

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2013)  
**Heft:** 2007

**Artikel:** Logements : la main publique pour corriger un marché déficient : la pénurie de logements vacants est aussi bien qualitative que quantitative  
**Autor:** Tille, Albert  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1014148>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 03.12.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

l'engagement de la ville se monte à 115'000 francs pour la cotisation de membre et à 1'624'000 francs pour le financement de projets définis.

L'expérience zurichoise est intéressante à plus d'un titre. Il s'agit d'abord d'un processus qui prend du temps (près de quatre ans de travaux préparatoires) et qui implique les responsables politiques tant cantonaux que communaux; ils se sont réunis pour débattre ensemble de différentes solutions de collaboration intercantonale et intercommunale. La *Vision 2030* constitue aujourd'hui la référence partagée pour choisir les projets concrets.

Les membres des parlements communaux ne sont pas exclus des débats. La Conférence n'est donc pas le domaine réservé des membres des exécutifs. Elle institue une forme de collaboration directe entre les différents niveaux institutionnels (cantons, villes, communes), qui ont tous les mêmes droits et obligations au sein de la Conférence. Son ambition est de faire coïncider le vaste espace fonctionnel zurichois avec les territoires politiques qui le composent.

La région métropolitaine lémanique devrait s'inspirer du dynamisme zurichois en matière de collaboration métropolitaine. Les initiatives vaudoises et genevoises se limitent à des annonces

médiatiques de collaboration ponctuelle, dont on ne voit ni la portée ni les résultats concrets. Aucune démarche politique participative regroupant acteurs cantonaux et communaux n'est mise en place pour rechercher des formes de collaboration dans la région lémanique.

La collaboration intercantonale et intercommunale est un processus d'apprentissage qui demande temps et courage d'expérimenter. Les autorités zurichoises s'en donnent les moyens. Depuis longtemps, on attend des autorités lémaniques une même capacité d'innovation en matière de collaboration institutionnelle. Et l'on ne voit rien venir.

## Logements: la main publique pour corriger un marché déficient

La pénurie de logements vacants est aussi bien qualitative que quantitative

Albert Tille - 17 September 2013 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/24250>

La Suisse connaît une pénurie endémique d'appartements. Depuis 1980, le taux de logements vacants est inférieur à 1,5%, proportion servant de référence pour définir l'équilibre. Seule une courte période de quatre à cinq ans a échappé à la pénurie à la suite du *krach* immobilier de 1992.

Des décennies de dysfonctionnement suffisent pour nous convaincre que la main invisible autorégulatrice d'Adam Smith ne fonctionne

pas pour le marché immobilier. Le dernier recensement des [logements vacants](#) que vient de publier l'OFS laisse apparaître une légère amélioration. En un an, le taux a progressé de 0,94 à 0,96%. Mais nous sommes encore loin du taux de vacance souhaitable de 1,5%.

Il n'y a pas de marché national du logement, mais une multitude de marchés régionaux ou locaux. L'abondance enregistrée dans les cantons de Nidwald ( 2,35%

de logements vacants) ou du Jura (2,1%) n'aide en rien le Genevois ou le Lausannois à la recherche d'un appartement. Si la gravité de la pénurie varie fortement d'une région à l'autre, elle diffère aussi en fonction du logement recherché. Prenons l'exemple de Genève: le canton-ville enregistre un taux de vacance de 0,36%, l'un des plus bas de Suisse. De plus, l'offre disponible correspond fort mal à la demande. Les appartements de 6 pièces et les

maisons individuelles, objets d'évidence chers, représentent 40% des logements disponibles. Autre signe d'inadaptation du marché: 18% des logements vacants sont à vendre.

Dans le canton de Vaud, l'offre de logements ne correspond pas mieux à la demande qu'à Genève, comme le montre une étude du [Scris](#). Le taux de logements vacants, moins élevé que dans un canton-ville, se chiffre néanmoins à 0,6%. Tous les districts se trouvent statistiquement en pénurie plus ou moins sévère. Le taux de vacance est de 0,1% dans l'Ouest lausannois, de 0,3% à Lausanne, de 0,4% dans le Gros-de-Vaud. Il frise l'équilibre à Aigle à 1,4%. A ces disparités géographiques s'ajoute un déséquilibre dans les objets offerts: 40% sont destinés exclusivement à la vente. Ce sont, comme à Genève, principalement des appartements de 6 pièces et

des maisons individuelles. Les villas représentent à elles seules 30% des logements vacants.

Logiquement, la construction ne faiblit pas. Dans un bilan fort nuancé, l'[OFS](#) constate, au 1er trimestre de 2013, une légère baisse de 0,5% des logements construits, mais une augmentation de 20% des autorisations de construire. Gardons-nous cependant de toute euphorie. Une autorisation ne signifie pas encore l'ouverture d'un chantier, d'autant plus que la capacité des entreprises de construction n'est pas forcément extensible. Par ailleurs, un promoteur ayant obtenu une autorisation pour des logements destinés uniquement à la vente ne va pas lancer leur construction avant d'avoir trouvé des acheteurs.

Convaincues que la main invisible du marché est paralysée, les autorités politiques multiplient les rapports sur la nécessité d'intervention de la main publique. C'est le cas, en Suisse romande, dans les cantons particulièrement touchés par la pénurie.

A Genève, le gouvernement ne peut pas encore mesurer les effets de la [nouvelle politique cantonale du logement](#) lancée en 2006.

Dans le canton de Vaud, le Conseil d'Etat a proposé une stratégie ambitieuse pour créer des logements, qui passe par une adaptation du [plan directeur](#). Le sort du projet dépend encore du Grand Conseil. Dans l'attente de l'effet visible de ces politiques de correction du marché, l'insuffisante surveillance des loyers ([DP 2006](#)) reste la seule protection des locataires.

## Bilatérales: marché de dupes?

Elle est impossible politiquement, mais l'adhésion à l'UE préserverait mieux la souveraineté de la Suisse

---

Lucien Erard - 15 September 2013 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/24243>

Les exigences de l'Union européenne sont simples: La Suisse participe au marché unique, elle doit donc en respecter les règles. Cela le Conseil fédéral le comprend et l'admet. La Suisse va donc [adapter son droit](#), comme elle le fait déjà très largement, à celui de l'UE.

Mais elle continuera à n'avoir rien à dire sur les décisions prises à Bruxelles par le Conseil - et donc les pays membres -, le Parlement européen, la Commission et à la Cour de Luxembourg, décisions qu'elle devra appliquer sous peine de mesures de rétorsion.

Certes, le Conseil fédéral essaie de sauver les apparences et prétend ainsi [préserver l'indépendance du pays](#). Or, si comme les Etats membres, le gouvernement et le Parlement gardent une marge de manœuvre pour la transposition des directives européennes, ce n'est pas le