Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2016)
Heft: 2126

Artikel: La politique du logement de la ville de Zurich est un succès, avec ses limites : un modèle pour toutes les villes, mais sa mise en œuvre est menacée par l'explosion des coûts de l'immobilier
Autor: Rey, Michel
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1023430

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: 11.05.2025

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

l'Uefa.

Clubs et équipes nationales: des états d'esprit bien différents

Et donc l'Euro de football se déroule en France en ce mois de juin 2016. Pendant longtemps, il était de bon ton de présenter les grandes compétitions opposant des sélections nationales comme des sortes d'opium du peuple, destinées à camoufler les problèmes sociaux et à susciter des élans identitaires vaguement suspects. En réalité, les vrais jeux du cirque, ce sont les compétitions de clubs avec les montants faramineux gagnés par les meilleurs joueurs et les déplacements massifs de *supporters*. Les problèmes de violence dans les stades et aux abords sont aujourd'hui bien maîtrisés, ce qui n'a fait qu'accroître l'attractivité des grands championnats auprès d'un public devenu davantage familial et féminin.

Des compétitions comme l'Euro ou le Mondial sont finalement des fêtes bien gentillettes où des footballeurs vedettes acceptent de jouer pour leur pays sans salaire ou presque, dans l'espoir d'y gagner un supplément de prestige. Les groupes de spectateurs avec les couleurs de leur drapeau sur les joues, des couvre-chefs bizarres et le maillot de l'équipe de leur pays sont plutôt sympathiques et attendrissants, tout comme les concerts de klaxons célébrant les victoires dans les rues de nos villes. La transformation du football en spectacle familial, plutôt coûteux et réservé aux classes moyennes en Grande-Bretagne, a aussi contribué à retenir en lisière des stades un public jeune et populaire dont une frange, heureusement très peu nombreuse, se défoule en suivant son équipe nationale à l'étranger.

En ce qui concerne le prestige national retiré lors de l'Euro ou du Mondial, nul doute que les Espagnols et les Allemands, grands vainqueurs des dernières compétitions internationales, se soient sentis bien dans leur peau après les triomphes de la *Roja* puis de la *Mannschaft*. Mais cela n'a pas changé d'un *iota* la vie économique et politique de leurs pays respectifs.

En fait, l'Euro et le Mondial de football demeurent aujourd'hui sans doute plus proches d'un patriotisme bon enfant et convivial que les compétitions de clubs dominées par les passions identitaires et par l'argent. Gageons que cette étrange et violente intrusion venue de Russie n'infléchira pas cette évolution.

La politique du logement de la ville de Zurich est un succès, avec ses limites

Un modèle pour toutes les villes, mais sa mise en œuvre est menacée par l'explosion des coûts de l'immobilier

Michel Rey - 20 juin 2016 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/29500

Zurich est certainement la ville de référence pour tous les partisans d'une politique foncière et immobilière active en faveur du logement. A juste titre: une tradition de plus de 100 ans de collaboration de la ville avec les coopératives pour promouvoir des logements à loyer abordable, les logements d'utilité publique (LUP) selon l'appellation alémanique. Ces derniers représentent aujourd'hui environ un quart des logements à Zurich, ce qui représente un réel succès.

En 2011, le corps électoral de la ville de Zurich acceptait à plus de 75% de nouvelles dispositions visant à faire passer la part des LUP d'un quart à un tiers du parc de logements d'ici 2050. L'autorité communale est tenue

de présenter régulièrement un bilan des mesures engagées, des résultats atteints et des objectifs poursuivis. Le premier rapport pour la période 2011-2015 se révèle instructif à plus d'un titre.

Une volonté politique et des actions coordonnées

Au cours de ces quatre dernières années, le nombre de LUP construits par des coopératives ou par la ville a augmenté de 20'400 unités. A fin 2015, ils représentaient 26,8% de tous les logements, soit une augmentation de 0,5 point. Si on prend en compte les logements construits par des fondations sans but lucratif, cette part augmente à 29,3%, soit 57'700 LUP. D'ici 2025, il est prévu d'en construire environ 6'500.

Pour atteindre ses objectifs, la ville de Zurich dispose d'un large éventail de mesures: les instruments traditionnels comme l'acquisition de terrains, le droit de superficie, la prise en charge des intérêts, la participation au capital d'une fondation active dans le logement, l'achat de parts sociales de sociétés coopératives, le subventionnement de logements pour personnes à faible revenu.

La ville compte aussi beaucoup sur la mise en œuvre des instruments d'aménagement, en particulier sur l'augmentation des indices d'utilisation en faveur des LUP dans le cadre de projets immobiliers. L'acquisition de terrains par la ville s'avère de plus en plus difficile, faute de terrains à acheter et surtout à cause de l'explosion des prix. Entre 2011 et 2015, elle a procédé à cinq acquisitions de terrains pour une surface totale de près de 50'000 m^2 – dont le principal avoisine les 30'000 m^2. La ville et les coopératives disposent de fonds importants, mais se heurtent à la surenchère des promoteurs privés. Pour réaliser de nombreux projets, la ville a été contrainte de mobiliser tous ses terrains, en particulier ceux utilisés pour les jardins familiaux, dont les surfaces ont été sérieusement réduites.

Au travers des 25 mesures engagées par la municipalité, c'est toute la stratégie zurichoise qui donne sa légitimité politique et sociale à cette politique. Tous les votes populaires lui ont d'ailleurs été favorables. Elle est mise en œuvre selon des priorités. Il s'agit de promouvoir la mixité sociale, avec la réalisation de logements à loyer abordable, en faveur de groupes de population bien ciblés: les familles, les personnes âgées, les ménages à revenu modeste et les étudiants. Des collaborations sont recherchées dans les cas de réalisation d'appartements en EMS. Les efforts en faveur des familles portent leurs fruits. C'est ainsi que les LUP accueillent 2,1 personnes par appartement, la moyenne pour l'ensemble des logements étant de 1,8. Le programme comprend aussi des mesures en faveur des locaux pour petits commerces et pour artisans. La ville en possède environ un millier.

Cette politique se veut aussi attentive aux principes du développement durable. Pour preuve: la surface occupée par personne atteint 33,7 m^2 dans les LUP, contre 40,3 m^2 dans les logements privés et 47,7 m^2 dans la propriété par étage. Des expériences pilotes sont menées pour réaliser des économies d'énergie. Elles permettent de progresser dans la réglementation, la construction et la rénovation de logements. La ville prend des participations dans des fondations qui travaillent en faveur du projet de *«Société 2000 Watts»*. Dans les appels d'offres pour des projets de construction et de rénovation, elle introduit des exigences écologiques auxquelles les architectes doivent se conformer.

Enfin, la ville s'efforce de développer des coopérations et le dialogue avec tous les acteurs institutionnels et privés du marché du logement, en organisant deux journées par année pour promouvoir les logements à loyer abordable. Elle a créé un service qui vient en aide aux locataires confrontés à des hausses de loyer insupportables ou contraints de quitter leur appartement. Un projet d'appui aux locataires souhaitant acheter ensemble les appartements dont ils sont expulsés a été envisagé, mais refusé par le conseil communal.

L’explosion des coûts de l’immobilier à Zurich

Une volonté politique constante ainsi qu’une stratégie clairement affirmée contribuent au succès des actions en faveur des LUP. Mais elle montre aussi leurs effets limités sur un marché caractérisé à la fois par une demande croissante de logement en ville et par une explosion du prix des loyers. On sait l’importance et le rôle des petits propriétaires de maisons d’un à cinq appartements, dont les loyers sont très largement inférieurs (moins de 1’500 francs pour trois pièces et demie) à ceux des nouveaux immeubles. On peut se demander légitimement si des mesures ciblées en leur faveur ne seraient pas nécessaires, notamment en matière d’assouplissement des règles de construction.

La presse fait état du très dur combat que représente la conquête d’un logement à loyer modéré. Ainsi, un ensemble de 90 appartements proposés par la ville a attiré 5’000 visiteurs, dont 1’300 ont manifesté leur intérêt. L’annonce de la mise en location d’un appartement de deux pièces a suscité pas moins de 30’000 appels. Pour se distinguer et retenir l’attention, les intéressés n’hésitent pas à envoyer au service du logement des petits films, des bricolages, des dessins d’enfants, des compositions de musique…

On peut sourire de telles pratiques, mais elles illustrent bien la situation tendue du marché du logement à Zurich. La demande demeure très forte et l’offre ne suffit pas à y répondre, d’où l’explosion des coûts de l’immobilier. Ils ont augmenté de plus de 40% au cours de ces dernières années. D’ici 2030, la ville devrait accueillir entre 60’000 et 100’000 nouveaux habitants, lesquels auront besoin de 30’000 à 50’000 logements supplémentaires.

L’article cité ci-dessus rappelle que les appartements loués moins de 2’000 francs représentaient environ 60% du marché en l’an 2000. Aujourd’hui, cette part est tombée à un tiers. Produire des logements à loyer abordable dans un marché tendu dominé par des promoteurs privés risque de devenir «*mission impossible*» (DP 2119). Or cette explosion des loyers met en cause la cohésion sociale. Elle ne peut manquer d’affecter la mixité sociale. Les ménages à bas revenu, les familles avec enfants et les personnes âgées ne pourront plus habiter en ville. Autre effet garanti d’une hausse aussi vertigineuse des loyers: les demandes d’aide sociale vont augmenter.

Le logement constitue une préoccupation de tous les programmes politiques et se retrouve dans toutes les campagnes électorales, au niveau cantonal et communal. Trouver un appartement à loyer abordable devient une obsession pour une proportion croissante des habitants de la Suisse urbaine.

La ville de Zurich met en évidence les potentialités d’une politique active, mais elle ne peut cacher ses limites. On doit se demander si l’objectif de concentrer les habitants dans les villes ne va pas se heurter aux contraintes d’un marché extrêmement tendu qui incitera les familles à résider plutôt dans les communes périphériques. Et ainsi à renforcer l’étalement urbain que la loi sur l’aménagement du territoire s’efforce de combattre.