



POINT FORT

Se loger ne doit pas être un luxe

focus 5/25

octobre



Aline Masé

responsable du service
Politique sociale auprès
de Caritas Suisse et
coautrice de la [prise de
position de Caritas](#) sur le
logement et la pauvreté

En Suisse, il y a beaucoup trop peu de logements libres. À l'échelle nationale, le taux de logements vacants est de 1% selon des données publiées par l'Office fédéral de la statistique en septembre. Alors que de nombreuses villes connaissent depuis longtemps une pénurie de logements, celle-ci touche de plus en plus les régions rurales. Au cours de ces dernières années, les prix des loyers ont augmenté nettement plus vite que les salaires. Pour les personnes et les familles ayant un petit budget, la recherche d'un logement se transforme en un casse-tête insoluble.

Le logement est le plus grand poste budgétaire des personnes à faibles revenus. Selon l'Office fédéral de la statistique, le 20% des ménages les plus pauvres dépensent en moyenne près d'un tiers de leurs revenus bruts pour le loyer et l'énergie. Or cette moyenne masque des disparités entre les régions et les communes, mais aussi entre les différentes formes de ménages.

Tout particulièrement les parents élevant seuls leurs enfants et les familles à faibles revenus dépensent fréquemment nettement plus d'un tiers de leurs revenus pour le logement. C'est ce que montrent les données actuelles de l'Observatoire de la demande qui évalue les

annonces de logements et les dossiers de demandes. Les expériences faites par Caritas dans ses consultations sociales le confirment. Nous constatons qu'après un déménagement, certaines familles doivent même déboursier plus de la moitié de leurs revenus pour le loyer. Parallèlement, elles ont à supporter l'augmentation ininterrompue des primes d'assurance-maladie. Elles s'endettent et se mettent à économiser sur la nourriture ou la santé – au prix de leur bien-être personnel.

Des études pointent une augmentation de la ségrégation: les ménages aisés peuvent s'offrir le coût des quartiers citadins privilégiés et y restent de plus en plus entre eux. Les ménages à bas revenus se retrouvent évincés, contraints de se replier dans des zones périphériques ou exposées à des niveaux sonores élevés, dans des appartements souvent trop petits ou en mauvais état. Dans le même temps, ils sont arrachés à leur environnement social. Or celui-ci est très important pour les enfants et leurs parents, qui sont tributaires du soutien du voisinage.

Se loger ne doit pas devenir un luxe. Il faut davantage de logements abordables pour les ménages modestes. Pour cela, les villes doivent adopter une politique de construction de logements active et encourager les bailleurs d'utilité publique. À court terme, une aide directe doit être apportée aux groupes vulnérables: parmi les outils adaptés, on citera les contributions aux loyers, les allocations pour frais d'énergie, les garanties de cautions locatives et des offres de conseils accessibles. Ces instruments sont déjà utilisés à certains endroits, mais c'est loin d'être le cas partout.

Chère lectrice, cher lecteur,

L'un des objectifs sociaux de la Suisse est de permettre aux personnes à la recherche d'un logement de trouver un logement convenable à des conditions abordables. Pour près d'un sixième de la population suisse, qui sont soit menacés, soit touchés par la pauvreté, cela ne correspond néanmoins plus à la réalité. Pour ces 1,4 million de personnes le loyer représente l'un des postes de dépenses les plus importants, comme l'explique Flora Senften, responsable urbanisme, habitat et quartiers de l'Union des villes suisses. Aline Masé, responsable du service Politique sociale auprès de Caritas Suisse, constate que les parents élevant seuls leurs enfants et les familles à faibles revenus dépensent parfois plus de la moitié de leurs revenus pour le loyer. Pour les ménages touchés par la pauvreté, la situation est tout particulièrement précaire dans les grandes agglomérations, comme le montre l'exemple de Renens. La pénurie de logements conduit à une éviction des personnes à faibles revenus, conclut Jean-François Clément, maire de Renens. Se loger ne doit pas devenir un luxe: il faut davantage de logements abordables pour toutes et tous.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et bien du plaisir à découvrir ce numéro de notre magazine.

Sommaire

- Point fort 1
- Interview 2
- Le thème 3

INTERVIEW

« De nombreuses personnes ne trouvent pas à s'y loger. »

Comment évolue la situation actuelle du logement dans la ville de Renens, en particulier pour les ménages menacés par la pauvreté ?

La situation est critique. Au 1^{er} juin 2024, le nombre de logements vacants à la location à Renens s'élève à 44, soit un taux global de 0,40 %. Sont vacants des appartements aux loyers onéreux, qui influencent aussi significativement les loyers alentour. Le nombre d'expulsions recensé est en hausse : 39 ordonnances d'expulsion et 19 expulsions en 2024.

Quel est l'impact du processus de gentrification sur le logement et la pauvreté à Renens ? Y a-t-il des effets d'éviction et, si oui, quelles personnes sont évincées ?

De nombreuses personnes ne trouvent pas à s'y loger par manque de logements vacants, et surtout en raison de loyers incompatibles avec leurs revenus. Il y a donc éviction de personnes aux revenus modestes, et gentrification.

La ville de Renens connaît-elle également une augmentation des résiliations de baux pour des immeubles entiers ou des lotissements entiers, entraînant la perte de logements abordables ? Peut-elle faire quelque chose pour préserver ces logements ?

Dans la volonté de démolir, puis de reconstruire, certains propriétaires résilient en effet tous les baux de manière anticipée. Les marges de manœuvre sont plurielles : tenter de négocier avec les propriétaires pour maintenir l'existant, imposer des quotas de logements d'utilité publique (LUP), contrôler les hausses de loyer lors de rénovations. Il faut aussi essayer de préserver le parc locatif en faisant l'acquisition de bâtiments. L'acquisition par le biais du droit de préemption est possible actuellement dans le canton de Vaud. La ville exclut cependant de contribuer à la surenchère lors d'acquisition de bâtiments. Une acquisition de bâtiments par le biais du droit de préemption oblige la création de LUP. La ville collabore étroitement avec la Société Coopérative d'Habitation (SCHR) et la Société Renens Pierrettes SA pour construire des LUP. Ces partenaires proposent un grand nombre de logements à des prix abordables, sur des terrains mis à disposition par la ville.



Jean-François Clément (PS) est syndic de la Ville de Renens, Chef-lieu du district de l'Ouest lausannois. Une ville dynamique, qui promeut la qualité de vie, le vivre ensemble et qui est active dans la transition écologique et sociale.

La ville de Renens a-t-elle une stratégie en matière de politique du logement et, si oui, quels en sont les axes prioritaires ?

Le plan d'affectation communal est l'outil essentiel. Il incite à la construction de LUP. Dans certaines zones, la moitié des surfaces de plancher est destinée à des LUP. Ceci s'applique tant aux nouvelles constructions qu'aux extensions et aux changements d'affectation de bâtiments existants. La ville dispose aussi d'un certain nombre de logements subventionnés.

Existe-t-il dans votre ville des projets ou des programmes concrets visant à garantir des logements aux ménages menacés par la pauvreté ?

La ville a instauré une aide individuelle au logement AIL, et collabore activement avec tous les partenaires pour lutter contre le non-recours aux prestations sociales. Aussi, la ville a été novatrice en créant différents logements de transition, pour permettre à des personnes en grande précarité d'avoir un refuge durable et de rebondir.

Comment la ville de Renens peut-elle contribuer à ce que sa population puisse accéder à des logements abordables ? La question de la pauvreté fait-elle également partie de la stratégie en matière de politique du logement ?

La Ville de Renens tente de prévenir la précarité et rappelle :

- que l'accès à un logement conforme à ses nécessités et capacités est un droit.
- qu'elle héberge une population dont les apports à l'économie, ainsi qu'à la qualité de vie sont essentiels. Certaines de ces personnes sont peu reconnues, mal rémunérées.

- que l'immobilier devrait être éthique, responsable, et ne devrait pas dégager des revenus excessifs pour quelques propriétaires au détriment de nombreux locataires.

Comment peut-elle éviter que des personnes perdent leur logement lorsqu'elles ne peuvent plus payer leur loyer ?

La ville tente d'identifier les personnes à risque, de les informer, et de prévenir la perte de logement. Ceci en partenariat avec les acteurs sociaux. Elle peut aussi intervenir financièrement, de manière ponctuelle. La ville soutient aussi diverses associations actives dans ce domaine.

Quel est l'impact global sur la société des évolutions que vous décrivez pour la ville de Renens ?

Certains propriétaires fonciers préfèrent louer des appartements rentables, plutôt que des surfaces pour de l'activité commerciale. Sans intervention des autorités nous pourrions assister à la poursuite de gentrification de la ville et la constitution d'une cité dortoir. Petites et moyennes entreprises et artisans pouvant être « poussés » vers la périphérie. Maintenir une mixité « habitants-emplois » est une volonté et une nécessité. Pour la qualité de vie et pour le maintien d'emplois, de savoir-faire et de formations. Voici aussi deux initiatives renanaïses intéressantes : [l'aide individuelle au logement pour les familles](#) ainsi qu'une [analyse concernant l'offre des logements de transition](#).

LE THÈME

Mesures des villes pour garantir l'accès au logement des personnes touchées par la pauvreté

Les villes sont des lieux de vie attrayants : elles offrent de nombreux emplois, un bon accès aux services essentiels et une haute qualité de vie. Pour qu'elles puissent fonctionner comme des lieux de vie et d'activité économique diversifiés, il faut que toutes les couches de la population puissent y vivre. La garantie de l'accès au logement des ménages touchés ou menacés par la pauvreté représente donc plus qu'un simple objectif social. Les villes ont à cet égard la possibilité de mettre en œuvre diverses mesures.



Flora Senften
responsable urbanisme,
habitat et quartiers

Pour la population suisse, le logement est de plus en plus cher. Pour beaucoup de ménages, le loyer est l'un des plus gros postes de dépenses. Pour les personnes touchées ou menacées par la pauvreté, le défi de trouver un logement abordable est donc d'autant plus grand. En Suisse, 8,1% (708 000 personnes) de la population résidente permanente sont touchés par la pauvreté, ce qui signifie que leurs revenus ne suffisent pas à assurer leur subsistance. Pour une personne seule, le seuil de pauvreté se situe à 2315 CHF par mois, pour une famille de deux parents et de deux enfants de moins de 14 ans à 4051 CHF par mois (OFS, 2023). Si l'on prend aussi en compte les personnes menacées par la pauvreté, cela fait presque deux fois plus de personnes concernées – 1,4 million. Il s'agit de celles et ceux dont les revenus ne se situent que juste au-dessus du seuil de pauvreté et nettement en dessous du salaire médian (60% du salaire médian disponible).

Dans le cadre de leur implication contre les inégalités structurelles, les villes œuvrent pour la préservation et la création de logements pour les ménages touchés ou menacés par la pauvreté. Elles ont à cet effet mis au point diverses mesures :

Aide à la pierre et aide à la personne

On fait fondamentalement la distinction entre l'aide à la pierre et l'aide à la personne. L'aide

à la pierre est la création directe ou indirecte de logements à prix avantageux et d'intérêt public. Les villes créent directement des logements en construisant des logements sociaux ou subventionnés pour les personnes touchées ou menacées par la pauvreté. Indirectement, elles peuvent encourager l'offre de logements en versant des aides au logement aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, en acquérant des parts sociales, en prévoyant certaines conditions dans les contrats de superficie ou en octroyant des subventions.

L'aide à la personne soutient directement les ménages pour le paiement du loyer, via l'aide sociale ou les prestations complémentaires. Les directives doivent être réalistes pour que les logements restent abordables. Des contributions trop faibles accroissent la précarité, d'où le besoin de marges de manœuvre pour les services sociaux.

Selon les cantons, d'autres ménages, comme les familles ou les personnes seules, peuvent bénéficier d'allocations locatives (ex. Genève, Bâle-Ville, Bâle-Campagne). Les villes peuvent aussi faciliter l'accès au logement via des garanties de caution locative.

Consultation et soutien dans la recherche d'un logement et dans les situations d'urgence

Les villes soutiennent les locataires dans leur recherche d'un logement en leur offrant des consultations, par exemple à Berne, Zurich et Baden. Ces consultations et accompagnements sur le logement contribuent à stabiliser durablement la situation des locataires en matière de logement.

Dans les situations d'urgence, il est important que les personnes concernées bénéficient

rapidement et facilement de conseils et d'un soutien. La formation du personnel des services à la population, des services sociaux, du travail de quartier et du travail social de proximité veille à ce que les personnes concernées soient orientées de manière ciblée. Certaines villes offrent une aide financière pour éviter les loyers impayés, prévenir les expulsions ou fournir des logements d'urgence afin d'empêcher que des personnes ne se retrouvent sans abri. À Lausanne, le Dispositif aide sociale au logement (DASL) soutient les personnes qui ont perdu leur logement jusqu'à ce qu'un nouveau logement ait été trouvé et que la situation se soit ainsi stabilisée.

Des logements abordables dans les villes pour garantir la mixité de la population urbaine

Dans de nombreuses villes, le problème du logement abordable concerne non seulement les personnes touchées ou menacées par la pauvreté, mais aussi des familles et des ménages d'une personne de la classe moyenne. Un logement abordable permet de consacrer ses revenus à d'autres besoins, à l'épargne ou à l'accès à la propriété. Une offre équilibrée de logements est essentielle pour une société urbaine diverse, attractive et économiquement stable. Il est urgent de garantir l'accès au logement pour les personnes en difficulté tout en augmentant le nombre de logements abordables pour toutes et tous.

Rapport sur les Indicateurs de l'aide sociale 2025

La nouvelle [comparaison des indicateurs de l'aide sociale dans les villes suisses](#) de l'Initiative des villes pour la politique sociale est consacrée au thème du logement.

Impressum

Éditeur: Union des villes suisses (UVS), Monbijoustrasse 8, Case postale, 3001 Berne. Tél.: 031 356 32 32, www.uniondesvilles.ch S'abonner au «focus»: info@staedteverband.ch

Rédaction UVS: Jacob Feldges-Sokoloff, Benjamin Fröhlich Images: Titre/portrait à la page 3: Rolf Siegenthaler; Portrait à la page 1: Alexandra Wey/Caritas; Portrait à la page 2: M. Didier Divorine