

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2014)
Heft: 2055

Artikel: La promotion de logements à loyer abordable occupe l'agenda politique des cantons : coup de projecteur sur ce qui se met en place dans les cantons de Zurich, Nidwald et Vaud
Autor: Rey, Michel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1012815>

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: 03.02.2025

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

Vache qui rit, vache qui pleure

L'embargo russe sur les produits alimentaires en provenance de l'Union européenne profite à la Suisse. Mais pas à tout le monde

Albert Tille - 25 octobre 2014 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/26582>

Sur la base des chiffres de l'[Administration fédérale des douanes](#), les quotidiens *24 Heures* et *Tribune de Genève* (22.10) constatent pour ces deux derniers mois une progression des exportations vers la Russie de 402% pour les fromages et de 1'279% pour le lait et la crème. Un exploit.

Prudent face au conflit ukrainien, le [Conseil fédéral](#) s'est borné à renforcer son embargo sur les armes à destination de la Russie et de l'Ukraine et à empêcher le contournement des sanctions décidées par l'UE. La Suisse n'a effectivement pas détourné les sanctions européennes. Mais elle a échappé aux contre-sanctions de la Russie. Conséquence: non seulement ses ventes de produits laitiers ont explosé, mais l'ensemble de ses exportations vers la Russie ont progressé de 15,7% en septembre alors que celles vers

l'UE ont stagné.

Méfions-nous du maniement acrobatique des pourcentages. Le mois passé, les exportations suisses se sont chiffrées à 9'433 millions de francs vers l'UE et à 285 millions vers la Russie. La Grande Russie ne représente pour nous que 3% du Grand marché européen. L'Eldorado des exportations helvétiques n'est donc pas à l'est de l'Europe. Il en va de même pour les produits laitiers. Si l'engouement actuel ne fléchit pas, les ventes en Russie n'atteindraient guère plus de 10% de celles dans l'UE. On comprend donc l'enthousiasme, plus que modéré, des représentants de l'agriculture face au succès du tilsit ou du gruyère à Moscou.

L'agriculture suisse est aussi victime de l'embargo russe écrivait dans *24 Heures* (25.09)

Luc Thomas, directeur de [Prométerre](#). D'un jour à l'autre l'embargo russe a interrompu les exportations européennes de fromage, gonflé les stocks et dégradé les prix.

La surproduction et la baisse des prix en Europe sévissaient depuis plusieurs mois. Le conflit en Ukraine a accéléré cette tendance qui se répercute inéluctablement en Suisse. L'hebdomadaire *Agri* (3.10) constate que, si pour nos agriculteurs le prix du lait à forte valeur ajoutée destiné à la fabrication de fromage a pu rester stable, le prix des autres catégories de lait a baissé de 11 centimes depuis le début de l'année et celui des excédents mis en poudre de 27,9 centimes.

Vache qui rit dans le haut de gamme, mais vache qui pleure dans le reste du marché laitier helvétique.

La promotion de logements à loyer abordable occupe l'agenda politique des cantons

Coup de projecteur sur ce qui se met en place dans les cantons de Zurich, Nidwald et Vaud

Michel Rey - 21 octobre 2014 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/26569>

Aux Chambres fédérales et dans les parlements cantonaux,

les débats autour des solutions pour lutter contre la pénurie de

logements sont souvent dominés par des considérations

idéologiques très tranchées.

Les députés bourgeois ne croient qu'aux vertus du marché libre, dénonçant les réglementations et mesures d'aménagement entravant le bon fonctionnement de ce marché. Les partisans d'une intervention de l'Etat sont souvent persuadés que, pour satisfaire leurs exigences de rentabilité, les promoteurs ne s'intéressent qu'aux logements de luxe.

Autant dire qu'une politique du logement peine à se mettre en place en Suisse.

Les solutions nidwaldienne et zurichoise

Mais la situation est en train d'évoluer. Preuves en sont les résultats des votations du 28 septembre dans les cantons de Zurich et Nidwald.

Dans ce dernier canton, les citoyens ont accepté à 71% un projet du Conseil d'Etat demandant l'élaboration de bases légales pour encourager la réalisation de logements à loyer abordable. Le parti socialiste avait retiré son initiative après que le parlement cantonal eut donné son aval à ce projet. Le Conseil d'Etat dispose maintenant de deux ans pour concrétiser cet objectif d'encouragement.

A [Zurich](#), les citoyens viennent de décider à plus de 58% que les communes pourront, si elles le souhaitent, fixer une part minimale de logements à loyer modéré lorsqu'un terrain passe en zone à bâtir ou bénéficie

d'une augmentation de l'indice d'utilisation. Les milieux immobiliers, le PLR et l'UDC étaient opposés à ces dispositions jugées contraignantes, estimant qu'elles ne respectaient pas la propriété privée. Ils ont été désavoués par les citoyens zurichois, confrontés, surtout les classes moyennes, à une grave pénurie de logements à prix abordables. Toutes les communes de plus de 10'000 habitants, à l'exception de quatre d'entre elles, ont donné une majorité de oui à cette adaptation de la loi cantonale sur l'aménagement et les constructions. Le Conseil d'Etat élaborera les dispositions d'application qui devront être adoptées par le parlement cantonal.

Le projet du gouvernement vaudois

Hasard du calendrier, le Grand Conseil vaudois discutera prochainement d'un [contre-projet](#) à une initiative de l'Asloca ([DP 1907](#)). Les propositions du Conseil d'Etat présentent beaucoup d'analogies avec le projet zurichois. Elles doivent permettre aux communes de favoriser la construction de logements non subventionnés à loyer abordable pour les classes moyennes. Il s'agit de quotas dans les plans de quartier, de bonus de droits à bâtir ou encore de droits d'acquisition prioritaires de terrains ou de biens immobiliers. Avec ces mesures, le Conseil d'Etat escompte la création annuelle de 5 à 6'000 logements (contre 4'200 en

2013), dont la grande majorité à des loyers abordables pour la classe moyenne (soit un loyer inférieur à 25% du revenu net).

Nous avons montré ([DP 2031](#)) que la mise en place d'une politique vaudoise du logement s'assimilait à une véritable course de haies, depuis sa conception jusqu'à son acceptation et sa mise en œuvre, les confrontations idéologiques pouvant à tout moment faire capoter le projet vaudois. Ce dernier a passé le stade de la consultation. Il est équilibré politiquement et devrait recevoir le soutien d'une majorité du Grand Conseil.

Mais cela n'est pas gagné d'avance. Les milieux de droite semblent lui apporter leur appui. La Fédération immobilière vaudoise, présidée par le conseiller national Olivier Feller, s'est déclarée favorable au projet pour autant que les mesures proposées restent de caractère incitatif. L'association suisse de l'économie immobilière (SVIT) a par contre dénoncé une loi interventionniste. L'[Asloca](#) reproche aux propositions gouvernementales leur manque d'ambition. Elles vont dans le bon sens, mais elles reposent toujours sur la bonne volonté des acteurs (communes, promoteurs) et ne sont pas contraignantes.

Les défis de la mise en œuvre d'une politique du logement incitative

Les mesures proposées dans les trois cantons sont

forcément le résultat d'un compromis résultant des rapports de force dans les parlements. Les députés vaudois ne pourront pas ignorer le résultat des votes zurichois et nidwaldien. La pénurie de logements à prix abordable pour les classes moyennes ne peut plus être résolue par le simple marché privé. C'est le message des votants de Suisse alémanique. Il faut à la fois des mesures réglementaires et incitatives. L'attente des citoyens vaudois n'est pas différente.

La mise en œuvre constitue un véritable défi pour le canton. Il s'agit d'élaborer des dispositions faciles à mettre en œuvre par les communes, évitant la bureaucratie, ne décourageant pas les investisseurs privés et garantissant dans la durée une utilisation des logements par les locataires auxquels ils sont destinés.

On observera d'abord que cela prend du temps. Le gouvernement nidwaldien a deux ans pour concrétiser son projet dans une base légale à soumettre au parlement. A

Zurich, on estime qu'il faudra compter entre trois et cinq ans avant que les premiers appartements à loyer abordable soient mis sur le marché. Pour le canton de Vaud, le débat parlementaire est prévu en automne et une éventuelle votation au printemps 2015.

Le succès de ces politiques cantonales du logement exige une mise en œuvre souple et incitative qui ne se traduise pas en termes d'organismes et procédures par une «*usine à gaz*» qui décourage communes et promoteurs d'assumer leur engagement et leur responsabilité.

Le gouvernement vaudois a précisé, dans son message, que les logements à loyer abordable devront respecter deux conditions simples. D'abord des limites de surfaces maximales nettes *intra muros* de façon à assurer un coût raisonnable. Puis un plafonnement des loyers fixé à 20 ans, avec sortie automatique, dans une fourchette établie par le canton, adaptée en fonction des régions, le plafonnement étant convenu entre le porteur de projet et l'autorité communale.

Cette dernière condition est importante, car il s'agit de fixer la rentabilité des investissements pour ce type de logement. A Zurich, les opposants ont fait valoir que les mesures contraignant les propriétaires à réaliser des logements à loyer abordable vont les décourager à investir et les pousser à thésauriser leurs terrains faute de perspectives attractives de rentabilité. Le projet vaudois veut assurer une rentabilité intéressante pour des investisseurs tels que les caisses de pension des collectivités publiques, les coopératives de logement et autres institutions concernées comme l'établissement cantonal d'assurance.

Une politique visant à résoudre la pénurie de logements à loyer abordable pour les classes moyennes se met en place. Elle devrait être complétée par des mesures en faveur des logements sociaux subventionnés ([DP 2051](#)). Mais ce thème peine à figurer dans les priorités de l'agenda politique aussi bien fédéral que cantonal.

«Passé simple» – une nouvelle revue d'histoire

Un nouveau mensuel romand se lance

Jacques Guyaz - 23 octobre 2014 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/26574>

En Suisse romande, les ouvrages historiques sont

consacrés généralement au passé d'un canton, d'une ville

ou d'un monument. Les publications savantes des