2022 Yearly Occupation rate
 Potential to house ± 3017 people



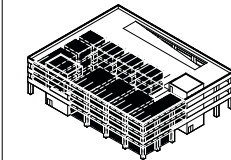
Abandoned House or to be demolished



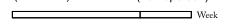
ALJF housed students in 65 different abandoned or to be demolished houses,
 1-10 years



Multi-Parking / Garage



5 Multi-Parkings with 1230 spots (14 145m²)
 Potential to House ± 566 people (25m²/person)



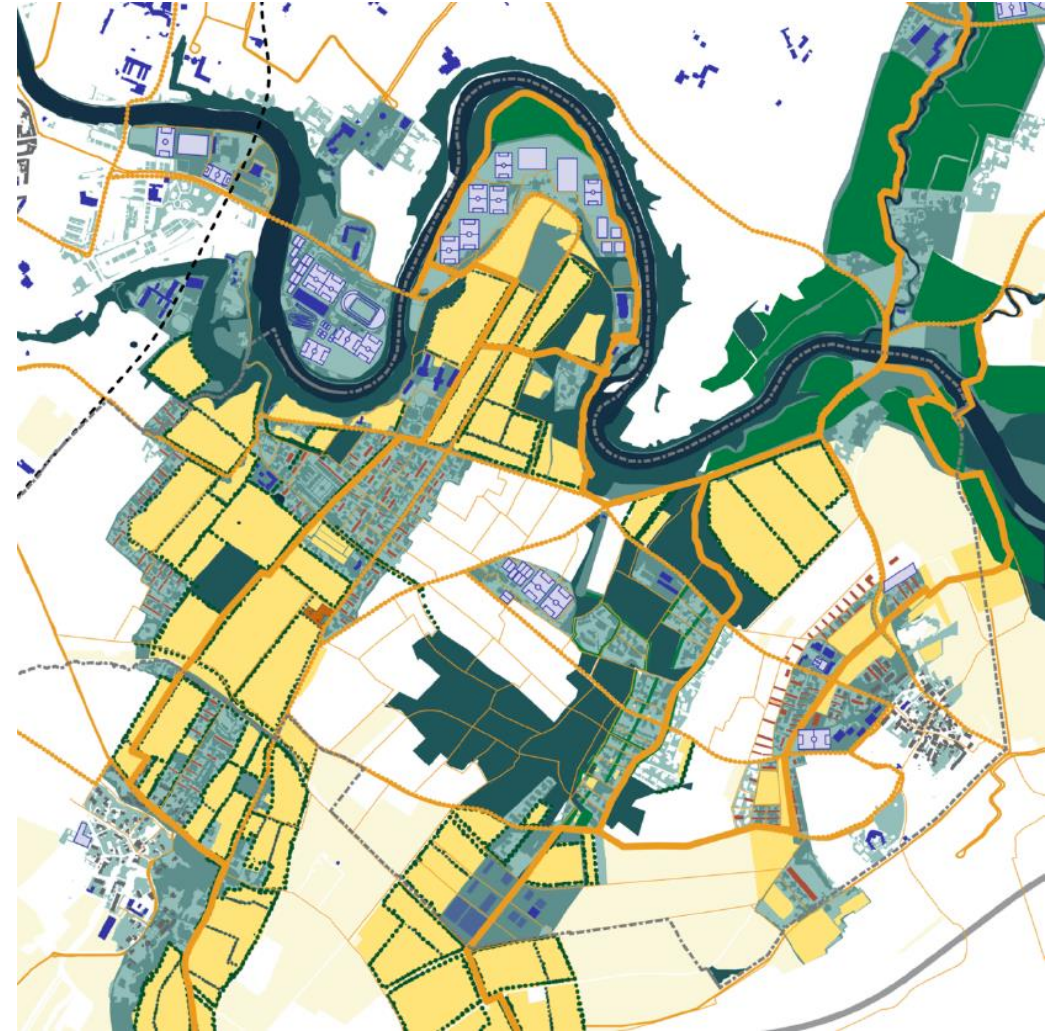
5 bunkers
 Potential to House ± 6084 people



Une densité redistribuée ?

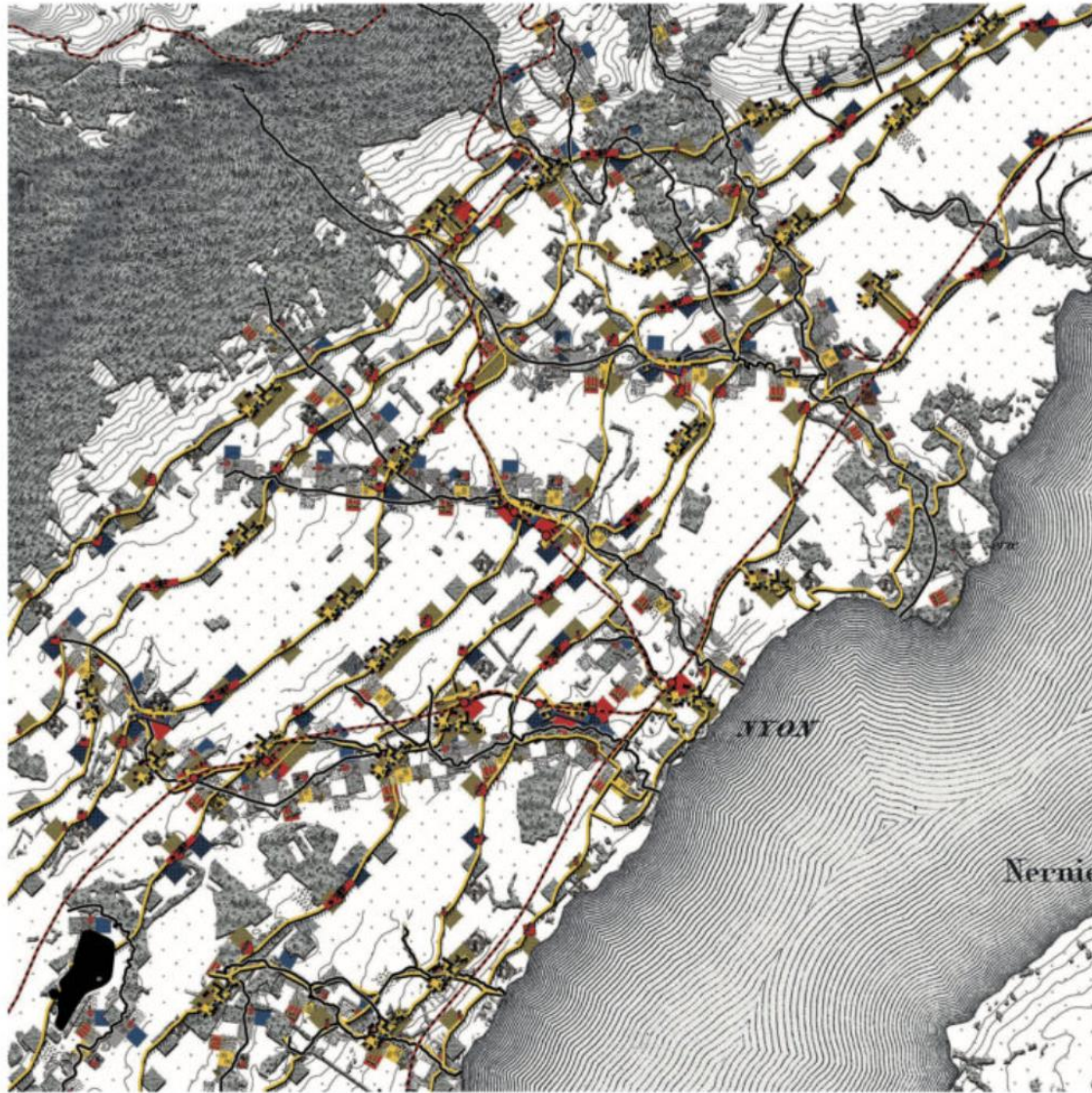


Les Grands Esserts



@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