



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

Logement: situation, plan d'action sur la pénurie et mesures d'aménagement du territoire

Fédération suisse des urbanistes, Section romande
FSU—r

Lausanne, 20 juin 2024



A la une ces derniers mois...

En Suisse, déménager devient de plus en plus un luxe pour les locataires, notamment en terre vaudoise

LES LOYERS S'EMBALLENT

La crise du logement s'intensifie en Suisse

Défilé

Une foule en colère contre la crise du logement

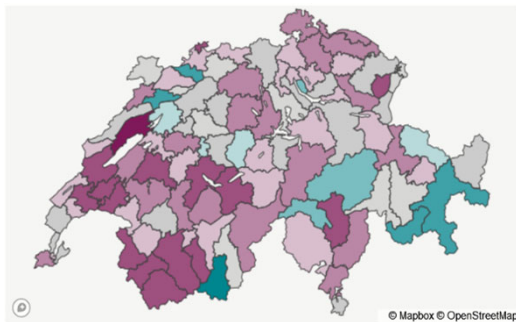
Le canton n'est pas épargné par l'augmentation des loyers, comme le montrent plusieurs indicateurs

Des hausses de loyer qui font mal

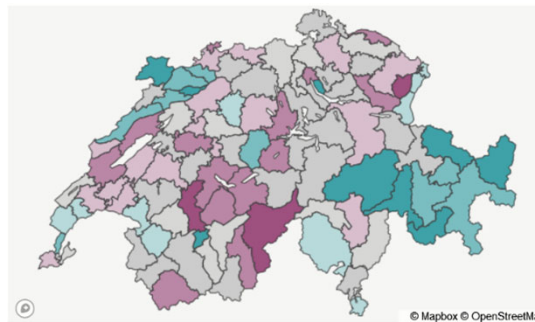
L'accès à la propriété, un rêve devenu hors de portée



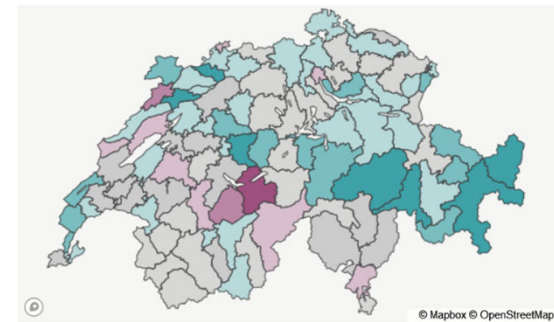
Evolution du marché locatif 2014-2023



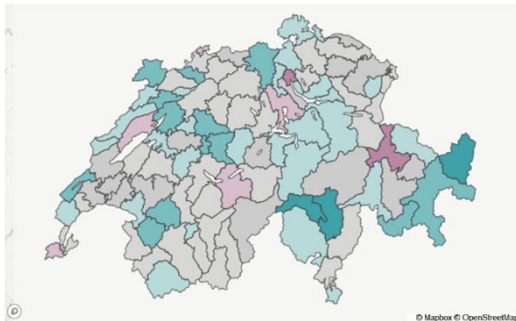
2014



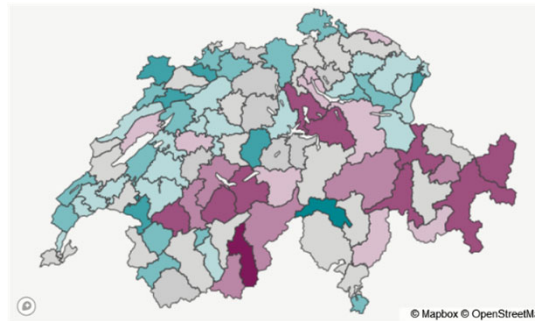
2016



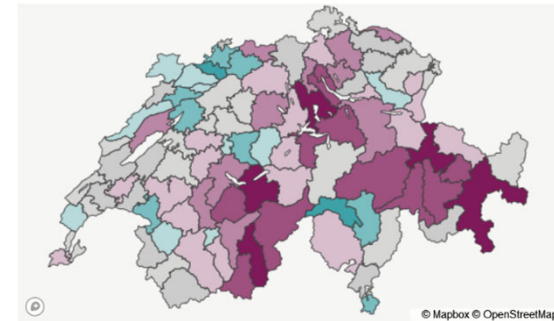
2018



2020



2022

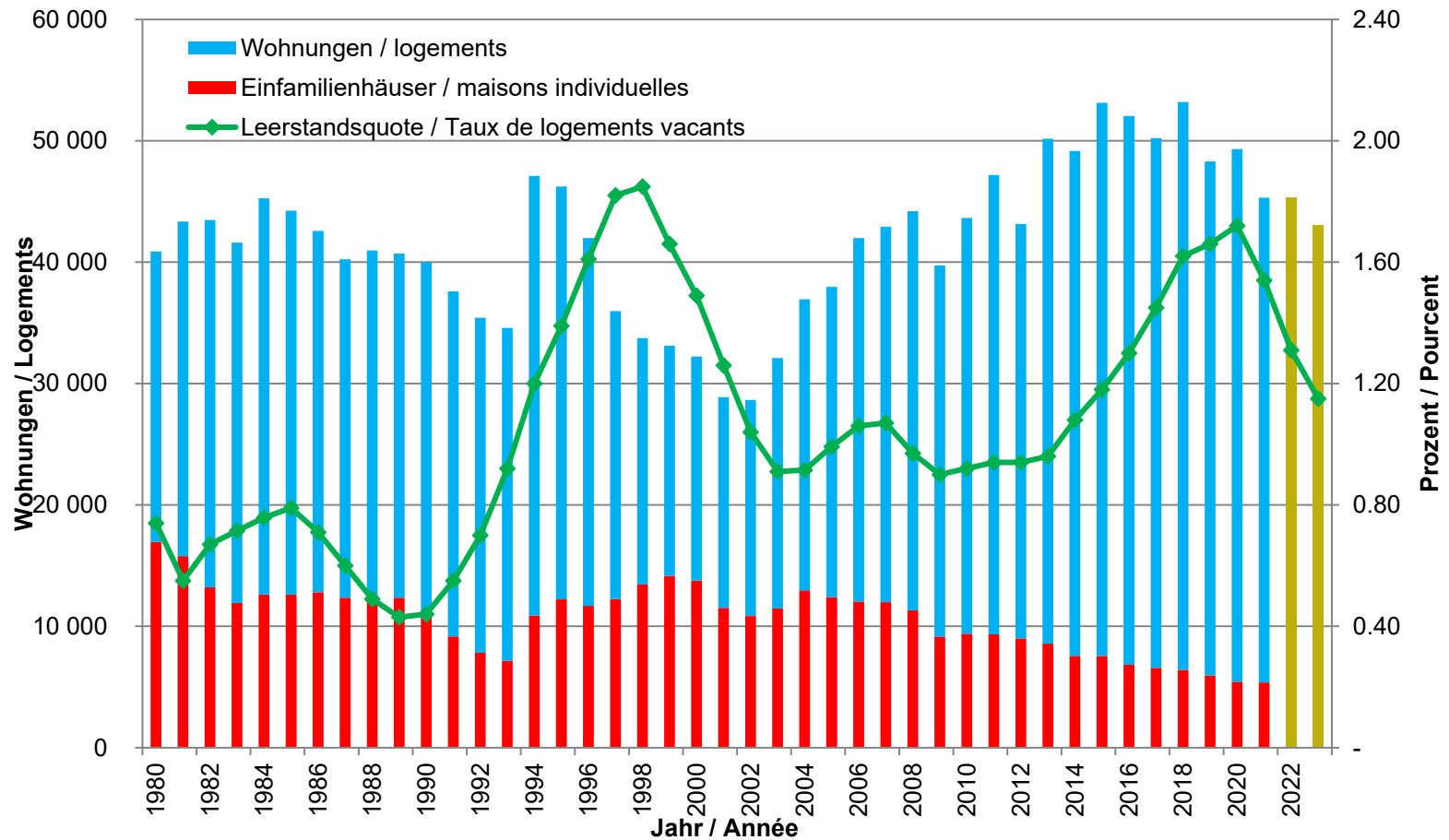


2023

Source: OFL/meta-sys

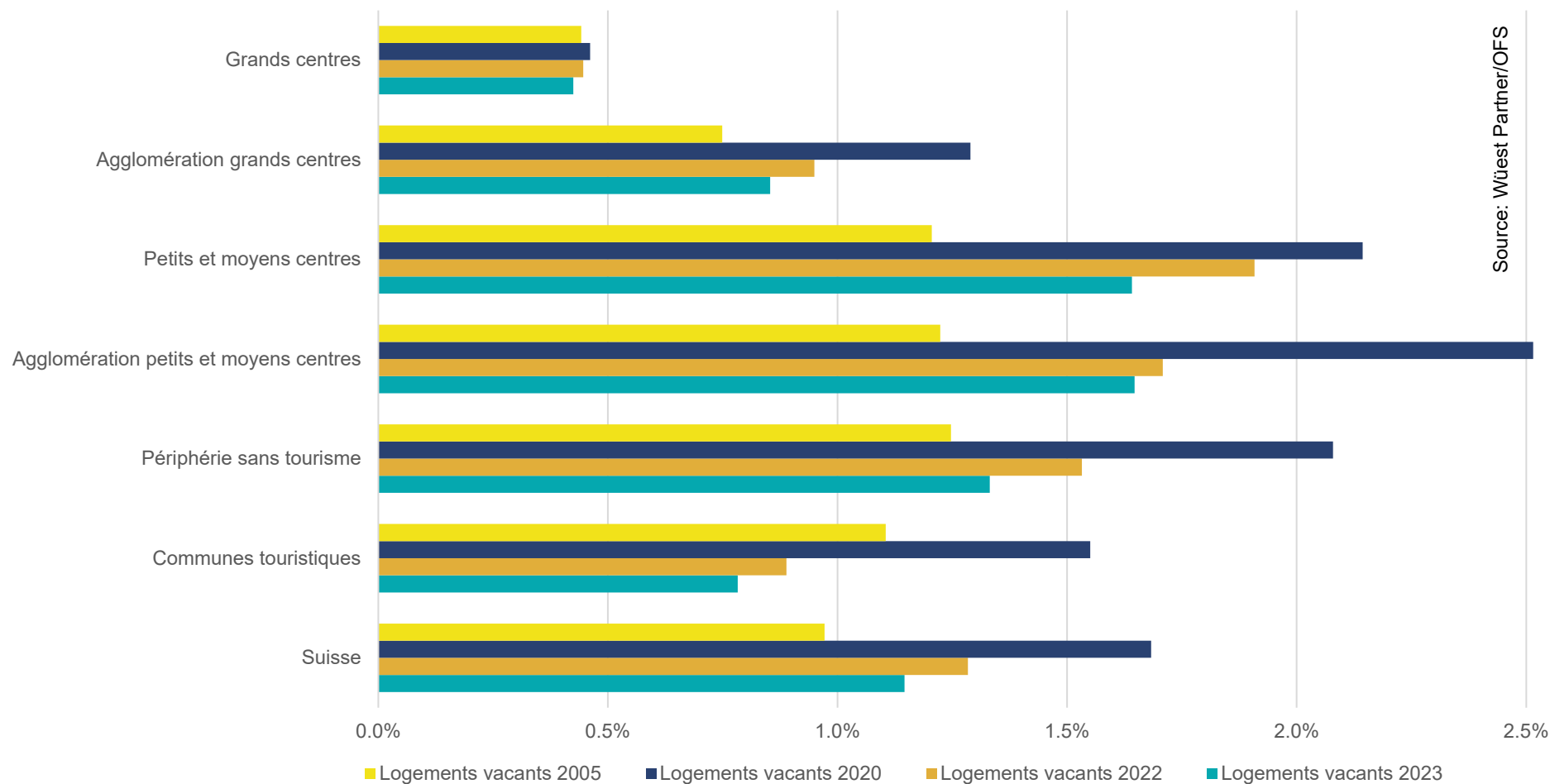


Taux de logements vacants 1980-2023



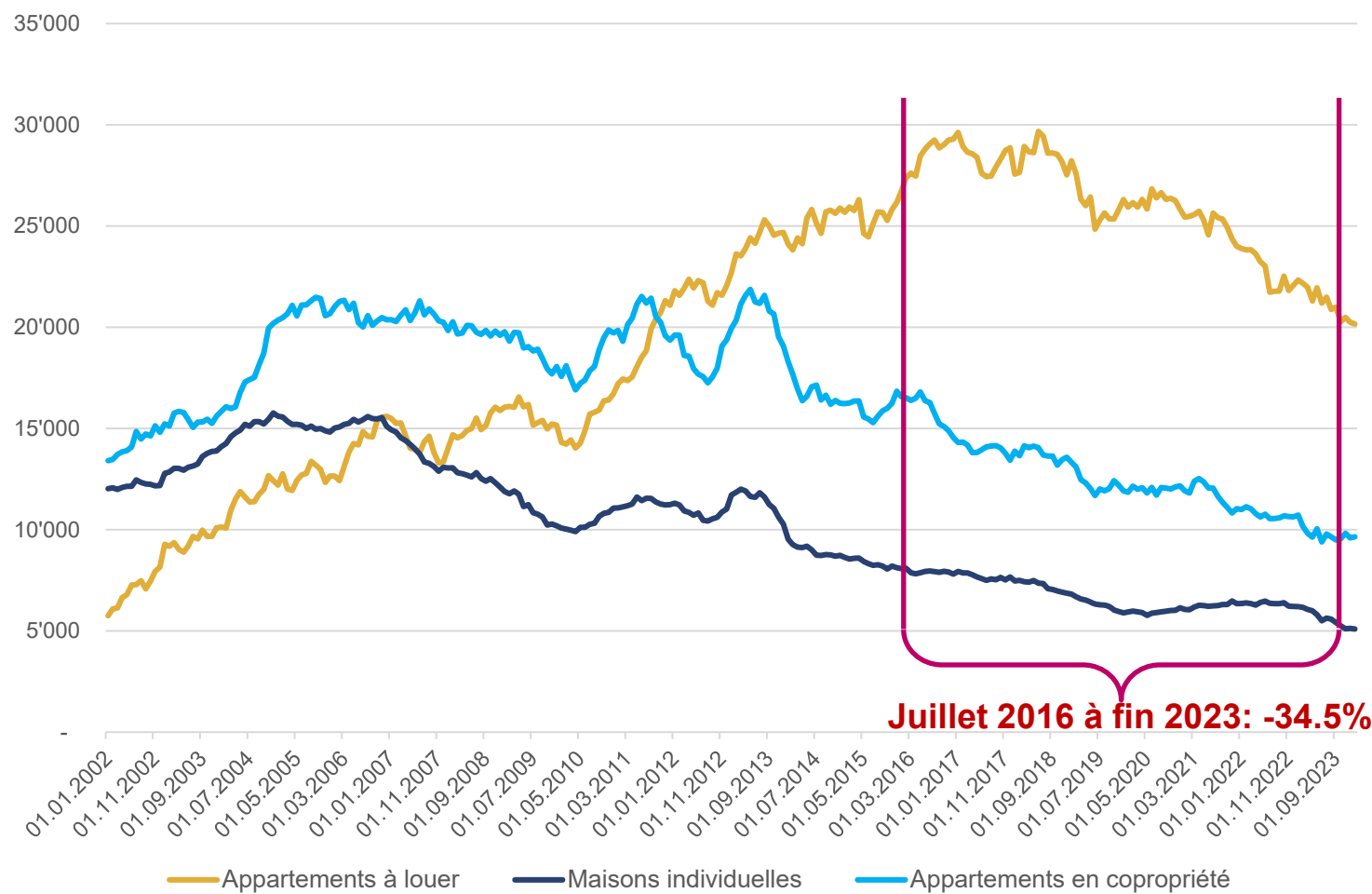


Logements vacants par types de communes (2005-2023)





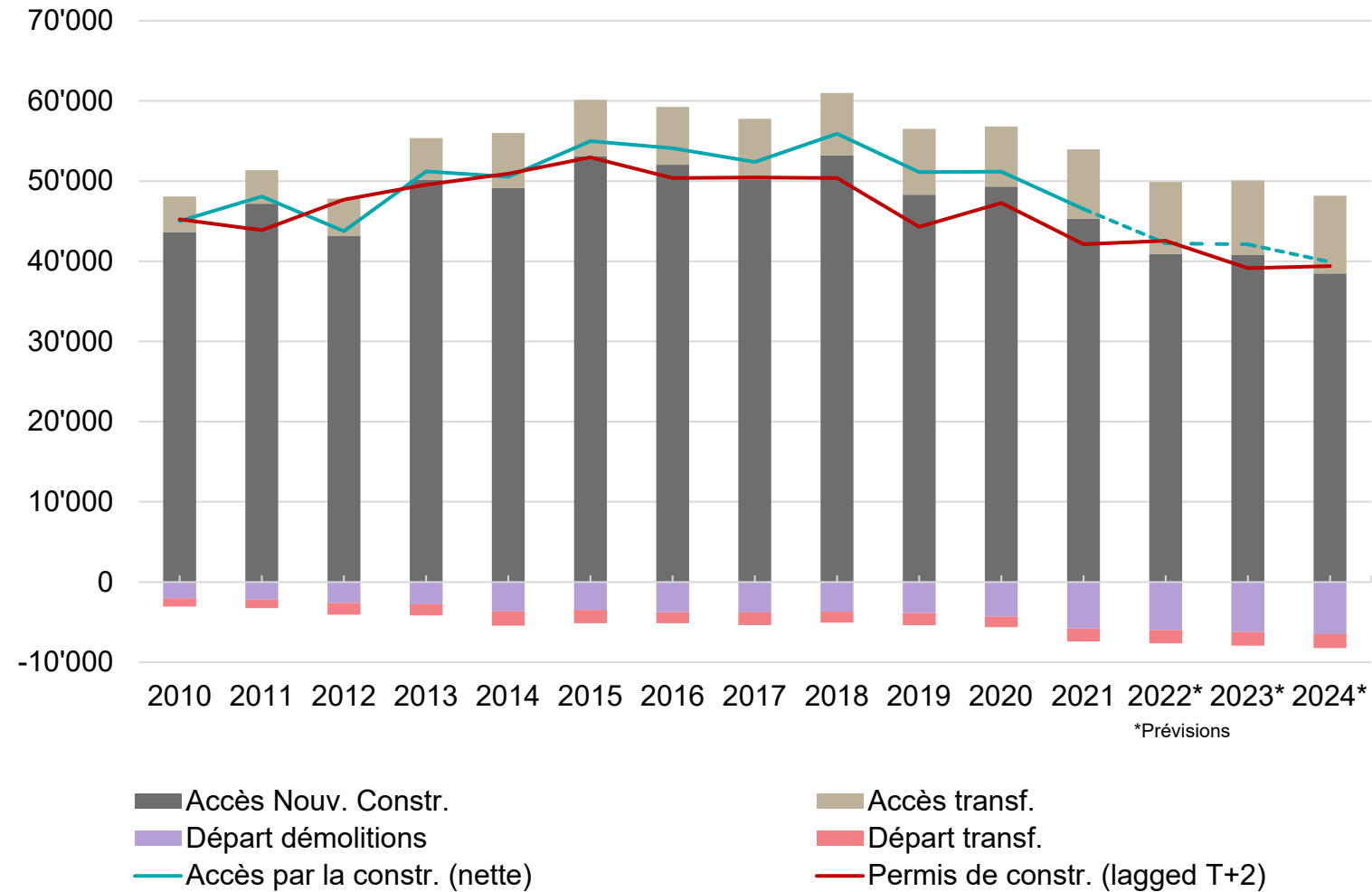
Permis de construire 2002-2023



Source: Docu-media/UBS



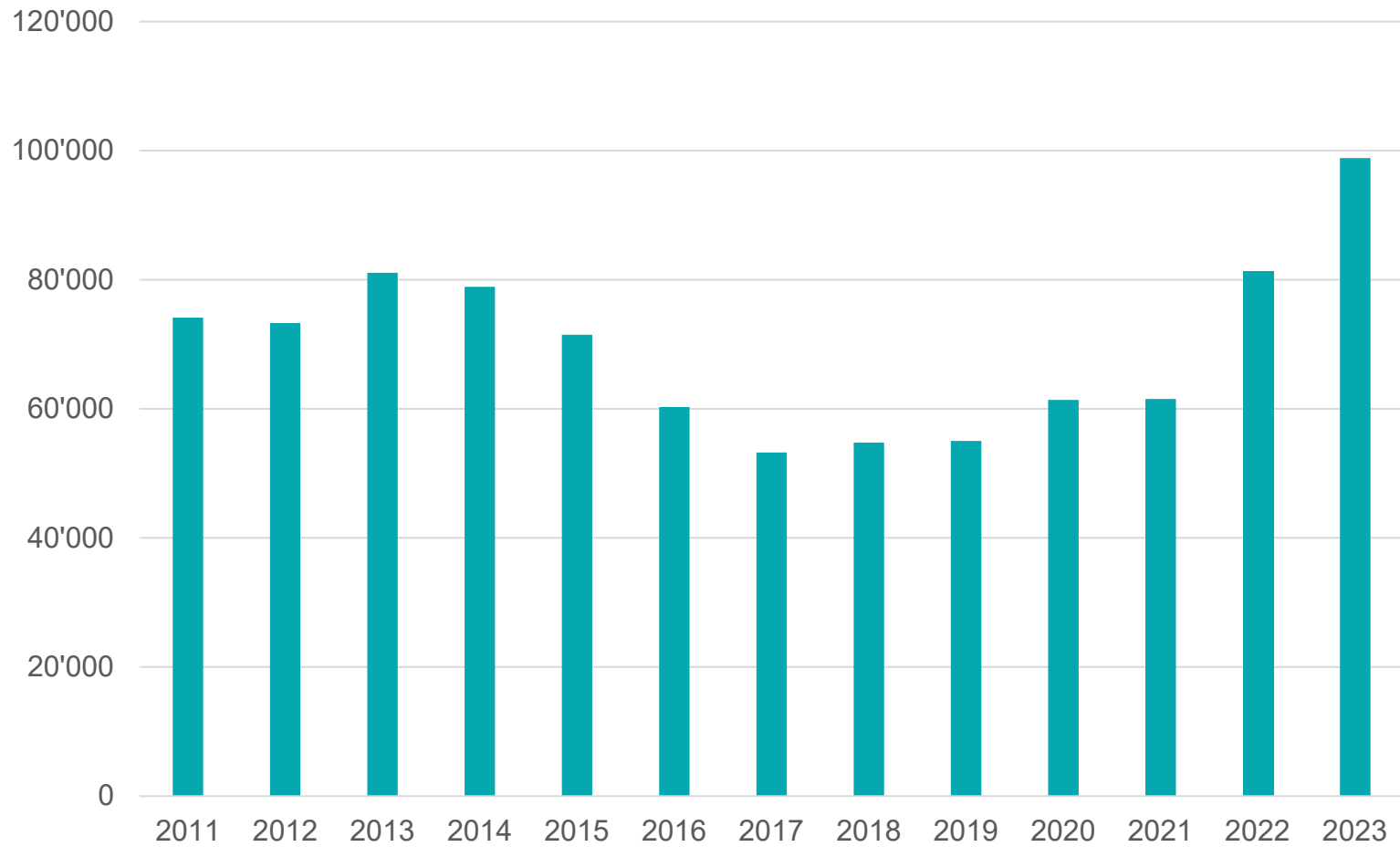
Construction en nombre de logements



Source: Raiffeisen

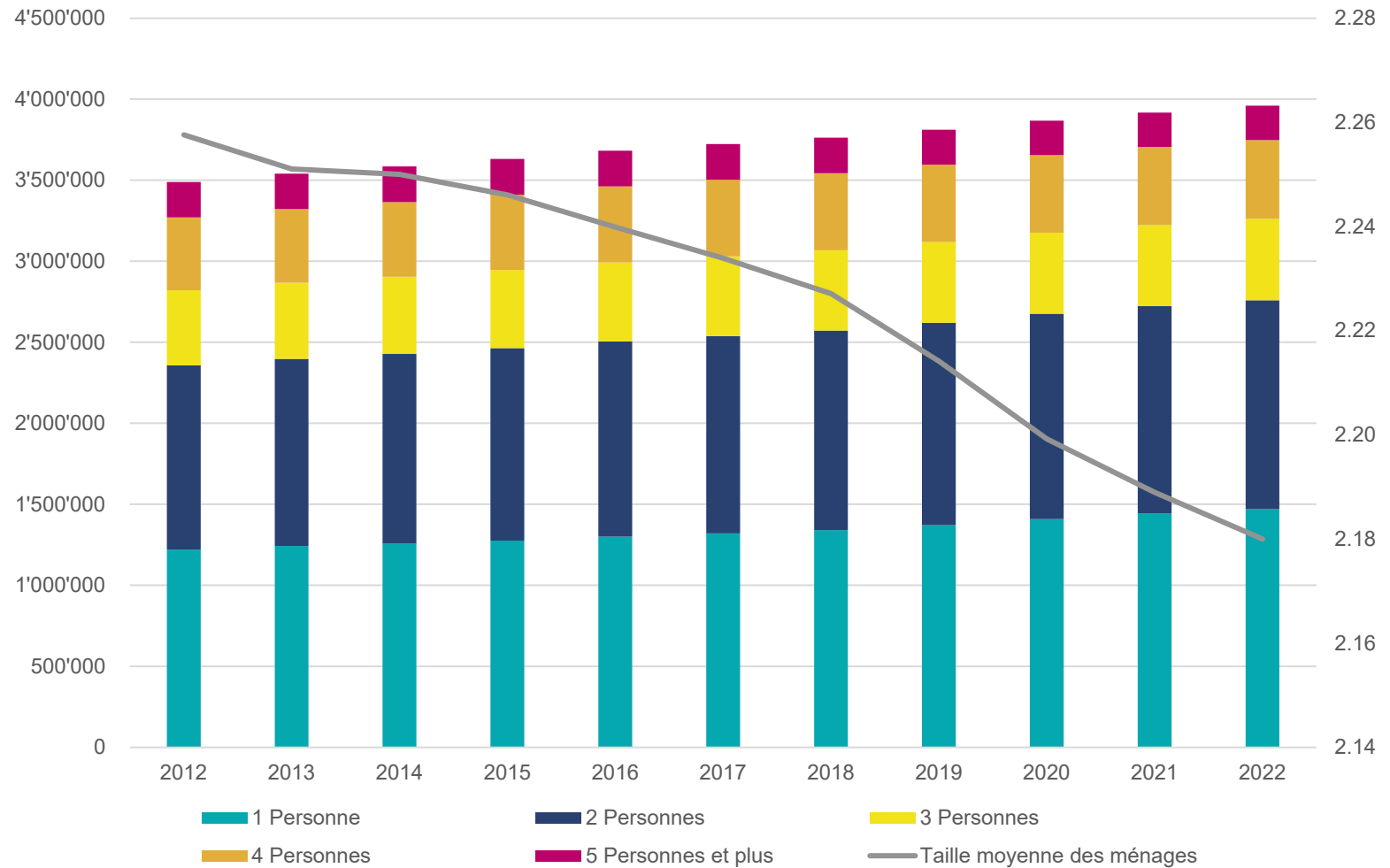


Solde migratoire 2011-2023





Evolution de la taille des ménages





Déséquilibre entre offre et demande

Forte croissance des ménages

- Immigration : entre autres due à l'emploi
- Réduction de la taille des ménages : vieillissement, individualisation, prospérité
- Excédent de naissances

vs.

baisse de l'activité de construction

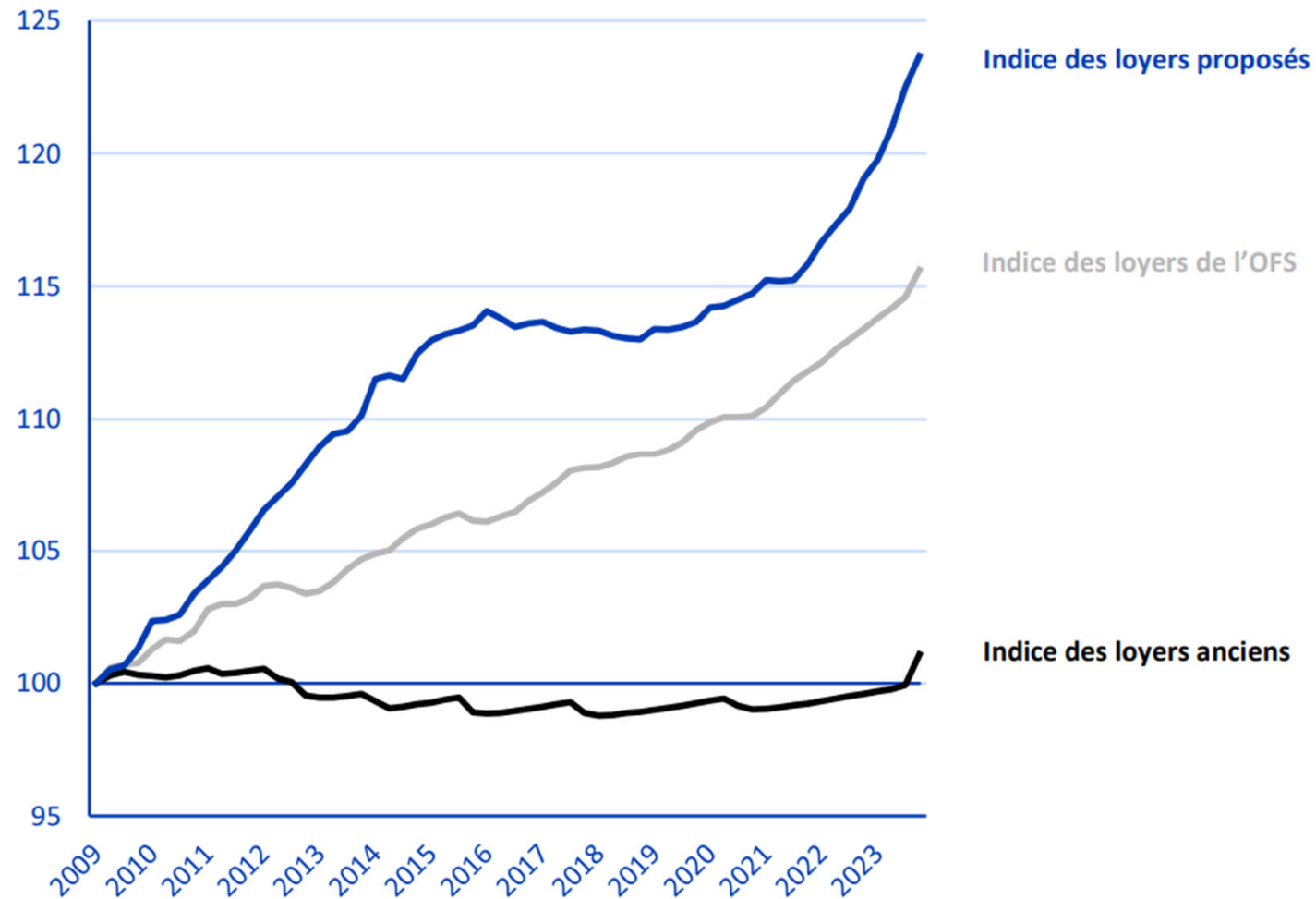
- Croissance des taux d'intérêt : Possibilités d'investissement alternatives
- Coûts de construction plus élevés, prix des terrains
- Procédures plus longues
- Aménagement du territoire : développement vers l'intérieur plutôt que par extension
- Loi sur les résidences secondaires : les résidences principales relevant de l'ancien droit deviennent des résidences secondaires

Demande : env. 50 000
logements
Tendance ➔

Offre: 40'000-43'000 nouveaux logements
Tendance ↘



Evolution des indices des loyers 2009-2024



Sources : OFS, Homegate, Banque cantonale de Zurich



Table ronde sur la pénurie de logement





Plan d'action sur la pénurie de logements

Objectifs

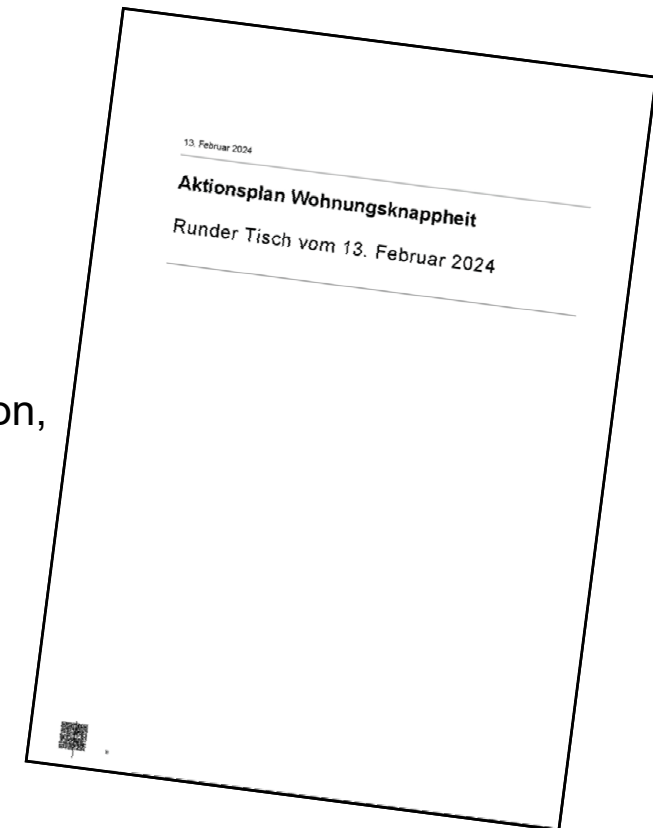
- Augmenter l'offre de logements et créer davantage de logements de qualité, à loyer modéré et adaptés aux besoins.

Principes

- Mesures d'aménagement du territoire et de politique du logement.
- Maintien des compétences de la Confédération, des cantons et des communes.

Trois thèmes

- faciliter un développement vers l'intérieur de qualité et le mettre en œuvre ;
- accélérer les procédures ;
- garantir suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins.





Mesures A: Mise en œuvre du développement vers l'intérieur (1)

Soutenir les communes dans l'élaboration de stratégies de développement du territoire

La planification du développement du territoire, et par conséquent de l'offre de logements, est souvent une tâche exigeante pour une commune. Elle doit être adaptée à la situation particulière et tenir compte de différents aspects (durabilité, aménagement du territoire, transports, développement économique et démographique, adaptation au changement climatique, objectifs de développement, etc.).

Différentes offres de conseil portent déjà sur certains des aspects évoqués : conseils en matière d'urbanisation d'EspaceSuisse, « Impulsion Développer vers l'intérieur » de la Conférence tripartite (CT), offre en matière de culture du bâti de l'Office fédéral de la culture (OFC), etc. Le canton de Vaud soutient ses communes sur le plan financier dans l'élaboration de stratégies de logement (*Objectif logement*).

Mesures préconisées		Compétence	Horizon temporel²
A1.1	Examiner si le programme « Impulsion Développer vers l'intérieur » pourra être maintenu et éventuellement développé au-delà de 2025.	CT / DETEC	Court à moyen terme
A1.2	Examiner la possibilité de contributions financières aux communes en vue de l'élaboration de stratégies de développement territorial, incluant des stratégies en matière de logement.	Cantons	Moyen à long terme
A1.3	Harmoniser les différentes offres de conseil.	EspaceSuisse, SIA / OFC / autres	Court à moyen terme



Mesures A: Mise en œuvre du développement vers l'intérieur (2)

- **Faciliter la perméabilité et la mixité des zones de travail et des zones d'habitation**
 - Réaliser une étude de faisabilité sur le potentiel et les limites d'une perméabilité et d'une mixité plus grandes entre les zones de travail et d'habitation ; formuler des recommandations. (Confédération / cantons / communes)
- **Augmenter les coefficients d'utilisation ou réduire les distances aux limites**
 - Vérifier et adapter, le cas échéant, les prescriptions relatives aux hauteurs de construction, aux coefficients d'utilisation du sol et aux distances aux limites dans les plans d'affectation cantonaux. (Cantons)
 - Examiner et adapter, le cas échéant, les règlements de construction et plans d'affectation communaux. (Communes)
- **Mobiliser les terrains à bâtir**
 - Réaliser une analyse d'impact de la mise en œuvre dans le droit cantonal et communal du mandat légal de l'art. 15a LAT. (ARE / cantons / communes)



Mesures B: Accélérer les procédures

- **Renforcer la mise en balance des intérêts**
 - Elaborer une aide à l'exécution pour la pesée d'intérêts (dialogue CT / OFL)
- **Diminuer le nombre d'oppositions manifestement abusives / réduire à l'essentiel la procédure d'opposition**
 - Améliorer les bases et augmenter les informations disponibles concernant l'ampleur, le type et la nature des oppositions (ARE, OFL / branche de la construction)
 - Mandater un avis de droit quant à la possibilité de réduire les oppositions manifestement abusives (ARE / DTAP)
 - Examiner la possibilité d'introduire des frais afin d'éviter les oppositions dilatoires (ARE)
- **Rendre les procédures plus efficaces**
 - Examiner la possibilité de renforcer les ressources des services (Cantons / communes)
 - Élaborer un benchmark relatif à la durée des procédures (DTAP)
 - Développer un concept d'autorisation de construire en deux phases (DTAP / branche de la construction)



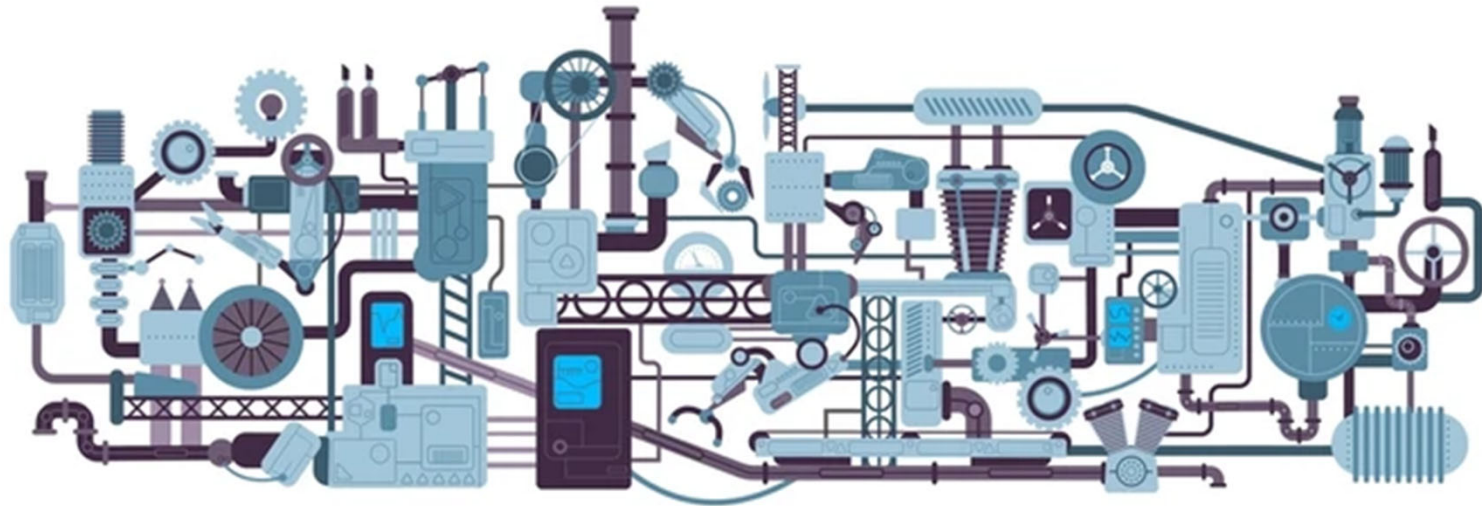
Mesures C: Logements à loyer modéré et adaptés aux besoins

- **Fixer une part minimale de logements à loyer modéré en cas de hausse du degré d'utilisation**
 - Examiner et adopter le cas échéant une réglementation appropriée dans le droit cantonal sur la construction et l'aménagement du territoire (Cantons)
 - Élaborer une norme (facultative) pour la construction de logements à loyer modéré pour les investisseurs à but lucratif (OFL)



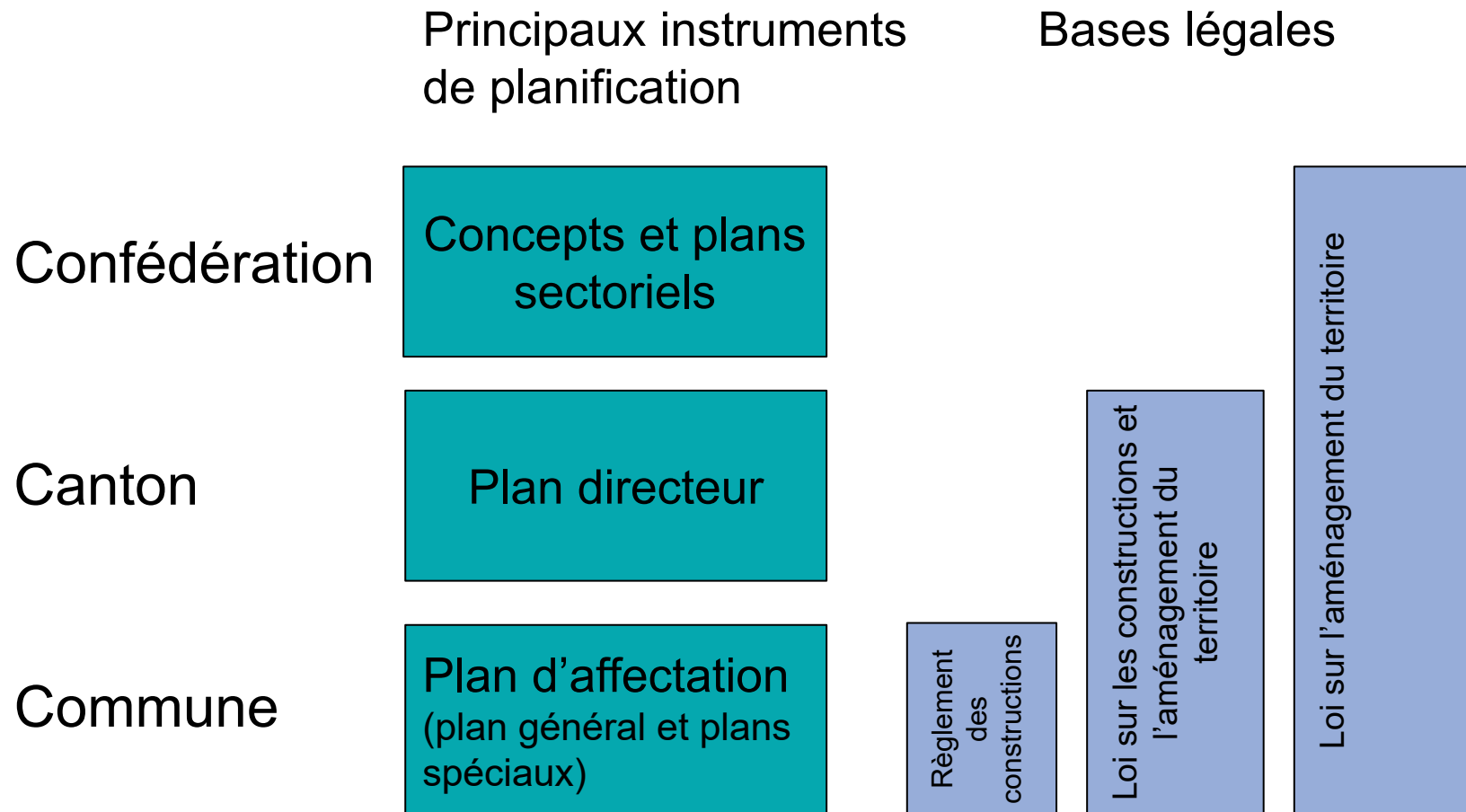
Défis pour la mise en œuvre

- Pas de recettes faciles
- Il faut une meilleure connaissance des interactions
- Attentes élevées et rapidité
- Coûts de logement abordables



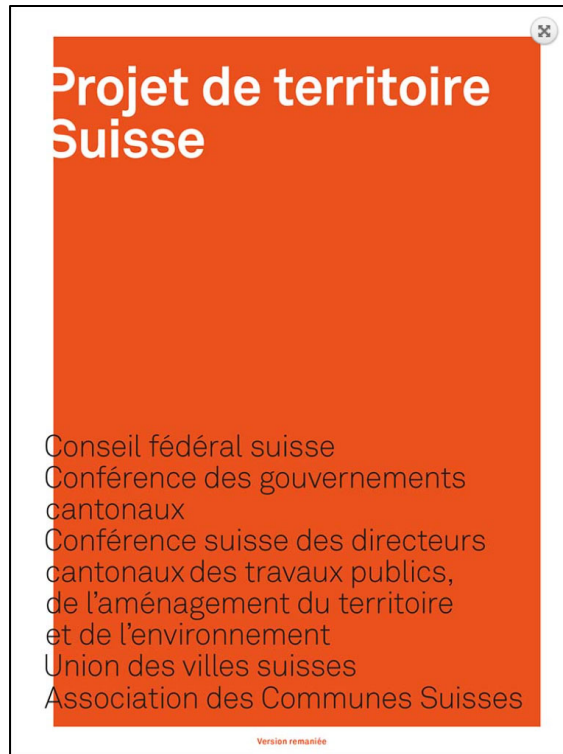


Aperçu des instruments de planification et des bases légales





Le thème du logement dans le Projet de territoire Suisse



Cadre de référence commun
Confédération – cantons – communes

Principes d'action spatialement
différenciés, adaptés à chacun des 12
territoires d'action.

Exemple:
L'espace métropolitain lémanique,
orientations stratégiques:

Assurer une offre de logements diversifiée et attrayante

Dans les espaces urbains à densifier, il convient de proposer une offre de logement diversifiée, attrayante et suffisante, pour répondre aux différents besoins de la population et pour maintenir une bonne mixité sociale. Dans le cadre des mesures de densification, on veillera à assurer un habitat de bonne qualité. Il s'agit aussi de promouvoir un développement équilibré du logement de part et d'autre des frontières nationales.



Le thème du logement dans les plans directeurs cantonaux: bases fédérales

LAT, art. 8a: Dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur définit notamment:

c. la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti.

«Complément au guide de la planification directrice», mars 2014: Contenu minimal du Plan directeur cantonal:

« Objectifs et mesures visant à garantir une offre de logements répondant à la diversité des besoins, et notamment à promouvoir la construction de logements à prix abordable, adaptés aux familles et aux personnes âgées (dans les cantons ayant des besoins avérés en la matière) »



Le thème du logement dans les Plans directeurs cantonaux: mise en œuvre

- Les cantons dont le besoin est avéré ont répondu aux exigences.
- Dans les cantons disposant d'une politique du logement bien établie: articulation avec cette politique (p. ex. BS, GE, VD, ZH).
- Dans la plupart des cantons: mandat aux communes (p. ex. BE, LU, SZ).



Le thème du logement dans les Plans directeurs cantonaux: exemples

VD:

- «B 31 Habitat collectif»: Construire annuellement entre 5500 et 6500 nouveaux logements

GE:

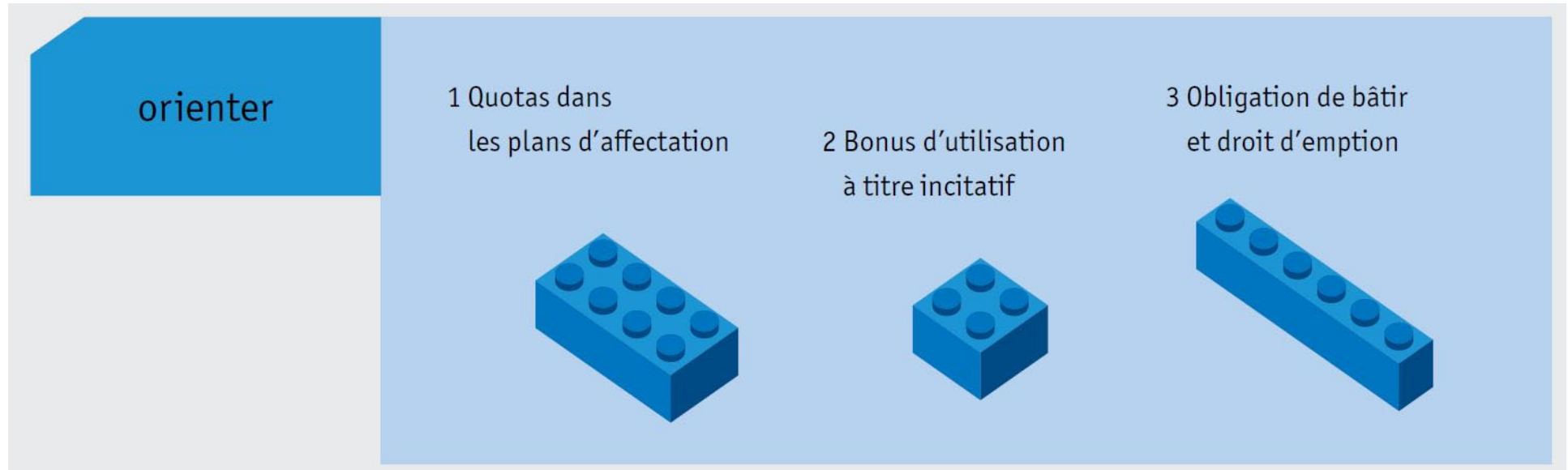
- «A18 Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie»: Atteindre un parc de LUP représentant 20% du parc locatif cantonal

BE:

D16 Le canton vise la suffisance de l'offre de logements à loyer ou à prix modéré. Les communes et les villes souffrant d'une pénurie de l'offre en la matière, en raison par exemple d'un taux de logements vacants d'un pour cent ou moins, examinent la situation et prennent des mesures en conséquence.



Aménagement communal: trois options



Avantages:

- Cibler les zones où il existe un besoin avéré
- Contrer la ségrégation socio-spatiale
- Faibles coûts pour les pouvoirs publics

Source: OFL, 2014: [Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes](#).



Quota dans les plans d'affectation

Delémont: plan spécial «Europan 9»

4.65

JURA RECH RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

COMMUNE DE DELEMONT

PLAN SPECIAL OBLIGATOIRE N° 74
«EUROPAN 9 - Gros Seuc»

Prescriptions

AUTORITE COMMUNALE	
DEPOT PUBLIC	DU 6 FEVRIER 2013 AU 8 MARS 2013
ADOpte PAR LE CONSEIL DE VILLE LE	30 SEPTEMBRE 2013
AU NOM DU CONSEIL DE VILLE	LA PRESIDENTE ANNE FROIDEVAUX LA SECRETAIRE EDITH CUTTAT GYGER
LA CHANCELIERE COMMUNALE SOUSIGNEE CERTIFIE L'EXACTITUDE DES INDICATIONS CI-DESSUS	
DELEMONT, LE - 2 OCT. 2014	SIGNATURE TIMBRE

AUTORITE CANTONALE	
EXAMEN PREALABLE DU	5 NOVEMBRE 2012
APPROUVE PAR DECISION DU	26 JUIN 2015
SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	SIGNATURE TIMBRE

Version dépôt public du 6 février 2013 adaptée le 19 août 2013 suite aux séances de conciliation

7. Types de logements

art. 21

- 1 Les types de logements qui seront érigés dans les différents secteurs devront assurer une mixité sociale et intergénérationnelle.
- 2 Pour chaque demande de permis de construire, une typologie diversifiée de logements doit être garantie en ce qui concerne, en particulier, la taille et la composition des logements.
- 3 Une **part minimale de 10% de logements à loyers modérés** doit être assurée en tout temps sur l'ensemble du plan spécial, soit en affectant cette part dans chaque bâtiment, soit en la répartissant sur quelques bâtiments qui présenteront une concentration plus élevée afin d'assurer la part minimale totale visée.





Quota dans les plans d'affectation

Nyon: plan de quartier «Marans-Couchant»

CONVENTION

entre

de première part,

LA MUNICIPALITE DE LA COMMUNE DE NYON, ici représentée par son Syndic, Daniel Rossellat, et par son Secrétaire communal, Christian Gobat,

ci-après appelée « la Commune »

et

de seconde part,

LE FONDS DE PREVOYANCE DU CREDIT AGRICOLE (SUISSE) S.A., ici représenté par son Président, Jacques Bourachot, et par son Secrétaire général, Olivier Perrin, avec signature collective à deux,

ci-après appelé « le propriétaire ».

PREAMBULE

Un plan de quartier (PQ) portant dénomination « Marans-Couchant » est actuellement en cours d'élaboration. Celui-ci vise à l'urbanisation de la parcelle numéro 746, appartenant au propriétaire.

La parcelle concernée (numéro 746) est, selon le PGA (plan général d'affectation) de la Commune, constructible, moyennant élaboration d'un plan spécial. Cette disposition a été introduite dans ledit PGA en 1984.

Le ruisseau du Corjon, appartenant au DP 1155, est intégré pour partie dans le plan de quartier (PQ) objet de la présente convention.

CECI PRE-EXPOSE, PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIV :

Article 1 - Accès et carrefour à régulation lumineuse au débouché du chemin du Couchant sur la route de Divonne

- 1.1. L'accès au périmètre du plan de quartier (PQ) proposé est celui mentionné sur le plan faisant partie du dossier soumis à la Commune, respectivement à l'Etat de Vaud pour examen préalable, puis du dossier d'enquête publique.

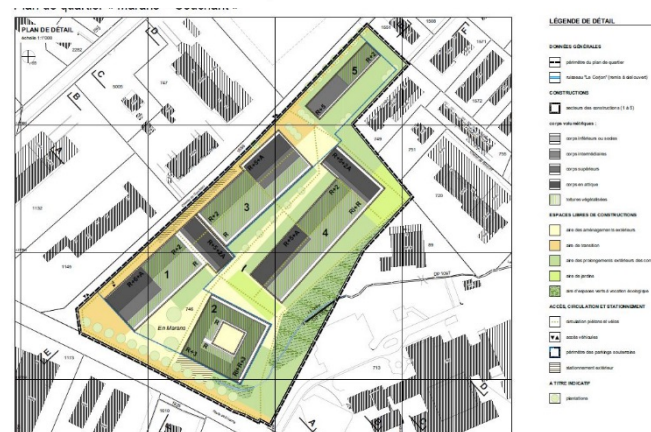
Article 8 – Appartements protégés, logements sociaux et/ou d'utilité publique

- 8.1 La Commune exige du propriétaire qu'il s'engage à introduire dans le cadre du plan de quartier (PQ « Marans-Couchant »), des **logements d'utilité publique (LUP), dont une moitié devrait être à loyers modérés (subventionnés), selon le RCOLLM, et l'autre moitié sous forme de LUP, sans subventions.**

Les loyers des LUP devront être abordables et ne pas dépasser **CHF 250.--/m2/an**, avec indexation (indice IPC à fin mai 2012 : 99.8).

- 8.2 La Commune exige en outre du propriétaire qu'il s'engage envers elle à aménager des appartements protégés, en conformité avec la loi sur le logement applicable au jour de la demande des permis de construire.

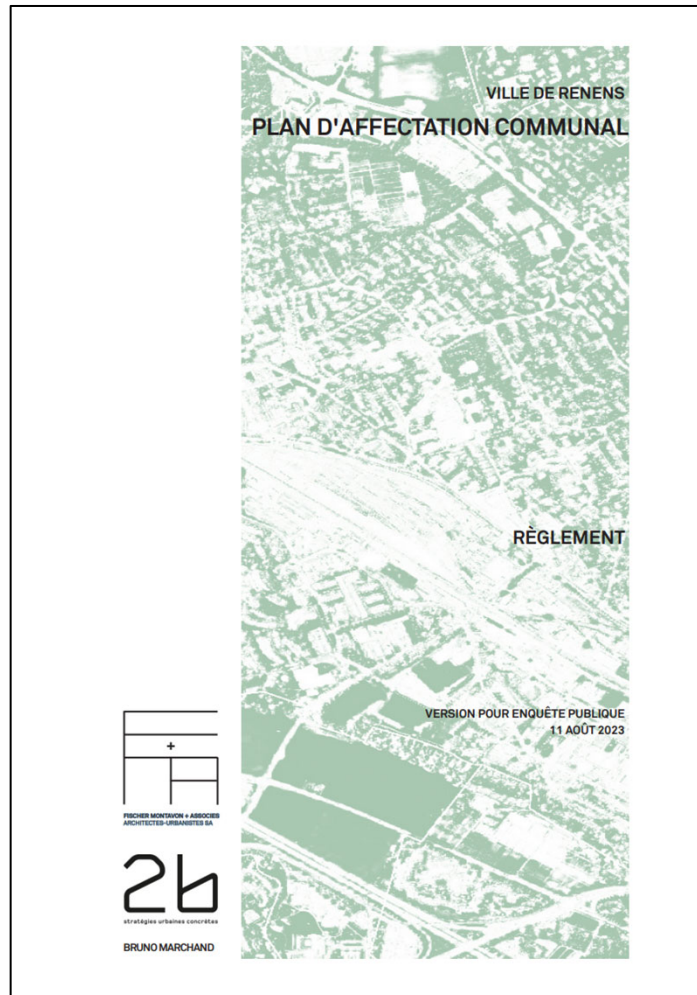
Les loyers des appartements protégés seront fixés en fonction du barème en vigueur considérant la déduction du loyer de la prestation complémentaire AVS/AI.





Quota dans les plans d'affectation

Renens: plan d'affectation communal



CHAPITRE 2.3 – GESTION DU BÂTI

Logements d'utilités publiques (LUP)

- art. 24** ¹ Les logements d'utilité publique (LUP) sont ceux définis par la loi cantonale sur la préservation et la promotion du logement (LPPPL), soit les logements à loyers modérés (LLM), les logements pour personnes âgées (LP), les logements étudiants (LE) et les logements à loyers abordables (LLA).
- ² Dans la zone centrale et les zones d'habitation de moyenne densité A et B, les surfaces de plancher déterminantes (SPd) nouvellement destinées aux logements, en sus de celles existantes, sont consacrées à raison de **50% à des logements d'utilité publique** au sens de l'alinéa 1. Cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle ainsi que d'agrandissement ou de changement de destination de construction existante.
- ³ Le 25% au moins des surfaces (SPd) déterminées à l'alinéa 2 est consacré à des LLM. Les autres surfaces sont libres d'affectation parmi les autres catégories de LUP.
- ⁴ Sur la base de son appréciation des besoins, la Municipalité est compétente pour convenir avec le requérant du permis de construire, avant le dépôt de sa demande, d'une autre catégorie de LUP que celui prévu à l'alinéa 3.
- ⁵ L'obligation de satisfaire aux dispositions des alinéas 2 à 4 ne s'impose pas aux immeubles de moins de 4 logements.
- ⁶ Si les surfaces (SPd) déterminées à l'alinéa 2 totalisent moins de 200 m², la Municipalité peut renoncer à l'application des alinéas 2 à 4.



Merci de votre attention!

Questions?

Jude Schindelholz
Collaborateur scientifique

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL
Questions fondamentales Logement et Immobilier

Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tél. +41 58 480 91 73
jude.schindelholz@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch