



Communiqué de presse

Date : 4 mai 2023

Manque de logements et de terrains à bâtir : les villes demandent un droit de préemption

Des logements font défaut dans deux tiers des villes et des communes urbaines. Celles-ci mettent principalement en cause le manque de surfaces à bâtir et pensent qu'un droit de préemption sur les terrains pourrait régler le problème. C'est entre autres ce qui ressort d'un sondage sur la politique du logement, commandé par l'Office fédéral du logement (OFL) et l'Union des villes suisses (UVS) fin 2022.

L'enquête, réalisée par l'entreprise de conseil Wüest Partner, avait pour objectif de mieux comprendre la situation actuelle du logement dans les villes et les communes urbaines et de mettre en lumière leur politique en la matière. Les 130 membres de l'UVS ont été invités à répondre au sondage entre novembre et décembre 2022 ; 59 villes ont fourni des réponses pouvant être analysées.

Trop peu de logements abordables, même dans les petites villes

Le sondage confirme que les logements à loyer ou à prix modérés sont un enjeu essentiel de la politique du logement et souligne un problème d'actualité dans le débat public : l'offre de logements dans les villes est insuffisante. Environ deux tiers des villes considèrent le nombre de logements disponibles comme « un peu » ou « beaucoup trop restreint ». Les lacunes se situent non seulement dans le segment inférieur des prix, mais également dans le domaine de la propriété.

Le manque de logements abordables touche principalement les ménages avec enfants, et en particulier les familles monoparentales. Si les grandes villes de plus de 50 000 habitants font état d'une situation particulièrement tendue, les petites villes considèrent elles aussi que l'offre dans ce segment est insuffisante.

Les terrains à bâtir manquent et sont trop chers

68 % des villes interrogées déclarent céder des terrains en droit de superficie sous



certaines conditions (p. ex. des loyers modestes) afin d'augmenter le nombre de logements abordables.

En outre, plus de 80 % des villes jugent trop restreintes les surfaces à bâtir disponibles. Nombre d'entre elles aimeraient racheter des terrains, mais ne peuvent souvent pas passer à l'action en raison des prix élevés du marché. Légèrement plus de la moitié des villes considèrent que les procédures longues et souvent compliquées ainsi que le manque d'intérêt des investisseurs privés sont des obstacles à la création de logements à loyer ou à prix modérés.

Des mesures sont nécessaires

Au total, 60 % des villes interrogées considèrent qu'il est nécessaire ou fortement nécessaire d'agir au niveau fédéral. Dans les villes de moyenne à grande taille, ce pourcentage s'élève même à 70 % environ. Le droit de préemption sur les terrains et les immeubles est la solution la plus souvent citée par les personnes interrogées (80 % des réponses).

Par ailleurs, près de 70 % des sondés sont d'avis qu'une obligation d'annoncer le montant du loyer précédent lors de la conclusion d'un nouveau bail aurait un effet modérateur sur les loyers. Les villes considèrent leur marge de manœuvre pour influencer sur le marché du logement comme plutôt restreinte et voient la promotion de logements d'utilité publique comme leur carte maîtresse.

L'UVS formulera des mesures et des revendications sur la base des conclusions de ce rapport. Le 12 mai, une table ronde présidée par le Conseiller fédéral Guy Parmelin se tiendra sur le thème de la pénurie de logements. Y seront invités notamment les représentants des cantons, des villes et des communes ainsi que des branches de la construction et de l'immobilier.

Renseignements :

Médias et communication OFL, media@bwo.admin.ch, +41 58 463 49 95
Union des villes suisses, Monika Litscher, Vice-directrice de l'UVS
monika.litscher@staedteverband.ch, +41 31 356 32 30.

Informations complémentaires :

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-gemeinden.html>