

Le logement d'utilité publique à grande échelle

Autor(en): **Junod, Grégoire**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **84 (2012)**

Heft 4

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-323322>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Le logement d'utilité publique à grande échelle

Manque cruel d'appartements vacants, augmentation des loyers, flambée des prix à la vente. La pénurie se paye aujourd'hui comptant pour les familles à la recherche d'un nouveau logement. Un chiffre suffit à l'illustrer: en cinq ans, le prix des loyers des appartements libres a augmenté de 50% sur l'arc lémanique; les prix à la vente ont connu la même évolution. Dans le même temps, l'indice du coût de la vie progressait de 3% seulement! Aujourd'hui à Lausanne, les appartements en PPE s'échangent en moyenne à plus de huit mille francs le m². A ce prix, autant dire que les classes moyennes pourront attendre encore longtemps avant de réaliser leur rêve d'accès à la propriété.

De ce sombre tableau se dégage néanmoins une lueur d'espoir. Un modèle pour l'avenir même. Je pense bien sûr au logement d'utilité publique dont on n'a jamais autant parlé. Le phénomène est particulièrement frappant dans le canton de Vaud où l'habitat coopératif s'est toujours confondu avec la construction de logements subventionnés. Jusqu'à ce jour, l'essentiel des logements d'utilité publique a été construit par des coopératives ou fondations sous le régime de l'aide à la pierre, prévue par la loi cantonale sur le logement. Il y a bien sûr des exceptions, mais elles sont rares. La coopérative d'habitation, non cantonnée à la seule construction de logements sociaux, mais conçue comme une alternative au logement en marché libre, reste un modèle peu développé.

Et pourtant, quelle meilleure protection contre les excès actuels du marché que des logements dont les loyers sont fondés sur les coûts, hors de tout mécanisme spéculatif! Les lecteurs d'Habitation le savent bien: les logements coopératifs présentent des loyers 20 à 25% inférieurs aux prix moyens du marché. Fondé sur les coûts de construction ainsi que sur une rémunération limitée des fonds propres, le logement coopératif induit un effet modérateur sur les prix du marché. Une bénédiction autant qu'une nécessité dans le contexte actuel. Dans des villes comme Bienne ou Zurich, la proportion d'habitat coopératif avoisine les 20% de logements. C'est quatre fois plus que dans l'ensemble du pays et que dans le canton de Vaud qui se situe autour de la moyenne nationale. La marge de progression existe donc.

A Lausanne, la Municipalité a décidé de mettre un accent très fort sur le logement d'utilité publique dans les années à venir. L'enjeu est de taille. Bien que confrontée à une forte pénurie, Lausanne bénéficie en effet d'importantes réserves constructibles sur des terrains dont elle est propriétaire. Actuellement, environ deux mille logements sont en développement, rien que sur des parcelles communales. Il y en aura sept mille dans les quinze ans à venir. A côté des appartements subventionnés, qui représentent aujourd'hui 11% du parc lausannois, la ville compte y développer des logements d'utilité publique dits



à loyer contrôlé. Le concept est nouveau. Il concerne aussi bien de petites coopératives d'habitants que de plus grandes sociétés publiques ou privées.

De quoi s'agit-il exactement? D'appartements du marché libre – donc accessibles à tous sans conditions de ressources. Mais avec des loyers contrôlés sur toute la durée du droit de superficie. Grâce à ce mécanisme, la ville s'assure de la pérennité sur 90 ans de loyers modérés tout en offrant un rendement stable et raisonnable aux investisseurs.

Ces logements «à prix coûtants» sont aujourd'hui un instrument indispensable pour offrir des appartements accessibles aux classes moyennes – trop riches pour obtenir un logement social mais pas assez pour s'offrir les prix du marché.

Plusieurs projets de ce type sont aujourd'hui en développement à Lausanne, combinant performances énergétiques, loyers raisonnables et mixité sociale. Ces projets, dont plusieurs sont le fait de la nouvelle société immobilière lausannoise pour le logement (SILL), offrent un modèle réduit de ce qui nous attend. Avec Métamorphose et ses plus de trois mille logements, la politique lausannoise du logement va en effet changer d'échelle.

Grégoire Junod,
conseiller municipal en charge du logement, Lausanne