



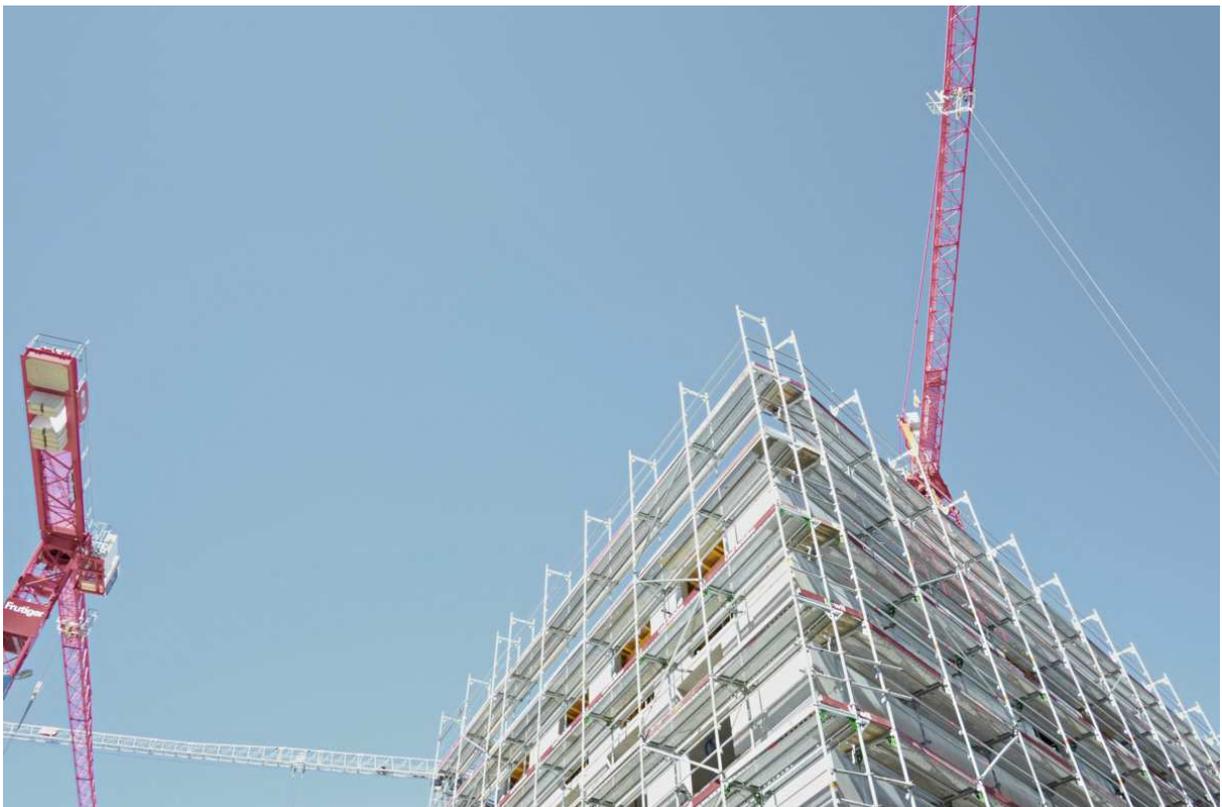
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere 

Dialogue sur la politique du logement entre
la Confédération, les cantons et les villes

SONDAGE SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT DES VILLES ET DES COMMUNES



Novembre 2013

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
1. L'ESSENTIEL EN BREF	3
2. POINTS CLÉS DU SONDAGE	5
3. RÉSULTATS DU SONDAGE	7
3.1 Politique du logement des villes et des communes	7
3.2 Politique du logement de la confédération	18
ANNEXE	27
A.1 Villes ayant participé au sondage	27
A.2 Données : Politique du logement des villes et des communes	28
A.3 Données : Politique du logement de la confédération	31
A.4 Questionnaire	35

Réalisation et rédaction

Daniel Hornung
Thomas Röthlisberger



IC Infraconsult AG
Eigerstrasse 60
CH-3007 Berne
Téléphone +41 (0)31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
www.infraconsult.ch
certifiée ISO 9001

Photo de titre : UVS / Rolf Siegenthaler

1. L'ESSENTIEL EN BREF

Motif et objet du sondage	<p>Dans le cadre du dialogue sur la politique du logement entre Confédération, cantons et villes, initié en mai 2013 par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR, un sondage en ligne a été fait au cours de l'été 2013 auprès des membres de l'Union des villes suisses (UVS). Le but était</p> <ul style="list-style-type: none">• de procéder à une estimation de la situation sur les marchés locaux et régionaux du logement,• d'avoir une vue d'ensemble des interventions politiques sur le marché du logement au niveau communal ainsi que sur les activités de politique du logement dans les villes et• d'identifier les mesures de politique du logement nécessaires au niveau fédéral du point de vue des villes interrogées.
Forte participation et bonne représentativité des réponses	<p>L'écho rencontré par ce sondage a été particulièrement fort: plus de 60% des 125 villes membres de l'UVS consultées ont répondu à l'enquête. A lui seul, ce taux de retour important témoigne d'un grand intérêt pour ce thème.</p> <p>Les réponses proviennent de toutes les régions de Suisse. Les différentes classes de taille et les diverses situations du marché du logement sont également bien représentées.</p>
Une pénurie de logements partout présente	<p>Presque 80% des villes qui ont répondu considèrent la situation du marché du logement sur leur territoire comme tendue. La pénurie est surtout constatée pour les logements locatifs à loyer modéré et les logements en propriété à prix modéré. Cela concerne notamment les régions de la Suisse du Nord-Ouest et de la Suisse centrale, de Zurich ainsi que la région lémanique. Dans ces régions, se trouvent également de nombreuses villes où le taux de logements vacants se situe en dessous de la moyenne helvétique.</p>
Nombreuses interventions et initiatives	<p>Le nombre élevé d'interventions politiques et d'initiatives sur ce thème montre également à quel point la situation sur le marché du logement est tendue. Au cours des seuls dix-huit derniers mois, des interventions politiques ont eu lieu dans presque la moitié des villes qui ont répondu. Elles concernent le plus souvent la préservation ou la création de logements à prix modéré.</p>
Les mesures d'aménagement du territoire et de politique foncière sont les plus répandues	<p>Le sondage montre également que pratiquement toutes les villes mènent déjà une politique du logement active. Les plus répandues des activités sont celles relevant de l'aménagement du territoire et de la politique foncière, c'est-à-dire l'octroi de bonus d'utilisation et/ou d'un pourcentage minimal de construction de logements d'utilité publique dans certaines zones constructibles, l'acquisition et la cession de terrains et d'immeubles à des maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique, etc.</p> <p>À l'avenir aussi sont essentiellement prévues des activités d'aménagement du territoire, principalement des mesures de politique foncière. Dans les villes où le taux de logements vacants est actuellement inférieur à la moyenne, c'est-à-dire essentiellement dans les villes moyennes et les grandes villes, ainsi que dans les régions de Suisse centrale, de Zurich et dans la région</p>

lémanique, de telles mesures devraient être prises encore plus fréquemment que jusqu'à présent.

La grande majorité des villes situe surtout le besoin d'action de la Confédération ...

La moitié des villes ayant répondu pensent que le besoin d'action au niveau fédéral est grand ou très grand, 30 autres pour cent l'estimant moyennement grand. Ce sont les villes de Suisse centrale et de la région lémanique qui le jugent particulièrement souvent grand ou très grand.

... dans le domaine des instruments d'aménagement du territoire

Ce sont les mesures d'aménagement du territoire de la Confédération qui rencontrent la plus grande approbation. A chaque fois, les deux tiers environ des villes ayant répondu trouvent pertinent que les cantons fassent part dans leurs plans directeurs de leurs observations sur le marché du logement et sur l'approvisionnement en logements et/ou que l'encouragement de la construction de logements à prix modéré soit explicitement inscrite comme objectif dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. La proposition de faire connaître le loyer précédent à l'occasion d'une remise en location fait également l'objet d'une aussi grande approbation.

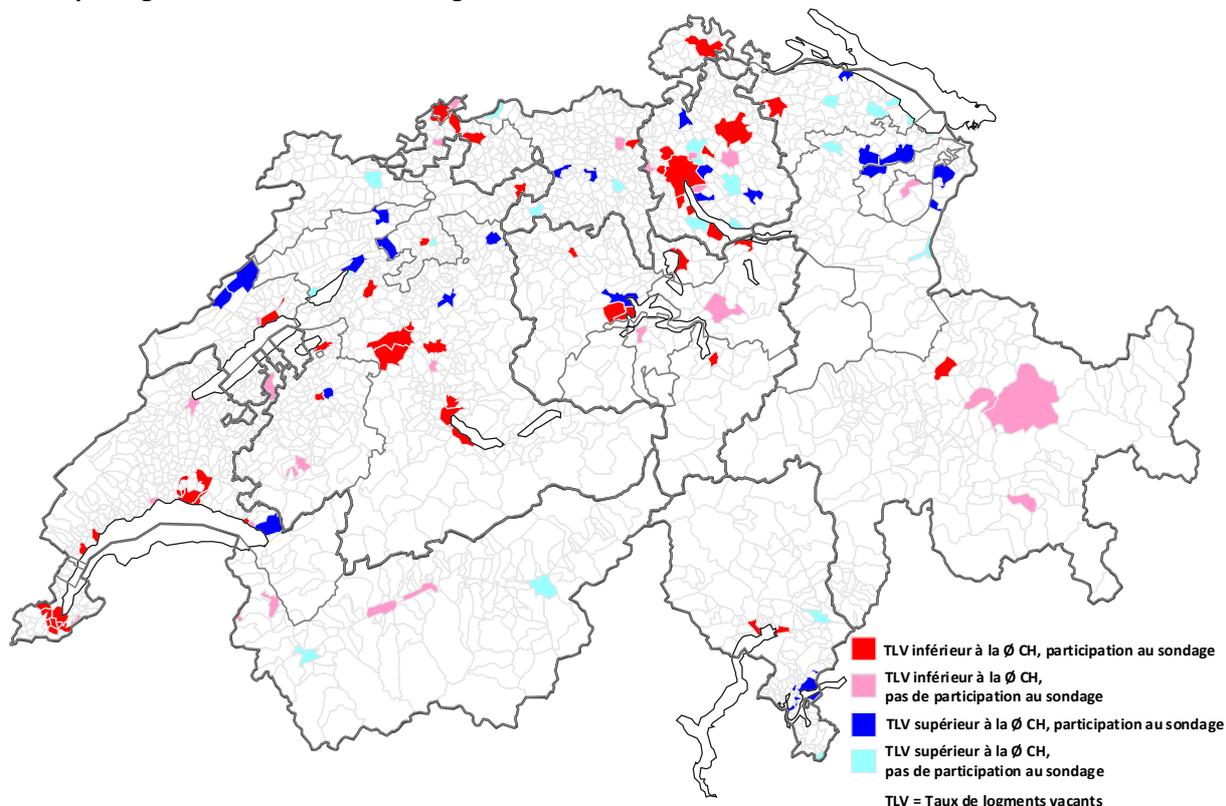
D'autres mesures de la Confédération - comme un droit de préemption des terrains à bâtir pour les maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique ou une interdiction (ou une limitation) de ce que l'on appelle des «résiliations de rendement» - sont aussi majoritairement jugées pertinentes. Ces deux derniers instruments sont cependant évalués d'une façon plus controversée car une nette minorité juge qu'ils ne sont pas pertinents.

2. POINTS CLÉS DU SONDAGE

Mandant	Office fédéral du logement OFL
Réalisation	IC Infraconsult AG, en collaboration avec l'Union des villes suisses UVS
Type du sondage	En ligne
Durée	10 juillet - 15 août 2013
Population sondée	Tous les 125 membres de l'UVS (état 30 juin 2013), dont 16 villes comptant moins de 10 000 habitants ¹
Participation/retour	76 villes/communes respectivement 60.8 pour cent de tous les membres de l'UVS
Groupement de villes	Dans le présent rapport, les résultats du sondage sont ventilés entre les trois groupes de villes suivants :
• Région	Grande région selon l'office fédéral de la statistique : <ul style="list-style-type: none">• Région lémanique• Espace Mittelland• Nordwestschweiz• Zürich• Ostschweiz• Zentralschweiz• Ticino
• Classe de taille	Les villes sont réparties dans les classes de taille suivantes inspirées des statistiques des villes suisses de l'UVS : <ul style="list-style-type: none">• Grande (50'000 habitants et plus)• Moyenne (20'000 - 50'000 habitants)• Petite (moins de 20'000 habitants)
• Taux de logements vacants	Taux de logements vacants au 1 ^{er} juin 2013 selon l'Office fédéral de la statistique. Répartition des villes en deux groupes : <ul style="list-style-type: none">• Inférieur à la moyenne = au dessous de la moyenne suisse (moins de 0,96%)• Supérieur à la moyenne = au-dessus de la moyenne suisse (plus de 0,96%)

¹ 35 villes de plus de 10'000 habitants ne sont pas membres de l'UVS. Elles n'ont pas été prises en compte dans le sondage.

Villes par région et niveau du taux de logements vacants



Participation des villes au sondage par région, catégorie de taille et niveau du taux de logements vacants

	Participation au sondage	Nombre Tous les membres de l'UVS	Participation au sondage	Parts en % Tous les membres de l'UVS
Région				
Région lémanique	16	26	21.1	20.8
Espace Mittelland	22	29	28.9	23.2
Nordwestschweiz	8	14	10.5	11.2
Zürich	12	21	15.8	16.8
Ostschweiz	9	22	11.8	17.6
Zentralschweiz	7	9	9.2	7.2
Ticino	2	4	2.6	3.2
Total	76	125	100.0	100.0
Classe de taille (Population)				
Grande (> 50'000)	10	10	13.2	8.0
Moyenne (20'000–50'000)	19	25	25.0	20.0
Petite (< 20'000)	47	90	61.8	72.0
Total	76	125	100.0	100.0
Taux de logements vacants (Nombre de logements vacants en % du nombre total de logements)				
Inférieur à la moyenne suisse (< 0.96)	52	77	68.4	61.6
Supérieur à la moyenne suisse (> 0.96)	24	48	31.6	38.4
Total	76	125	100.0	100.0

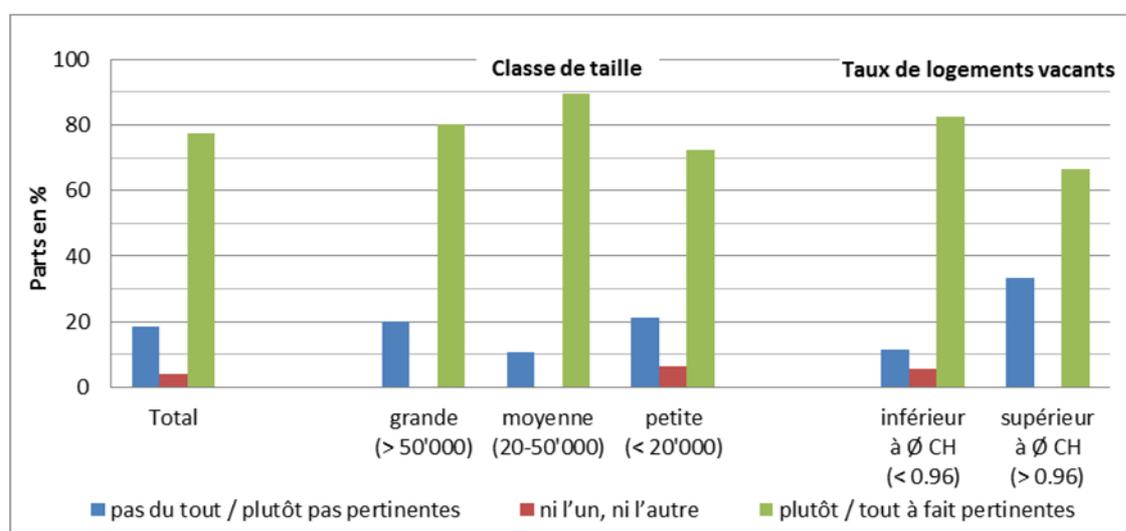
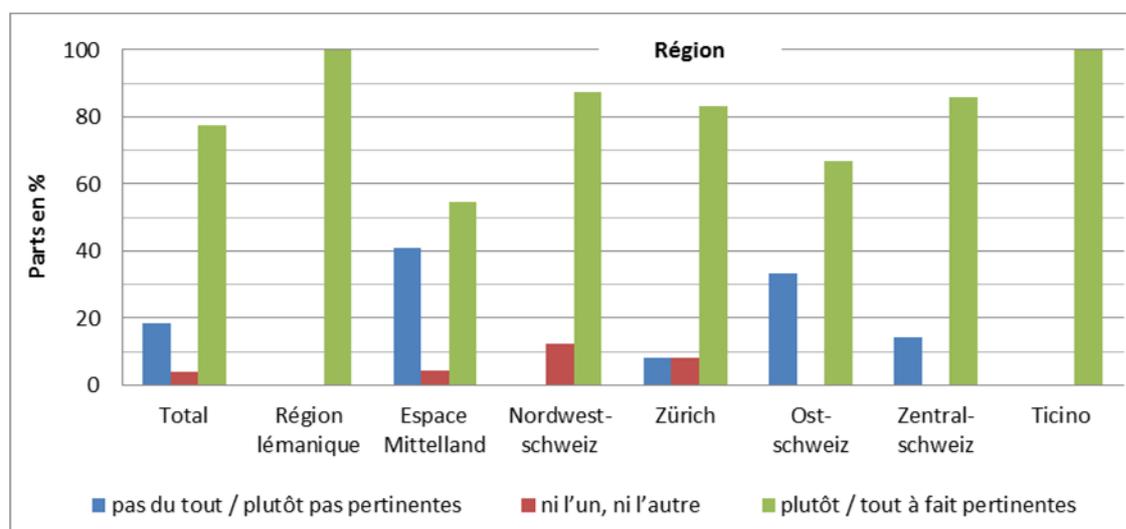
Sources : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013 ; Statistiques des villes suisses 2013, Union des villes suisses; Office fédéral de la statistique, Recensement des logements vacants, 2013; fond de carte : Office fédéral de la statistique, ThemaKart 2010.

3. RÉSULTATS DU SONDAGE

3.1 POLITIQUE DU LOGEMENT DES VILLES ET DES COMMUNES

Question 1.1 Situation sur le marché du logement

Le marché du logement est tendu dans de nombreuses villes et communes. Les personnes en quête d'un logement ont de la peine à trouver une habitation appropriée et à un prix abordable. Est-ce que ces affirmations sont également pertinentes dans votre ville ou dans votre commune?

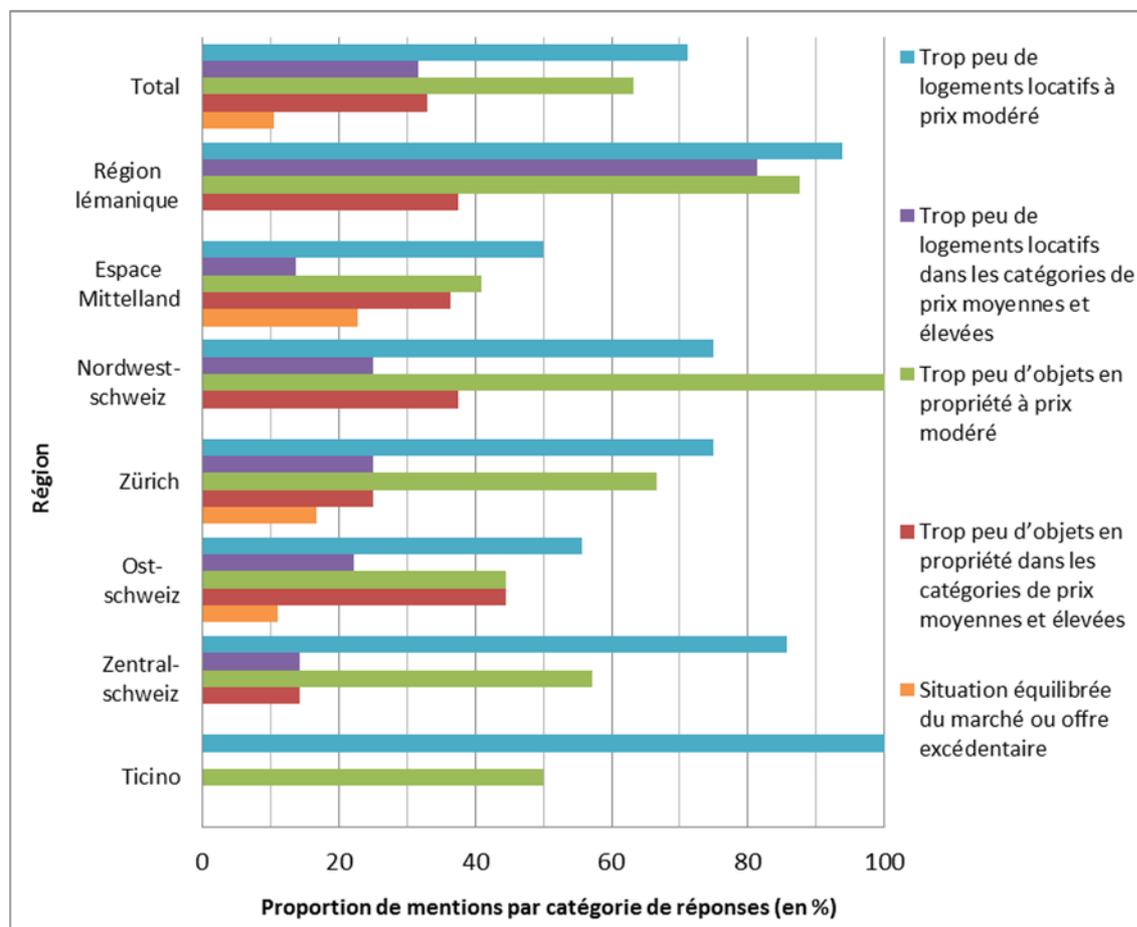


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- 78% des villes ayant répondu jugent la situation du marché du logement tendue sur leur territoire. Ceci est particulièrement le cas dans la région lémanique et dans les villes ayant un taux de logements vacants inférieur à la moyenne nationale.

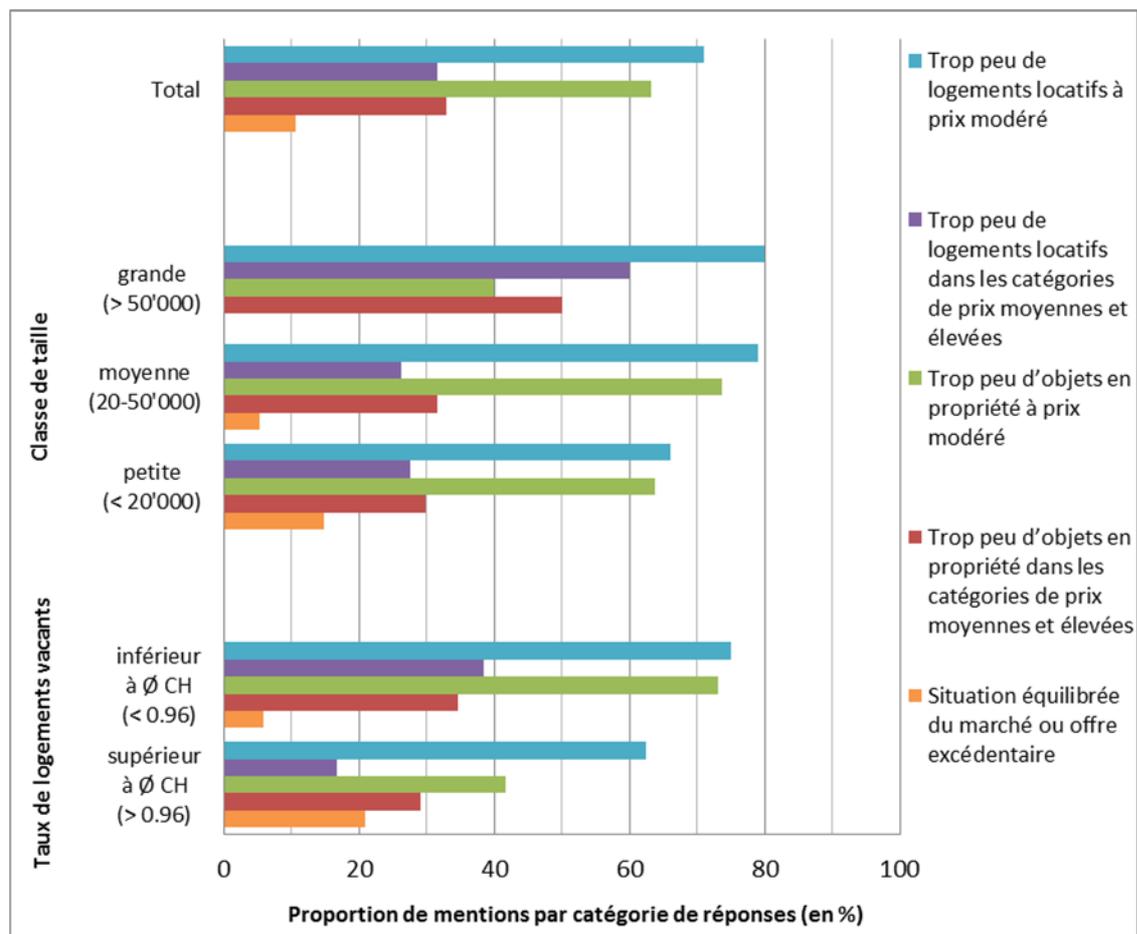
Question 1.2 Pénurie de logements

Votre ville ou votre commune souffre-t-elle d'un manque de logements en location et / ou d'objets en propriété (appartements / maisons individuelles)?



Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- Dans l'ensemble, c'est surtout une pénurie de logements locatifs à prix modérés et d'objets en propriété à prix modéré qui est surtout mentionnée. Les objets locatifs et en propriété des catégories de prix moyennes et élevées font moins souvent défaut, à l'exception de la région lémanique. Dans cette grande région, il y a de plus également pénurie de logements locatifs dans les catégories de prix moyennes et élevées.
- Toutes les villes interrogées dans la Suisse du Nord-Ouest indiquent une pénurie d'objets en propriété à prix modérés. Un manque de logements locatifs à prix modérés y est moins fréquemment cité.

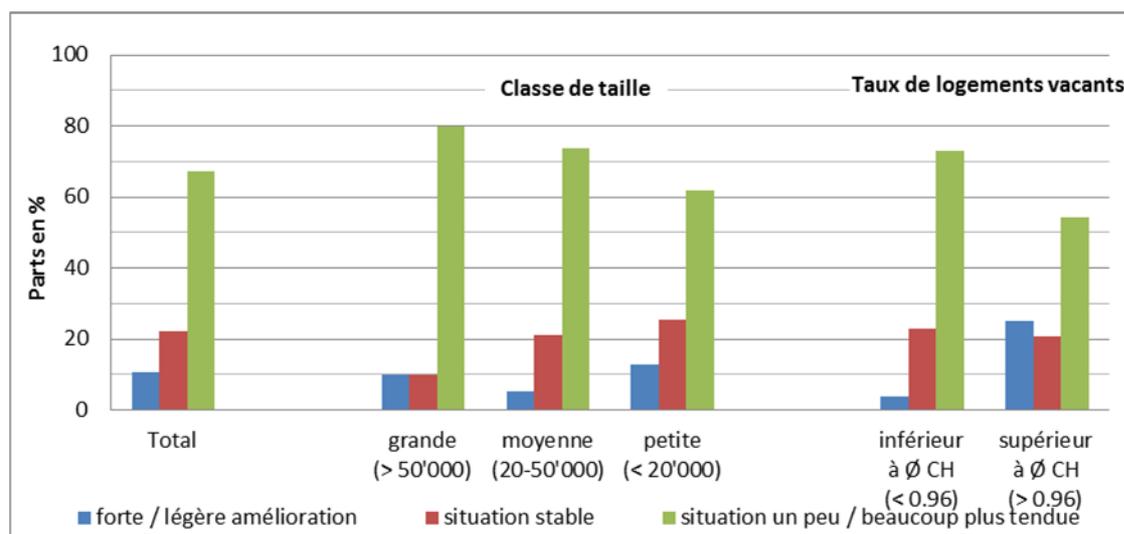
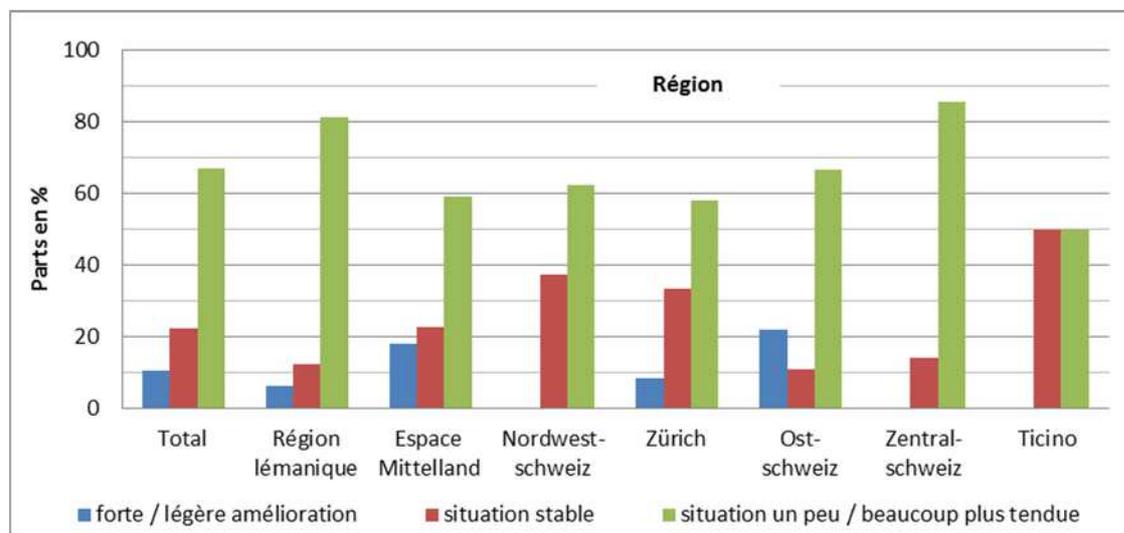


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- Comme on pouvait s’y attendre, une pénurie de logements locatifs et d’objets en propriétés à prix modérés est citée particulièrement souvent dans les villes dont le taux de logements vacants est inférieur à la moyenne ainsi que dans les villes moyennes et les grandes villes.

Question 1.3 Modifications sur le marché du logement

La situation sur le marché du logement a-t-elle changé, dans votre ville ou votre commune, ces cinq dernières années?

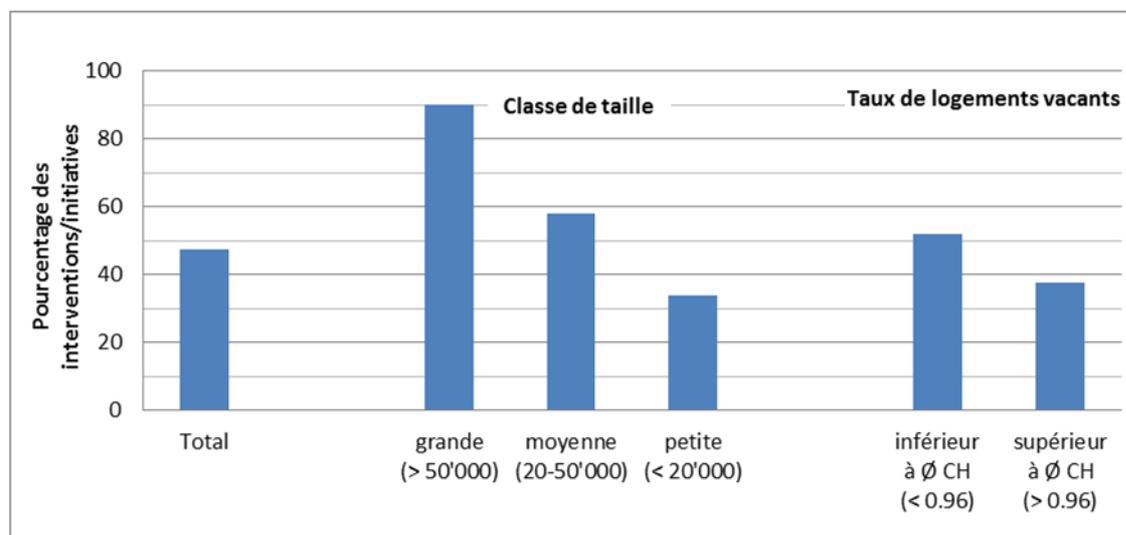
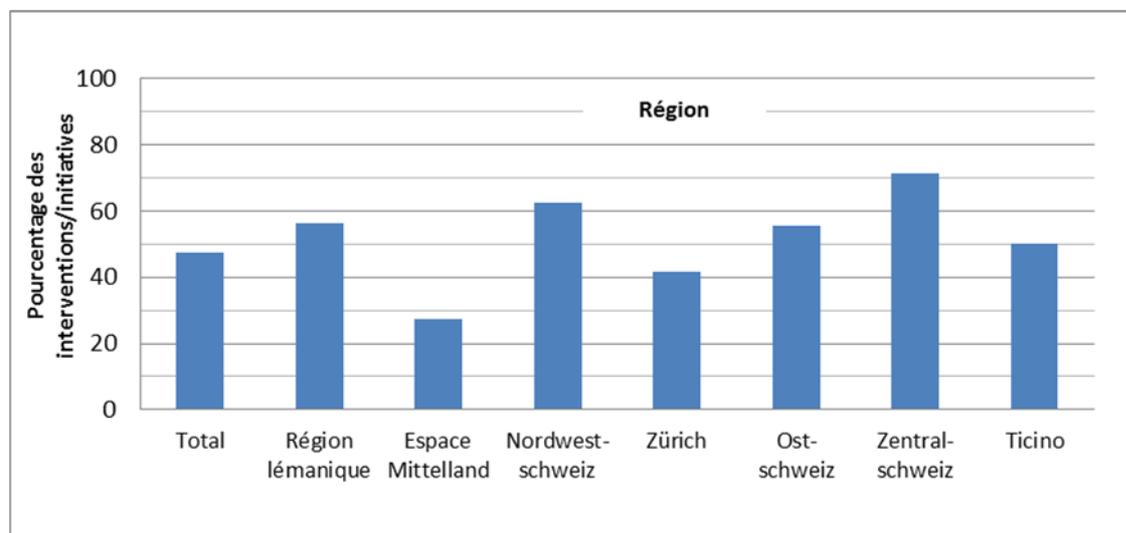


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- Les deux tiers des villes interrogées indiquent que le marché du logement s'est légèrement ou fortement tendu au cours des cinq dernières années. Les représentant/es de la Suisse centrale, de la région lémanique et des villes de plus de 50 000 habitant/es ont mentionné ce phénomène avec une fréquence supérieure à la moyenne.

Question 1.4 Interventions politiques ou initiatives populaires

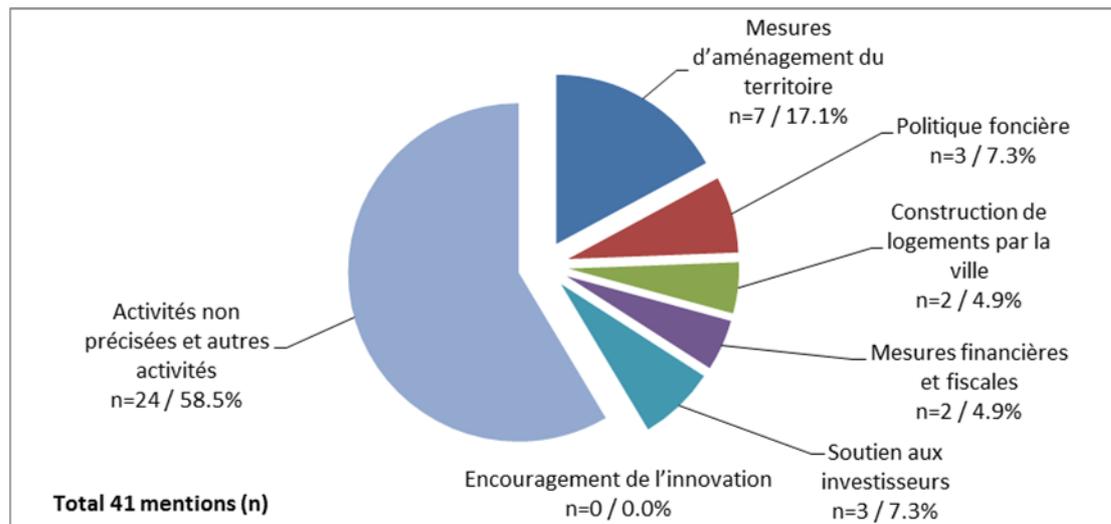
Des interventions politiques ou des initiatives populaires ont-elles été déposées dans votre ville ou votre commune depuis début 2012 en relation avec la politique du logement?



Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- Dans presque la moitié des villes ayant répondu, des interventions ont eu lieu ou des initiatives ont été prises relevant de la politique du logement entre début 2012 et mi-2013. Cela a même été le cas de 90% des villes de plus de 50 000 habitants. Proportionnellement, le nombre de mentions est relativement peu important dans l'Espace Mittelland, où certaines villes ont un taux de logements vacants supérieur à la moyenne.

Question 1.4 Interventions politiques ou initiatives populaires déposées

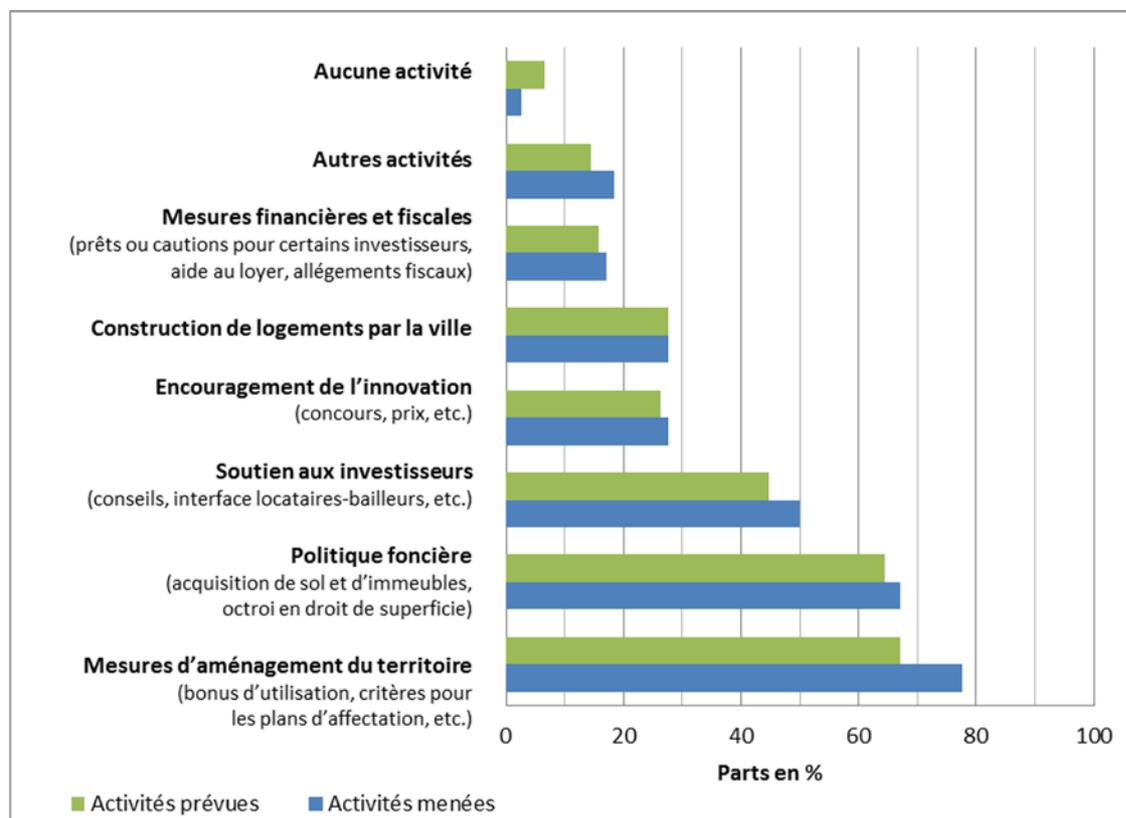


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- Au moment de la rédaction de ce document, il est seulement possible d'avoir une vue incomplète de l'état d'aboutissement des interventions politiques car toutes ces interventions n'ont pas encore été traitées par les organes responsables ou parce que certaines des villes ayant répondu n'ont fourni aucune indication.
- Les interventions et initiatives concernent parfois des mesures portant sur tout le territoire de la ville, mais aussi souvent des projets précis comme par exemple les changements d'affectation de terrains ne servant pas jusqu'ici à l'habitat. Cependant, des interventions portant sur des projets individuels et sur des mesures concernant tout le territoire de la ville ont également été faites.
- Dans la mesure où le contenu des réponses le précise, des mesures d'aménagement du territoire, comme un bonus d'utilisation ou un pourcentage minimal de construction de logements d'utilité publique, sont demandées dans les interventions et initiatives. Toutefois, dans la majorité des cas, aucun instrument concret n'est proposé.

Question 1.5/1.6 Activités menées et activités prévues dans le domaine de la politique du logement

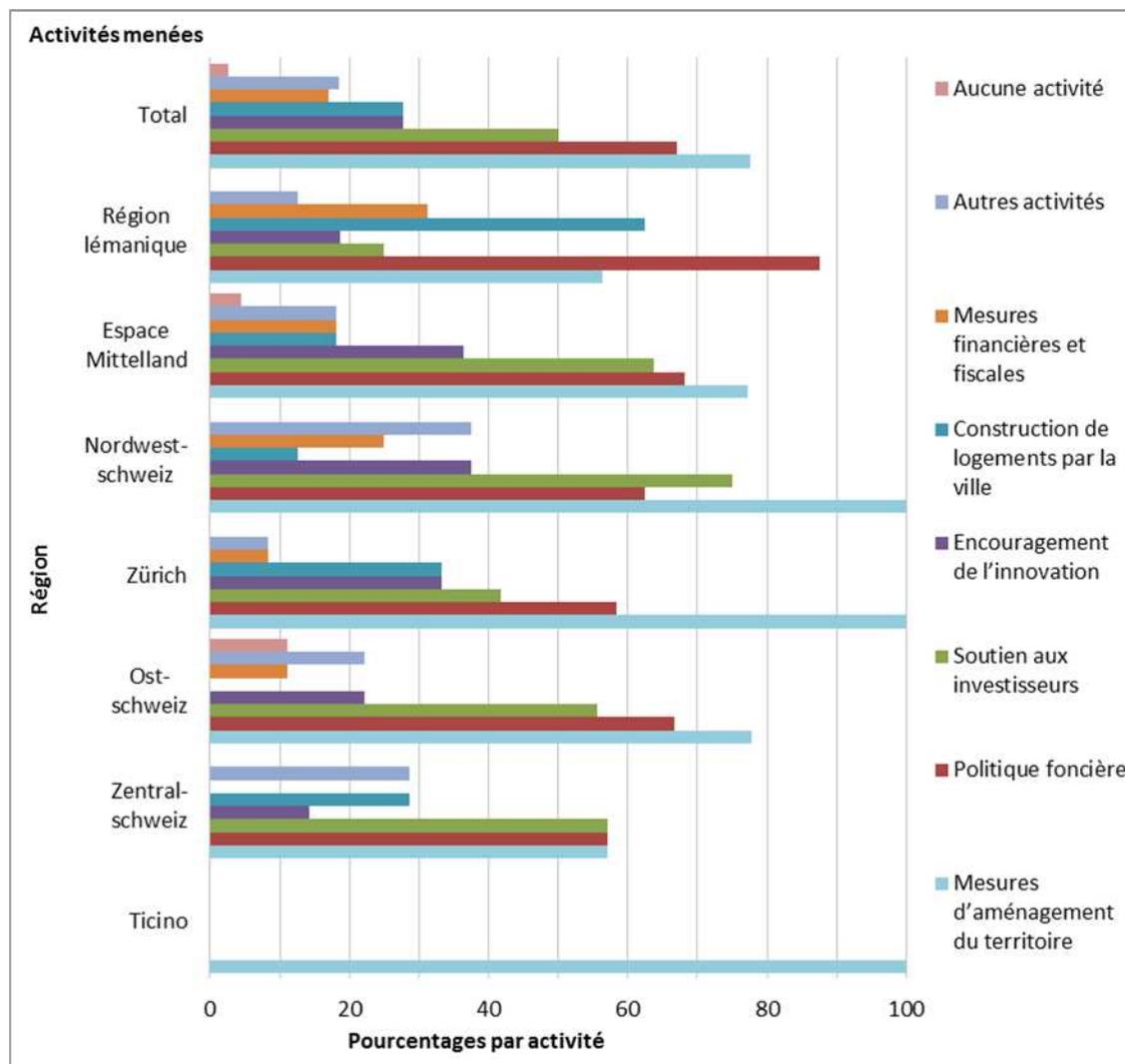
Dans quels domaines de la politique du logement votre ville ou votre commune est-elle déjà active respectivement a-t-elle prévu des activités?



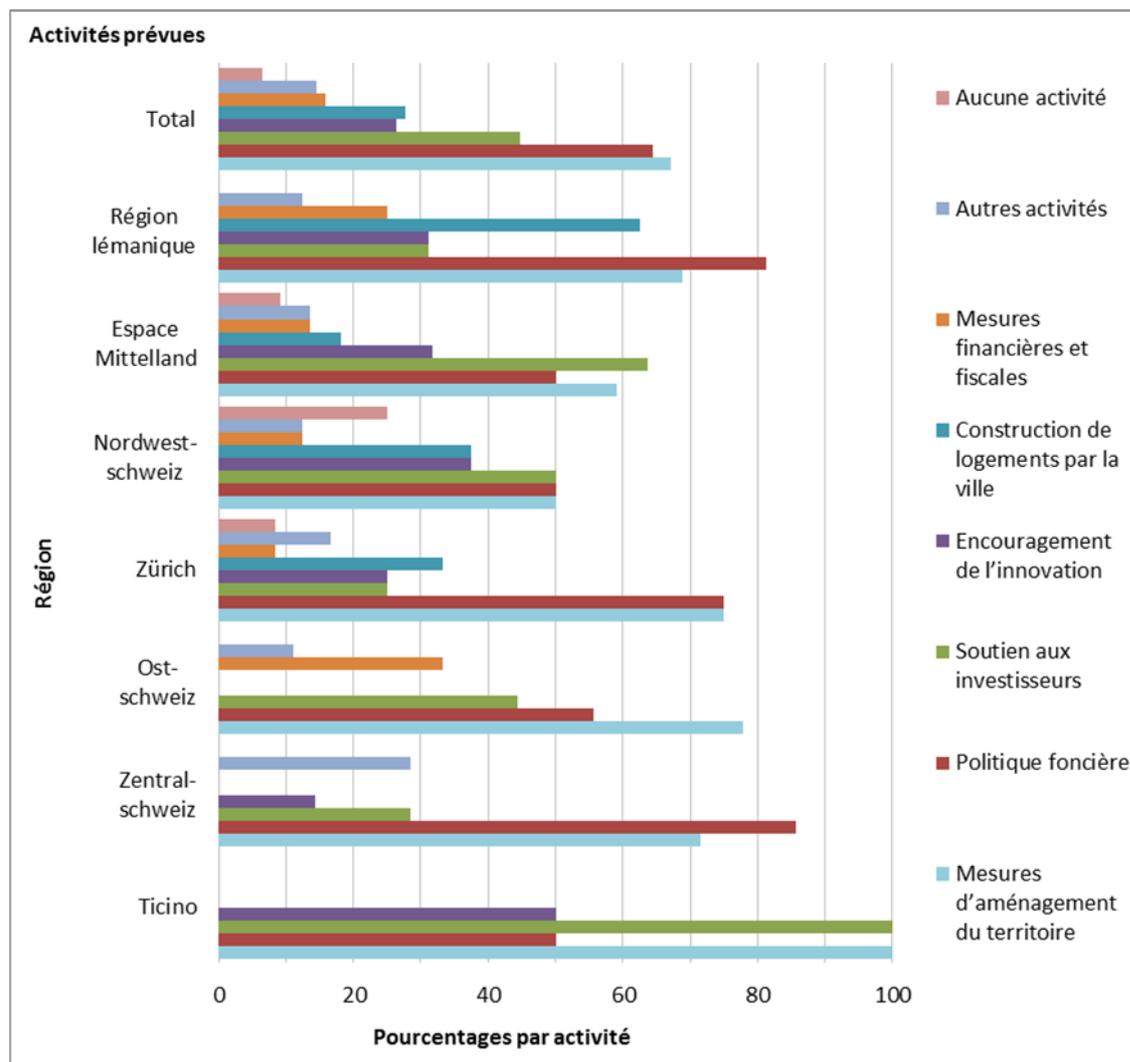
Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- Les mesures d'aménagement du territoire et la politique foncière sont les activités de politique du logement les plus fréquentes dans les villes. Cela vaut aussi bien pour les activités exercées jusqu'à présent que pour celles qui sont prévues.
- Si, jusqu'à présent, presque 80% des villes ayant répondu ont pris des mesures d'aménagement du territoire, cela devrait être moins souvent le cas à l'avenir.
- Dans la rubrique «autres activités menées», ont notamment été cités:
 - Médiation, réseaux
 - Encouragement de la construction densifiée
 - Organisation de concours
 - Marketing urbain
- Les «autres activités prévues» se distinguent parfois des «autres activités menées». Ont notamment été cités:
 - Analyse du logement existant, stratégie de logement
 - Création de fondations ou de coopératives de construction de logements
 - Encouragement des logements pour personnes âgées

Question 1.5/1.6 Activités menées et activités prévues dans le domaine de la politique du logement dans les régions



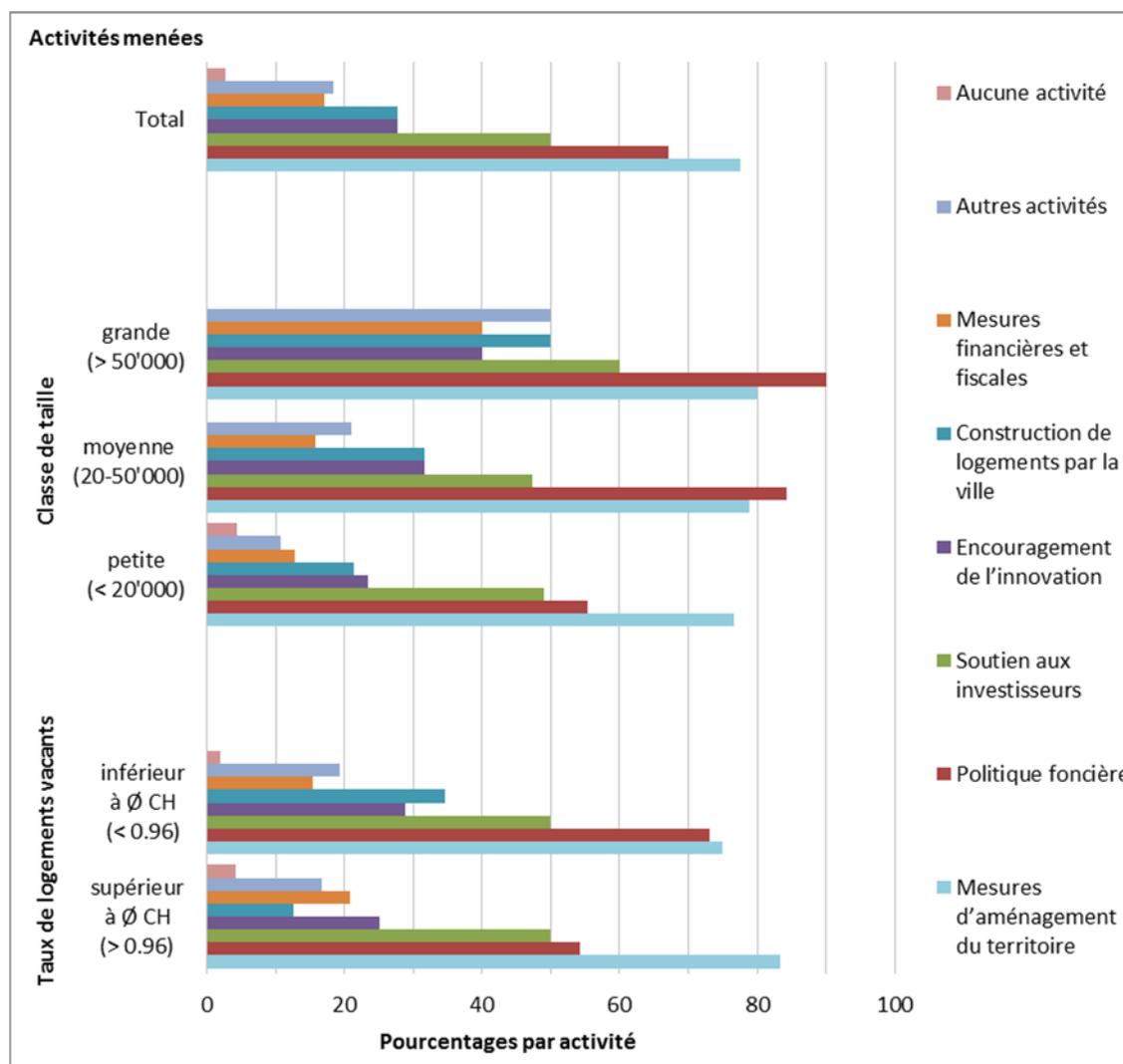
Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013



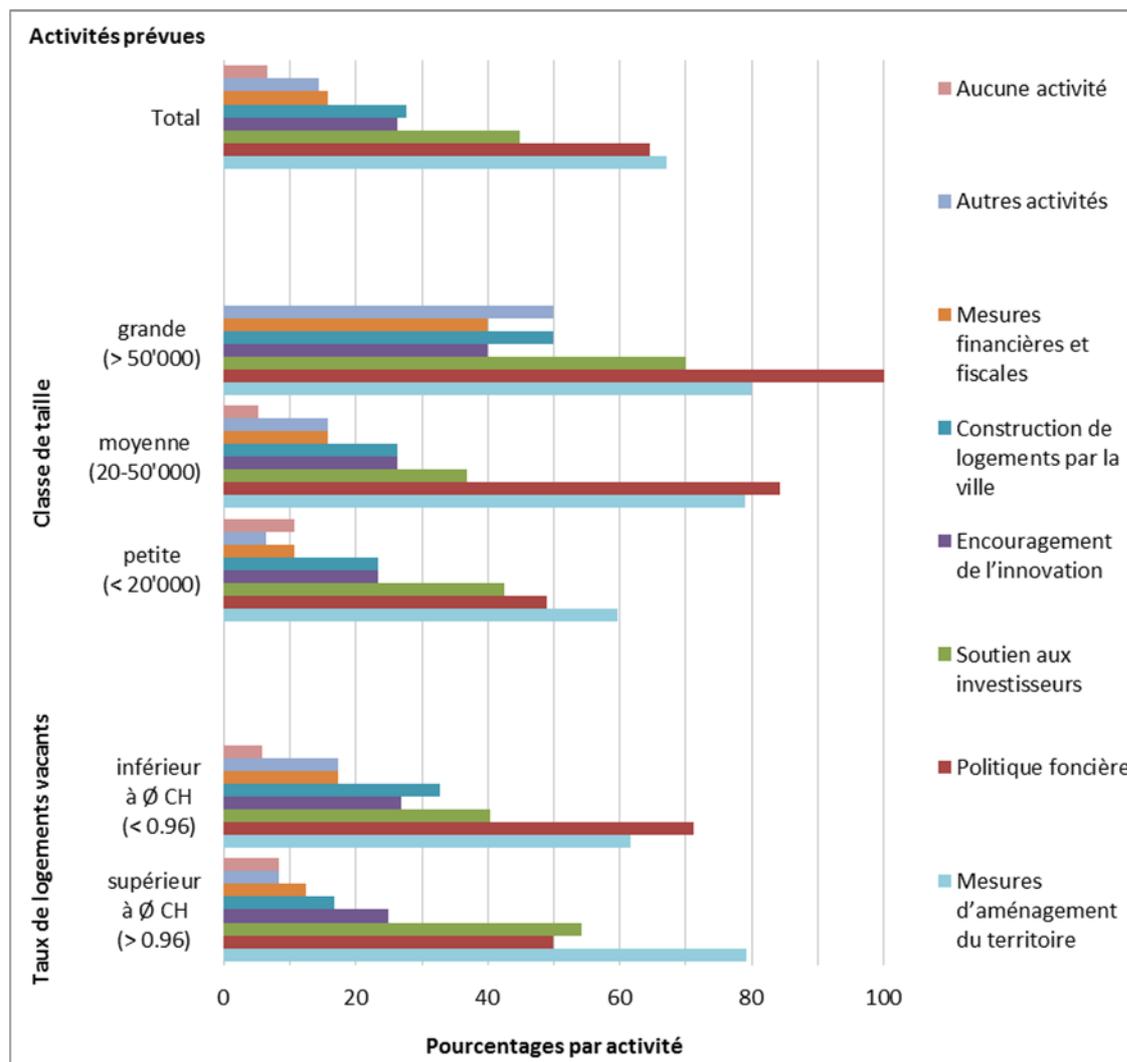
Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- À l'avenir, des mesures de politique foncière doivent surtout être adoptées dans les régions de Suisse centrale, de Zurich et dans la région lémanique. Dans les villes de Suisse centrale et de la région lémanique, ces mesures doivent être renforcées par rapport à ce qui se faisait jusqu'à présent et devenir le principal groupe de mesures.
- Les villes de Suisse orientale et de l'Espace Mittelland ont jusqu'à présent pris des mesures de politique foncière nettement moins souvent que des mesures d'aménagement du territoire. Cela sera aussi le cas à l'avenir.

Question 1.5/1.6 Activités menées et activités prévues dans le domaine de la politique du logement selon classe de taille et selon le taux de logements vacants



Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013



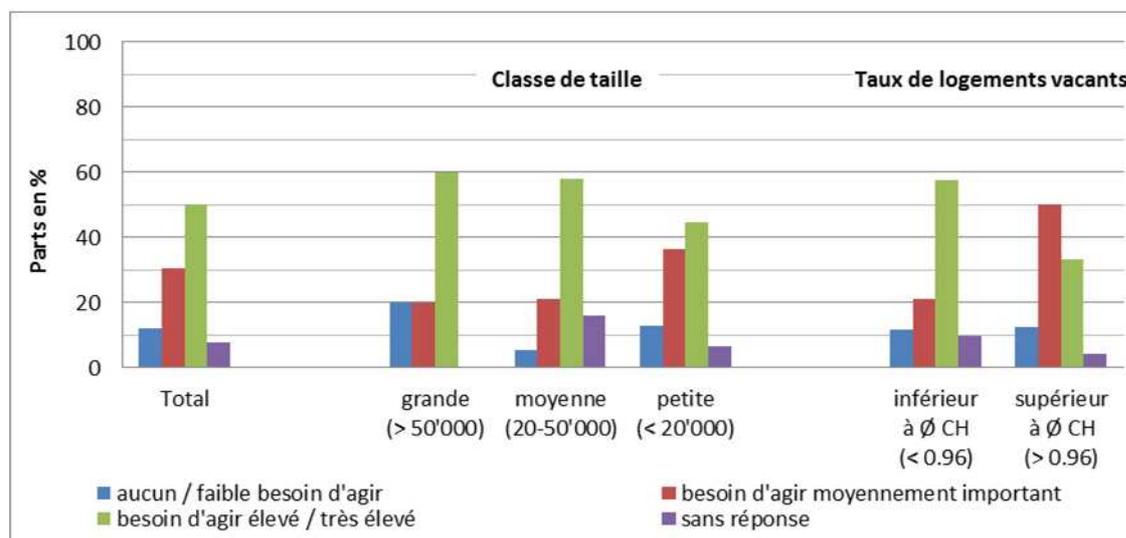
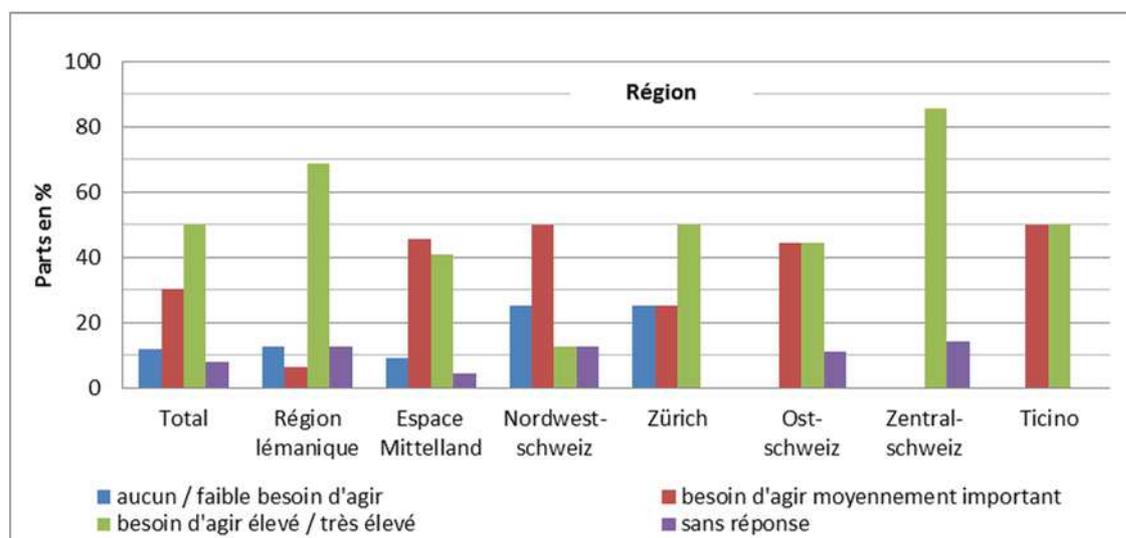
Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- Actuellement, les villes dont le taux logements vacants est inférieur à la moyenne appliquent presque aussi souvent des mesures d'aménagement du territoire que des mesures de politique foncière. À l'avenir, dans ces régions, ces mesures devraient être renforcées et devenir le principal groupe de mesures. Cela vaut aussi, en particulier, pour les grandes villes.
- Jusqu'à présent, les villes dont le taux de logements vacants est supérieur à la moyenne, ainsi que les petites villes, ont pris des mesures de politique foncière nettement moins souvent que des mesures d'aménagement du territoire. Par rapport aux villes dont le taux de logements vacants est inférieur à la moyenne, celles pour lesquelles ce même taux est supérieur à la moyenne prennent nettement moins souvent des mesures de politique foncière. À l'avenir aussi, ce sont des mesures d'aménagement du territoire qui seront le plus souvent prises dans les villes où le taux de logements vacants est supérieur à la moyenne.

3.2 POLITIQUE DU LOGEMENT DE LA CONFÉDÉRATION

Question 2.1 Mesures nécessaires sur le plan fédéral

Les compétences fédérales en matière de politique du logement concernent en particulier le droit du bail et l'aide au logement. La Confédération peut aussi adopter des règles en ce qui concerne l'aménagement du territoire. Selon vous, à quel point la Confédération doit-elle agir, ces dix prochaines années, dans le domaine de la politique du logement?

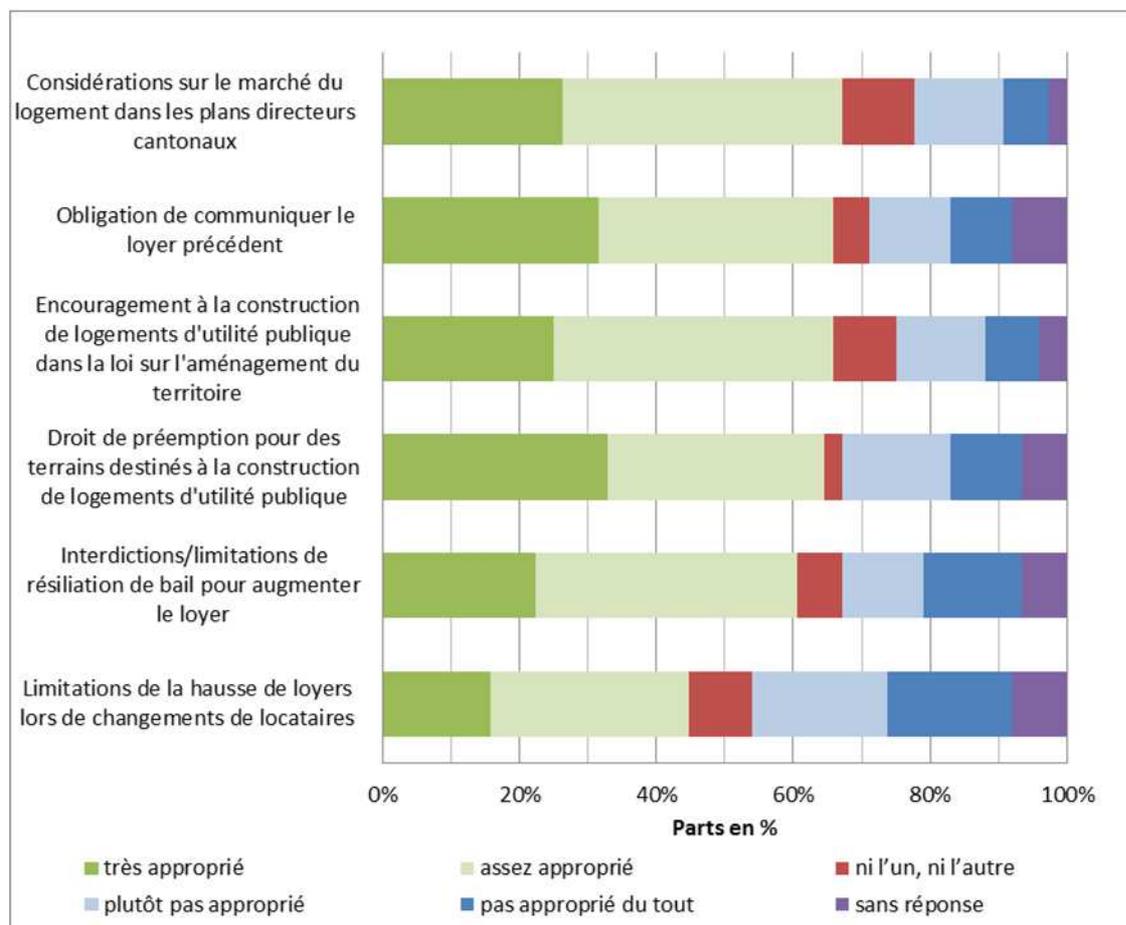


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- La moitié des villes ayant répondu pensent qu'il y a un grand ou un très grand besoin d'agir au niveau fédéral. Cette réponse est particulièrement fréquente de la part des villes de Suisse centrale et de la région lémanique. C'est également le cas pour les villes moyennes et les grandes villes ainsi que pour les villes dont le taux de logements vacants est inférieur à la moyenne.
- L'approbation des mesures de politique du logement de la Confédération ne dépend d'ailleurs pas des rapports de majorité politique. C'est ce que montre une analyse de la composition des exécutifs municipaux par partis politiques.

Question 2.2-2.7 Mesures de politique de logement de la Confédération

Quelles sont, parmi les mesures suivantes de politique du logement de la Confédération, celles que vous trouvez pertinentes?

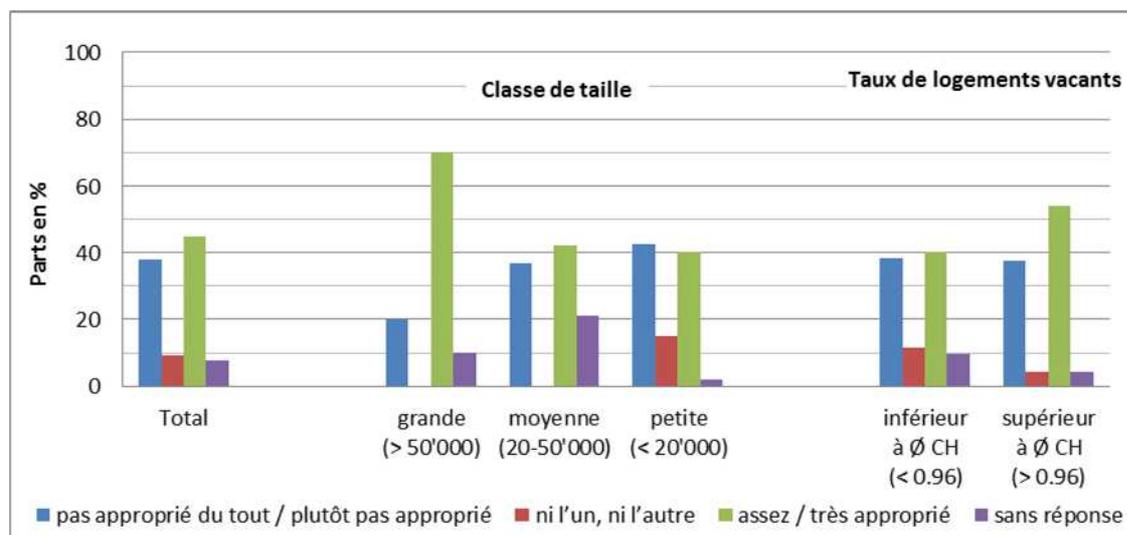
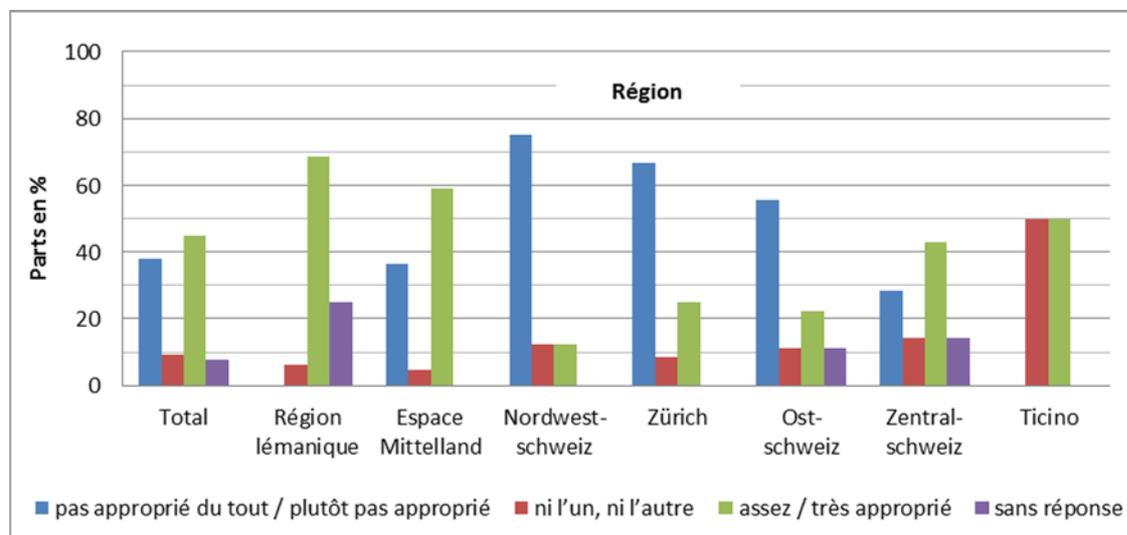


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- Les villes consultées ont le plus souvent jugé comme très pertinentes ou plutôt pertinentes les mesures de politique du logement de la Confédération suivantes:
 - Considérations relatives au marché du logement dans le plan directeur cantonal
 - Obligation, pour le bailleur, de communiquer le montant du loyer précédent lors de la conclusion d'un contrat de location
 - Inscription de la promotion de la construction de logements d'utilité publique comme objectif dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
 - Droit de préemption sans limite de prix sur les terrains à bâtir pour les maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique dans les régions où les marchés du logement sont tendus
 - Interdiction limitée dans le temps ou limitations des résiliations de rendement dans les régions où les marchés du logement sont très tendus
- Est jugée d'une manière plus controversée la compétence de la Confédération pour la limitation de la hausse de loyers pendant un certain temps dans les régions où les marchés du logement sont très tendus.

Question 2.2 Limitations de la hausse de loyers lors de changements de locataires

A votre avis, serait-il approprié que le Conseil fédéral ait la compétence de limiter, durant une période déterminée, l'augmentation des loyers (à un certain pourcentage) lors du changement de locataires, dans les régions où le marché du logement est très tendu?

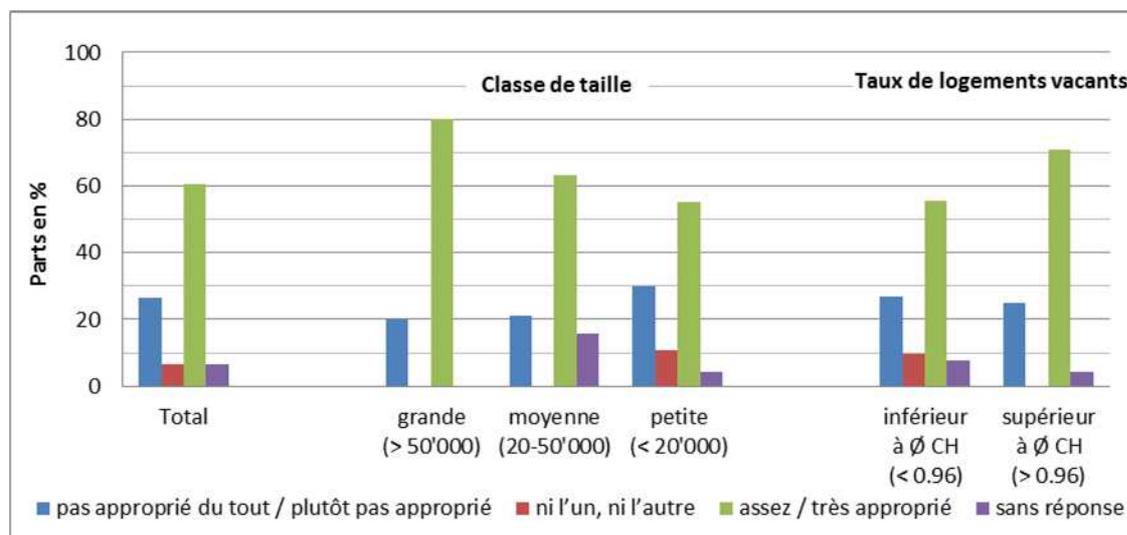
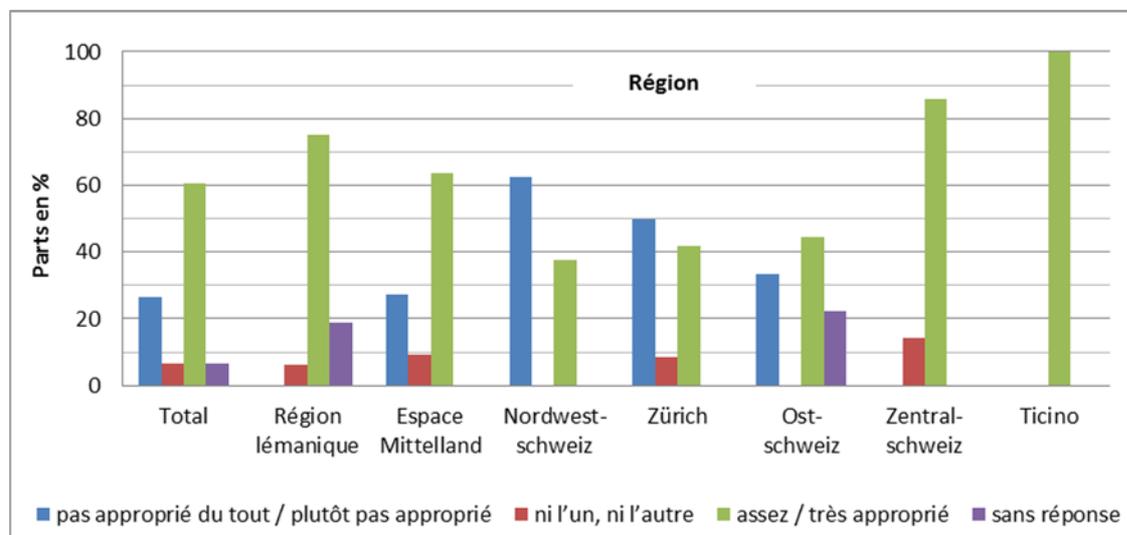


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- À propos de la limitation de l'augmentation des loyers, les commentaires suivants ont entre autres été faits:
 - Une limitation de l'augmentation des loyers aurait pour conséquence que la marge de manœuvre serait toujours pleinement exploitée
 - Cette mesure est peu efficace et politiquement difficilement viable
 - La différence entre l'ancien loyer et le loyer du marché est peu significative, elle est surtout déterminée par la durée du contrat de location.
 - Risque de contournements des prescriptions (p. ex. modifications minimales de l'objet loué)
 - Les interventions de la Confédération sur le marché sont problématiques
 - Ne pas édicter d'interdictions, mais créer des incitations et introduire des solutions fiscales

Question 2.3 Interdictions/limitations de résiliations de bail pour augmenter le loyer

Il arrive que des contrats de bail soient résiliés afin d'augmenter le loyer des nouveaux locataires. Serait-il selon vous approprié que le Conseil fédéral ait la compétence d'interdire, ou de limiter, durant une période déterminée, ce type de résiliations, dans les régions où le marché du logement est très tendu?

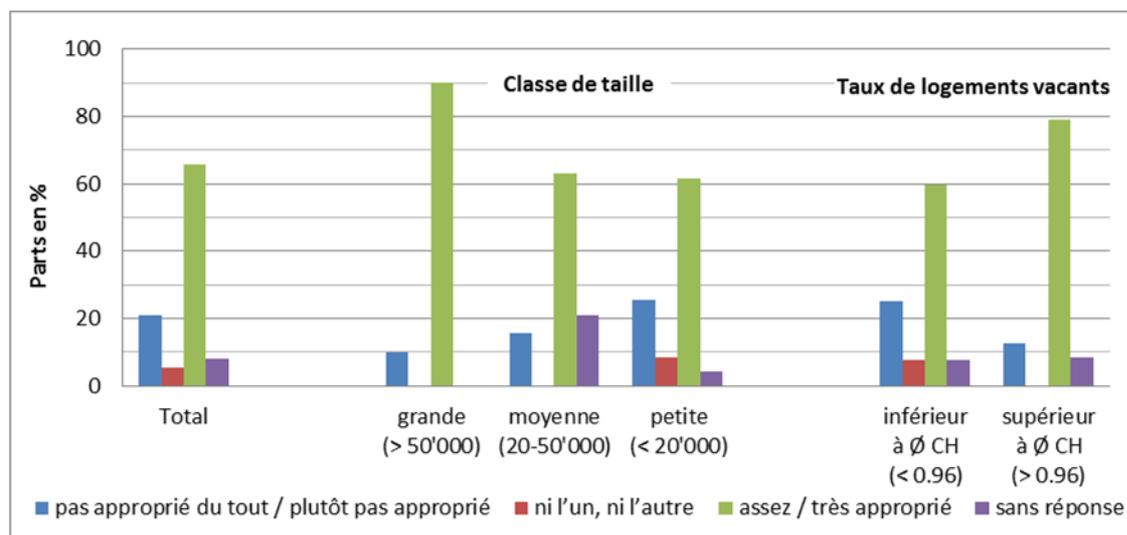
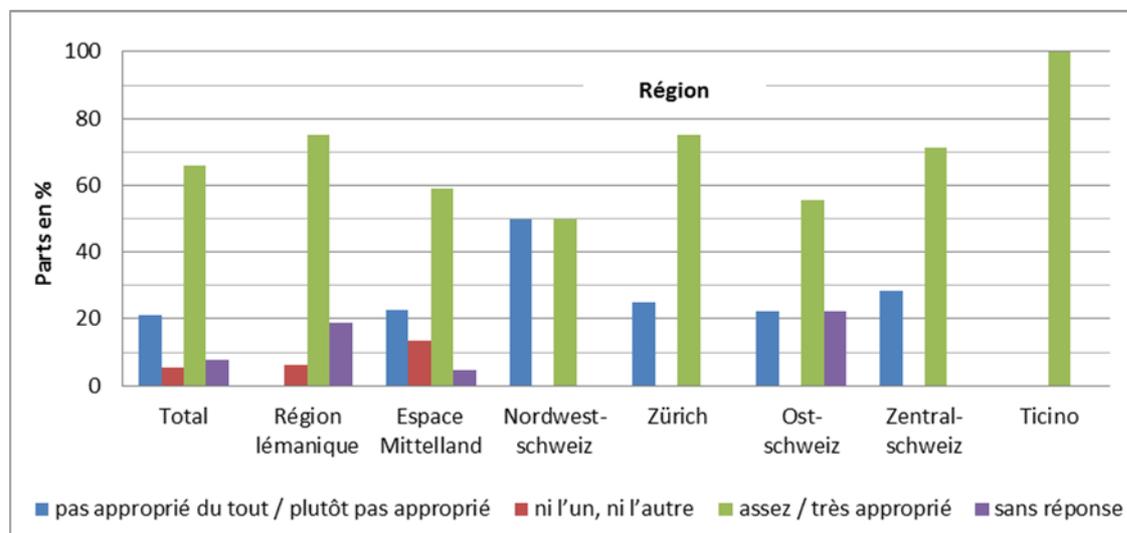


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- À propos d'une interdiction éventuelle ou de limitations des résiliations de rendement, les commentaires suivants ont entre autres été faits:
 - Risque de contournements des prescriptions
 - Cette mesure est politiquement difficilement viable
 - Une telle mesure pourrait s'avérer efficace à court terme et pour une durée limitée
 - Les résiliations de rendement, ayant pour conséquence de mettre les locataires dans des situations difficiles, sont intolérables

Question 2.4 Obligation de communiquer le loyer précédent

Serait-il, selon vous, approprié que la gérance doive communiquer aux nouveaux locataires, lors de la signature du contrat, toujours ou à certaines conditions (par exemple en cas de pénurie), le montant précédent du loyer lors d'un changement de locataires?

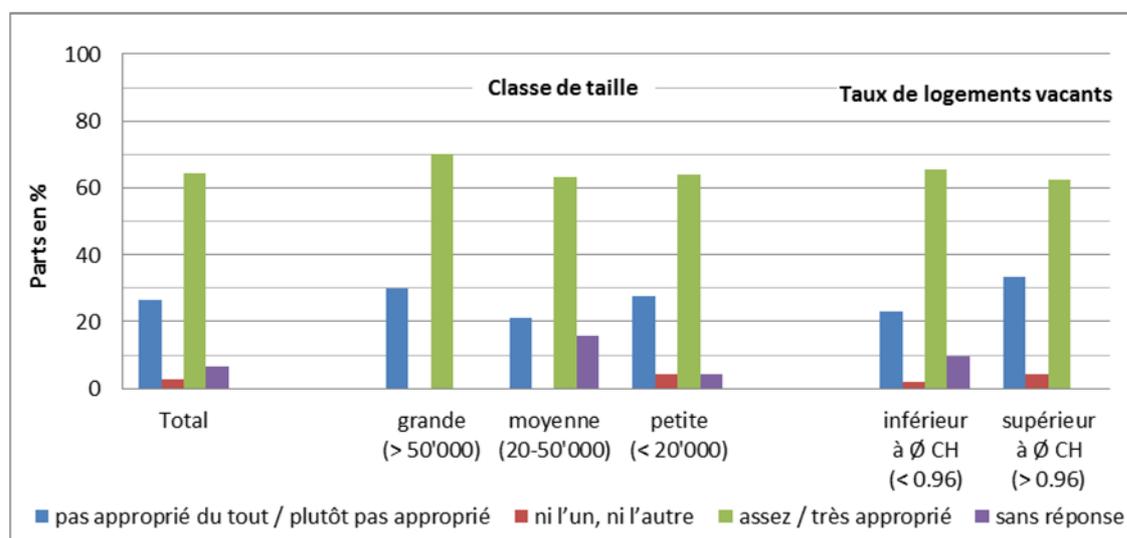
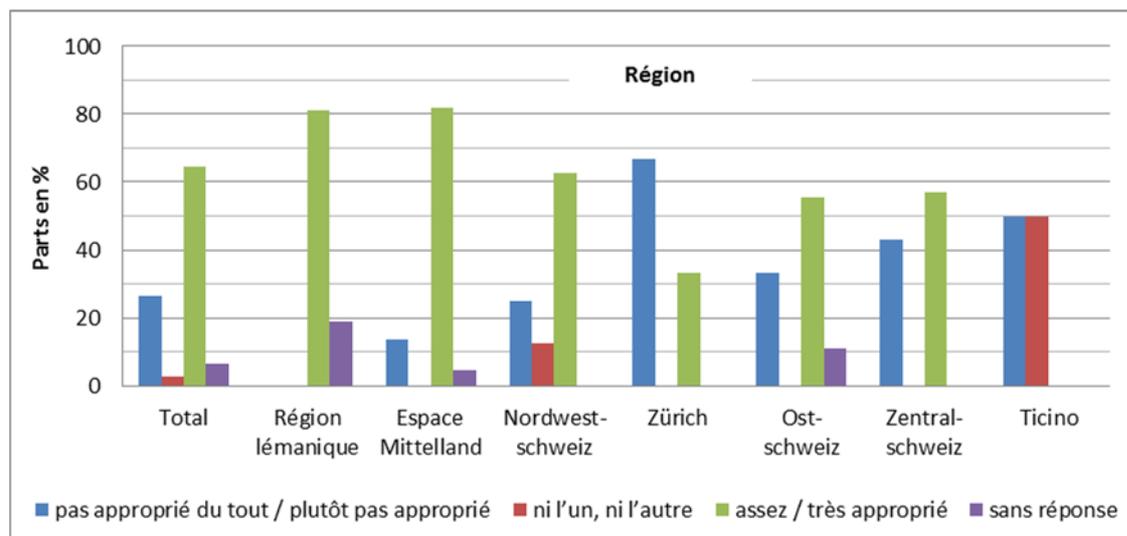


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- À propos de cette mesure, les commentaires suivants ont entre autres été faits:
 - La différence entre l'ancien loyer et le loyer du marché est peu significative, elle est surtout déterminée par la durée du contrat de location.
 - Peut s'avérer politiquement viable pour des raisons de transparence
 - L'instrument est pertinent

Question 2.5 Droit de préemption pour des terrains destinés à la construction de logements d'utilité publique

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont soutenus financièrement par la Confédération. Toutefois, ces investisseurs ont souvent des difficultés à trouver du terrain. A votre avis, serait-il approprié que dans les régions où le marché du logement est tendu et où un besoin d'agir se fait sentir, les communes et les villes puissent disposer d'un droit de préemption sans limite financière, pour pouvoir acquérir des terrains et des immeubles en faveur des logements d'utilité publique?

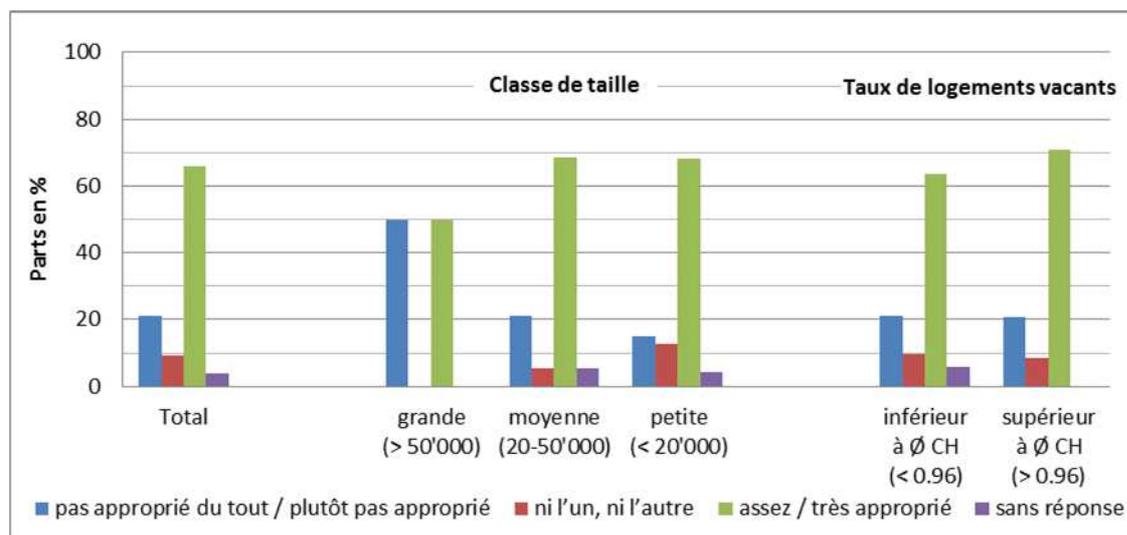
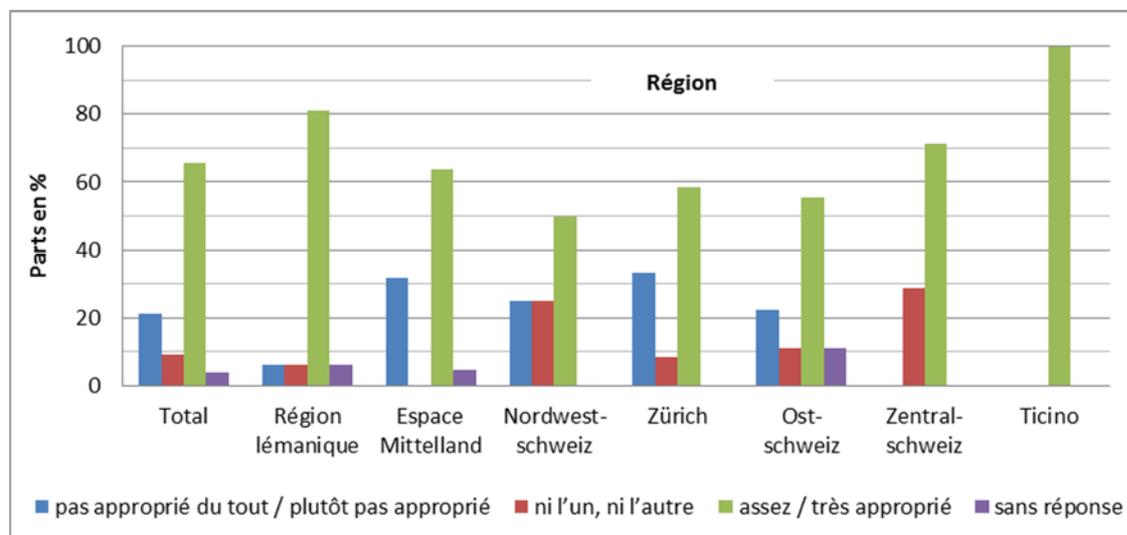


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- À propos du droit de préemption pour des terrains à bâtir destinés à la construction de logements d'utilité publique, les commentaires suivants ont été faits:
 - Bonne idée, pertinente, instrument indispensable
 - L'intervention de l'État sur le marché foncier libre est problématique
 - Au lieu du droit de préemption en faveur des maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique, examiner la possibilité d'accorder un tel droit aux locataires

Question 2.6 Encouragement à la construction de logements d'utilité publique dans la loi sur l'aménagement du territoire

Trouveriez-vous approprié que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire mentionne explicitement l'objectif d'encourager la construction de logements à prix modéré et/ou d'utilité publique?

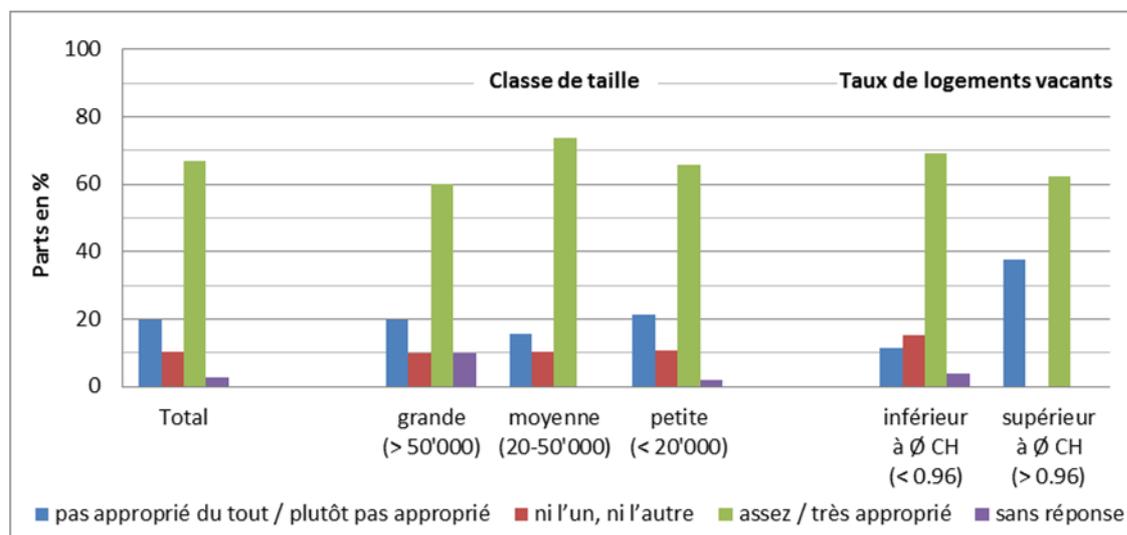
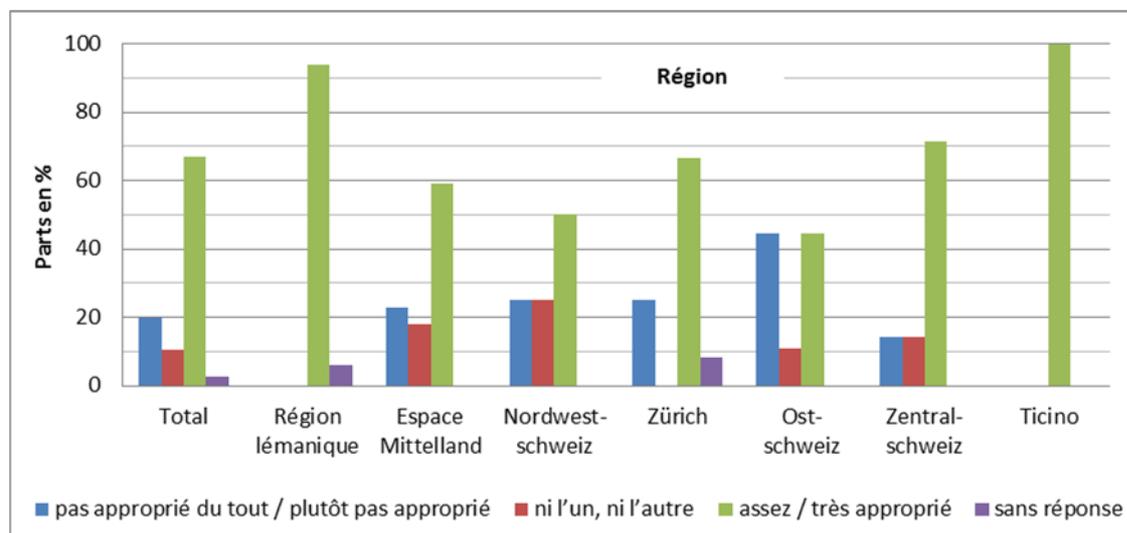


Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- À propos de cette mesure, il a été
 - attiré à plusieurs reprises l'attention sur le fait que l'encouragement à la construction de logements ne devrait pas relever de la loi sur l'aménagement du territoire, mais d'une autre loi, et qu'il ne s'agit pas d'une mission d'aménagement du territoire
 - dit qu'elle était d'une efficacité réduite

Question 2.7 Considérations sur le marché du logement dans les plans directeurs cantonaux

Trouveriez-vous approprié que les cantons doivent aussi s'exprimer, dans leur plan directeur, sur le marché du logement et sur la mise à disposition de logements?



Source : Sondage sur la politique du logement des villes et des communes, OFL/UVS/IC Infraconsult, 2013

- À propos de cette mesure, les commentaires suivants ont entre autres été faits:
 - Peut avoir un effet de soutien
 - Peut avoir des conséquences spéculatives
 - Pertinente, mais les questions économiques qui y sont liées devraient également être traitées dans le plan directeur

Question 2.8 Appuis de la Confédération

Quels appuis de la Confédération seraient-ils à même de faciliter l'action de votre ville ou votre commune sur la situation du logement?

En résumé, les constatations suivantes peuvent être faites à propos de cette question:

- 31 villes ont formulé des souhaits parfois très différents à ce sujet.
- Avec onze citations, ce sont les aides financières de différentes natures qui ont été le plus souvent mentionnées, soit notamment: les contributions de soutien pour les concours de projets novateurs de construction de logements, l'octroi d'une aide à la pierre, l'aide pour l'acquisition de terrains à bâtir ou l'aide à la construction de logements d'utilité publique d'une manière générale,.
- Des mesures d'aménagement du territoire ont été souhaitées à sept reprises. Elles comprennent notamment des assouplissements pour le changement d'affectation de bâtiments en zone agricole, l'utilisation des recettes du prélèvement de la plus-value pour la construction de logements d'utilité publique et des mesures de densification de l'habitat.
- Cinq propositions concernent la transmission du savoir-faire, par exemple pour les questions de construction de logements d'utilité publique, et la mise à disposition de données statistiques de base sur le marché du logement et sur la construction de logements.
- Sept villes ont indiqué que, pour elles, il n'y avait pas de besoin d'agir.

ANNEXE

A.1 VILLES AYANT PARTICIPÉ AU SONDAGE

Ville/Commune	Canton	Ville/Commune	Canton	Ville/Commune	Canton
100'000 < habitants		15'000–19'999 habitants		10'000–14'999 habitants	
Basel	BS	Aarau	AG	Altsättlen	SG
Bern	BE	Adliswil	ZH	Bassersdorf	ZH
Genève	GE	Burgdorf	BE	Binningen	BL
Lausanne	VD	Bülach	ZH	Birsfelden	BL
Winterthur	ZH	Freienbach	SZ	Gland	VD
Zürich	ZH	Gossau	SG	Glarus	GL
50'000–99'999 habitants		15'000–19'999 habitants		10'000–14'999 habitants	
Biel-Bienne	BE	Grenchen	SO	Horw	LU
Lugano	TI	Herisau	AR	Ittigen	BE
Luzern	LU	Kreuzlingen	TG	Küsnacht	ZH
St. Gallen	SG	Langenthal	BE	Liestal	BL
20'000–49'999 habitants		15'000–19'999 habitants		10'000–14'999 habitants	
Carouge	GE	Locarno	TI	Le Locle	NE
La Chaux-de-Fonds	NE	Muttenz	BL	Lys	BE
Chur	GR	Nyon	VD	Plan-les-Ouates	GE
Dübendorf	ZH	Olten	SO	Prilly	VD
Frauenfeld	TG	Onex	GE	Spiez	BE
Fribourg	FR	Pully	VD	Val-de-Travers	NE
Kriens	LU	Regensdorf	ZH	Veyrier	GE
Köniz	BE	Schlieren	ZH	Villars-sur-Glâne	FR
Lancy	GE	Solothurn	SO	Worb	BE
Meyrin	GE	Steffisburg	BE	< 10'000 habitants	
Montreux	VD	Thalwil	ZH	Altdorf	UR
Neuchâtel	NE	Vevey	VD	Lenzburg	AG
Renens	VD	Wettingen	AG	Moutier	BE
Schaffhausen	SH			Murten	FR
Thun	BE			Sursee	LU
Vernier	GE				
Wetzikon	ZH				
Wädenswil	ZH				
Zug	ZG				

A.2 DONNÉES : POLITIQUE DU LOGEMENT DES VILLES ET DES COMMUNES

Sondage sur la politique de logement des villes et des communes	Total	Région							Grande (> 50'000)	Classe de taille (Population)		Taux de logements vacants		
		Région Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz		Ticino	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
1.1 Situation sur le marché du logement														
Le marché du logement est tendu dans de nombreuses villes et communes. Les personnes en quête d'un logement ont de la peine à trouver une habitation appropriée et à un prix abordable. Est-ce que ces affirmations sont également pertinentes dans votre ville ou dans votre commune?														
Nombre														
Pas du tout pertinentes	3	0	1	0	1	1	0	0	0	0	3	0	3	3
Plutôt pas pertinentes	11	0	8	0	0	2	1	0	2	2	7	6	5	5
Ni l'un ni l'autre	3	0	1	1	1	0	0	0	0	0	3	3	0	0
Plutôt pertinentes	28	0	9	4	5	6	2	2	4	7	17	15	13	13
Tout à fait pertinentes	31	16	3	3	5	0	4	0	4	10	17	28	3	3
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24	24
Parts en %														
Pas du tout pertinentes	3.9	0.0	4.5	0.0	8.3	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4	0.0	12.5	12.5
Plutôt pas pertinentes	14.5	0.0	36.4	0.0	0.0	22.2	14.3	0.0	20.0	10.5	14.9	11.5	20.8	20.8
Ni l'un ni l'autre	3.9	0.0	4.5	12.5	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4	5.8	0.0	0.0
Plutôt pertinentes	36.8	0.0	40.9	50.0	41.7	66.7	28.6	100.0	40.0	36.8	36.2	28.8	54.2	54.2
Tout à fait pertinentes	40.8	100.0	13.6	37.5	41.7	0.0	57.1	0.0	40.0	52.6	36.2	53.8	12.5	12.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1.2 Pénurie de logements														
Votre ville ou votre commune souffre-t-elle d'un manque de logements en location et / ou d'objets en propriété (appartements / maisons individuelles)?														
Nombre														
Situation équilibrée du marché ou offre excédentaire	8	0	5	0	2	1	0	0	0	1	7	3	5	5
Trop peu d'objets en propriété dans les catégories de prix	25	6	8	3	3	4	1	0	5	6	14	18	7	7
Trop peu d'objets en propriété à prix modéré	48	14	9	8	8	4	4	1	4	14	30	38	10	10
Trop peu de logements locatifs dans les catégories de prix	24	13	3	2	3	2	1	0	6	5	13	20	4	4
Trop peu de logements locatifs à prix modéré	54	15	11	6	9	5	6	2	8	15	31	39	15	15
Total (Villes)	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24	24
Total mentions	159	48	36	19	25	16	12	3	23	41	95	170	65	65
Pourcentage des réponses "oui"														
Situation équilibrée du marché ou offre excédentaire	10.5	0.0	22.7	0.0	16.7	11.1	0.0	0.0	0.0	5.3	14.9	5.8	20.8	20.8
Trop peu d'objets en propriété dans les catégories de prix	32.9	37.5	36.4	37.5	25.0	44.4	14.3	0.0	50.0	31.6	29.8	34.6	29.2	29.2
Trop peu d'objets en propriété à prix modéré	63.2	87.5	40.9	100.0	66.7	44.4	57.1	50.0	40.0	73.7	63.8	73.1	41.7	41.7
Trop peu de logements locatifs dans les catégories de prix	31.6	81.3	13.6	25.0	25.0	22.2	14.3	0.0	60.0	26.3	27.7	38.5	16.7	16.7
Trop peu de logements locatifs à prix modéré	71.1	93.8	50.0	75.0	75.0	55.6	85.7	100.0	80.0	78.9	66.0	75.0	62.5	62.5

Sondage sur la politique de logement des villes et des communes	Total	Région							Classe de taille (Population)			de logements vacants	
		Région	Espace	Nordwest-	Zürich	Ost-	Zentral-	Ticino	Grande	Moyenne	Petite	inférieur	supérieur
Politique du logement des villes et des communes	Total	lémanique	Mittelland	schweiz		schweiz	schweiz		(> 50'000)	(20'000 - 50'000)	(< 20'000)	à Ø CH (< 0.96)	à Ø CH (> 0.96)
1.3 Modifications sur le marché du logement													
La situation sur le marché du logement a-t-elle changé, dans votre ville ou votre commune, ces cinq dernières années?													
Nombre													
Forte amélioration	3	0	1	0	1	1	0	0	0	0	3	0	3
Légère amélioration	5	1	3	0	0	1	0	0	1	1	3	2	3
Situation stable	17	2	5	3	4	1	1	1	1	4	12	12	5
Situation un peu plus tendue	38	7	12	4	5	5	4	1	7	13	18	28	10
Situation beaucoup plus tendue	13	6	1	1	2	1	2	0	1	1	11	10	3
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Parts en %													
Forte amélioration	3.9	0.0	4.5	0.0	8.3	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	6.4	0.0	12.5
Légère amélioration	6.6	6.3	13.6	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	10.0	5.3	6.4	3.8	12.5
Situation stable	22.4	12.5	22.7	37.5	33.3	11.1	14.3	50.0	10.0	21.1	25.5	23.1	20.8
Situation un peu plus tendue	50.0	43.8	54.5	50.0	41.7	55.6	57.1	50.0	70.0	68.4	38.3	53.8	41.7
Situation beaucoup plus tendue	17.1	37.5	4.5	12.5	16.7	11.1	28.6	0.0	10.0	5.3	23.4	19.2	12.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0								
1.4 Interventions politiques ou initiatives populaires													
Des interventions politiques ou des initiatives populaires ont-elles été déposées dans votre ville ou votre commune depuis début 2012 en relation avec la politique du logement?													
Nombre													
Oui	36	9	6	5	5	5	5	1	9	11	16	27	9
Non	38	6	15	3	7	4	2	1	1	7	30	24	14
Sans réponse	2	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Parts en %													
Oui	47.4	56.3	27.3	62.5	41.7	55.6	71.4	50.0	90.0	57.9	34.0	51.9	37.5
Non	50.0	37.5	68.2	37.5	58.3	44.4	28.6	50.0	10.0	36.8	63.8	46.2	58.3
Sans réponse	2.6	6.3	4.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	2.1	1.9	4.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0								

Sondage sur la politique de logement des villes et des communes	Total	Région							Grande (> 50'000)	Classe de taille (Population)		Taux de logements vacants		
		Région Total	lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz		Ticino	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
1.5 Activités menées dans le domaine de la politique du logement														
Dans quels domaines de la politique du logement votre ville ou votre commune est-elle déjà active?														
Nombre														
Mesures d'aménagement du territoire	59	9	17	8	12	7	4	2	8	15	36	39	20	
Politique foncière	51	14	15	5	7	6	4	0	9	16	26	38	13	
Construction de logements par votre ville	21	10	4	1	4	0	2	0	5	6	10	26	12	
Mesures financières et fiscales	13	5	4	2	1	1	0	0	4	3	6	15	6	
Soutien aux investisseurs	38	4	14	6	5	5	4	0	6	9	23	18	3	
Encouragement de l'innovation	21	3	8	3	4	2	1	0	4	6	11	8	5	
Autres activités	14	2	4	3	1	2	2	0	5	4	5	10	4	
Aucune activité	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	2	1	1	
Total (Villes)	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24	
<i>Total mentions</i>	295	47	67	28	34	24	17	2	41	59	119	155	64	
Pourcentages par activité														
Mesures d'aménagement du territoire	77.6	56.3	77.3	100.0	100.0	77.8	57.1	100.0	80.0	78.9	76.6	75.0	83.3	
Politique foncière	67.1	87.5	68.2	62.5	58.3	66.7	57.1	0.0	90.0	84.2	55.3	73.1	54.2	
Construction de logements par votre ville	27.6	62.5	18.2	12.5	33.3	0.0	28.6	0.0	50.0	31.6	21.3	50.0	50.0	
Mesures financières et fiscales	17.1	31.3	18.2	25.0	8.3	11.1	0.0	0.0	40.0	15.8	12.8	28.8	25.0	
Soutien aux investisseurs	50.0	25.0	63.6	75.0	41.7	55.6	57.1	0.0	60.0	47.4	48.9	34.6	12.5	
Encouragement de l'innovation	27.6	18.8	36.4	37.5	33.3	22.2	14.3	0.0	40.0	31.6	23.4	15.4	20.8	
Autres activités	18.4	12.5	18.2	37.5	8.3	22.2	28.6	0.0	50.0	21.1	10.6	19.2	16.7	
Aucune activité	2.6	0.0	4.5	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	4.3	1.9	4.2	
1.6 Activités prévues dans le domaine de la politique du logement														
Dans quels domaines de la politique du logement votre ville ou votre commune a-t-elle prévu des activités?														
Nombre														
Mesures d'aménagement du territoire	51	11	13	4	9	7	5	2	8	15	28	32	19	
Politique foncière	49	13	11	4	9	5	6	1	10	16	23	37	12	
Construction de logements par votre ville	21	10	4	3	4	0	0	0	5	5	11	21	13	
Mesures financières et fiscales	12	4	3	1	1	3	0	0	4	3	5	14	6	
Soutien aux investisseurs	34	5	14	4	3	4	2	2	7	7	20	17	4	
Encouragement de l'innovation	20	5	7	3	3	0	1	1	4	5	11	9	3	
Autres activités	11	2	3	1	2	1	2	0	5	3	3	9	2	
Aucune activité	5	0	2	2	1	0	0	0	0	1	5	3	2	
Total (Villes)	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24	
<i>Total mentions</i>	279	50	57	22	32	20	16	6	43	55	106	142	61	
Pourcentages par activité														
Mesures d'aménagement du territoire	67.1	68.8	59.1	50.0	75.0	77.8	71.4	100.0	80.0	78.9	59.6	61.5	79.2	
Politique foncière	64.5	81.3	50.0	50.0	75.0	55.6	85.7	50.0	100.0	84.2	48.9	71.2	50.0	
Construction de logements par votre ville	27.6	62.5	18.2	37.5	33.3	0.0	0.0	0.0	50.0	26.3	23.4	40.4	54.2	
Mesures financières et fiscales	15.8	25.0	13.6	12.5	8.3	33.3	0.0	0.0	40.0	15.8	10.6	26.9	25.0	
Soutien aux investisseurs	44.7	31.3	63.6	50.0	25.0	44.4	28.6	100.0	70.0	36.8	42.6	32.7	16.7	
Encouragement de l'innovation	26.3	31.3	31.8	37.5	25.0	0.0	14.3	50.0	40.0	26.3	23.4	17.3	12.5	
Autres activités	14.5	12.5	13.6	12.5	16.7	11.1	28.6	0.0	50.0	15.8	6.4	17.3	8.3	
Aucune activité	6.6	0.0	9.1	25.0	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	5.3	10.6	5.8	8.3	

A.3 DONNÉES : POLITIQUE DU LOGEMENT DE LA CONFÉDÉRATION

Sondage sur la politique de logement des villes et des communes	Total	Région								Grande (> 50'000)	Classe de taille (Population)		Taux de logements vacants	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Région Ticino	Moyenne (20'000 - 50'000)		Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)	
Politique du logement de la Confédération	Total													
2.1 Mesures nécessaires sur le plan fédéral														
Les compétences fédérales en matière de politique du logement concernent en particulier le droit du bail et l'aide au logement. La Confédération peut aussi adopter des règles en ce qui concerne l'aménagement du territoire. Selon vous, à quel point la Confédération doit-elle agir, ces dix prochaines années, dans le domaine de la politique du logement?														
Nombre														
Aucun besoin d'agir	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
Faible besoin d'agir	8	1	2	2	3	0	0	0	2	1	5	5	3	
Besoin d'agir moyennement important	23	1	10	4	3	4	0	1	2	4	17	11	12	
Besoin d'agir élevé	31	7	7	1	5	4	6	1	4	9	18	23	8	
Besoin d'agir très élevé	7	4	2	0	1	0	0	0	2	2	3	7	0	
Sans réponse	6	2	1	1	0	1	1	0	0	3	3	5	1	
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24	
Parts en %														
Aucun besoin d'agir	1.3	6.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	1.9	0.0	
Faible besoin d'agir	10.5	6.3	9.1	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	20.0	5.3	10.6	9.6	12.5	
Besoin d'agir moyennement important	30.3	6.3	45.5	50.0	25.0	44.4	0.0	50.0	20.0	21.1	36.2	21.2	50.0	
Besoin d'agir élevé	40.8	43.8	31.8	12.5	41.7	44.4	85.7	50.0	40.0	47.4	38.3	44.2	33.3	
Besoin d'agir très élevé	9.2	25.0	9.1	0.0	8.3	0.0	0.0	0.0	20.0	10.5	6.4	13.5	0.0	
Sans réponse	7.9	12.5	4.5	12.5	0.0	11.1	14.3	0.0	0.0	15.8	6.4	9.6	4.2	
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

Sondage sur la politique de logement des villes et des communes	Total	Région							Grande (> 50'000)	Classe de taille (Population)		Taux de logements vacants	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino		Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
										Total	Total	Total	Total

2.2 Limitations de la hausse de loyers lors de changements de locataires

A votre avis, serait-il approprié que le Conseil fédéral ait la compétence de limiter, durant une période déterminée, l'augmentation des loyers (à un certain pourcentage) lors du changement de locataires, dans les régions où le marché du logement est très tendu?

Nombre	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	14	0	4	3	5	2	0	0	2	1	11	11	3
Plutôt pas approprié	15	0	4	3	3	3	2	0	0	6	9	9	6
Ni l'un, ni l'autre	7	1	1	1	1	1	1	1	0	0	7	6	1
Assez approprié	22	4	10	1	2	1	3	1	3	5	14	11	11
Très approprié	12	7	3	0	1	1	0	0	4	3	5	10	2
Sans réponse	6	4	0	0	0	1	1	0	1	4	1	5	1
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Parts en %	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	18.4	0.0	18.2	37.5	41.7	22.2	0.0	0.0	20.0	5.3	23.4	21.2	12.5
Plutôt pas approprié	19.7	0.0	18.2	37.5	25.0	33.3	28.6	0.0	0.0	31.6	19.1	17.3	25.0
Ni l'un, ni l'autre	9.2	6.3	4.5	12.5	8.3	11.1	14.3	50.0	0.0	0.0	14.9	11.5	4.2
Assez approprié	28.9	25.0	45.5	12.5	16.7	11.1	42.9	50.0	30.0	26.3	29.8	21.2	45.8
Très approprié	15.8	43.8	13.6	0.0	8.3	11.1	0.0	0.0	40.0	15.8	10.6	19.2	8.3
Sans réponse	7.9	25.0	0.0	0.0	0.0	11.1	14.3	0.0	10.0	21.1	2.1	9.6	4.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

2.3 Interdictions/limitations de résiliation de bail pour augmenter le loyer

Il arrive que des contrats de bail soient résiliés afin d'augmenter le loyer des nouveaux locataires. Serait-il selon vous approprié que le Conseil fédéral ait la compétence d'interdire, ou de limiter, durant une période déterminée, ce type de résiliations, dans les régions où le marché du logement est très tendu?

Nombre	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	11	0	4	3	3	1	0	0	2	0	9	9	2
Plutôt pas approprié	9	0	2	2	3	2	0	0	0	4	5	5	4
Ni l'un, ni l'autre	5	1	2	0	1	0	1	0	0	0	5	5	0
Assez approprié	29	5	8	3	3	3	5	2	3	6	20	17	12
Très approprié	17	7	6	0	2	1	1	0	5	6	6	12	5
Sans réponse	5	3	0	0	0	2	0	0	0	3	2	4	1
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Parts en %	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	14.5	0.0	18.2	37.5	25.0	11.1	0.0	0.0	20.0	0.0	19.1	17.3	8.3
Plutôt pas approprié	11.8	0.0	9.1	25.0	25.0	22.2	0.0	0.0	0.0	21.1	10.6	9.6	16.7
Ni l'un, ni l'autre	6.6	6.3	9.1	0.0	8.3	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	10.6	9.6	0.0
Assez approprié	38.2	31.3	36.4	37.5	25.0	33.3	71.4	100.0	30.0	31.6	42.6	32.7	50.0
Très approprié	22.4	43.8	27.3	0.0	16.7	11.1	14.3	0.0	50.0	31.6	12.8	23.1	20.8
Sans réponse	6.6	18.8	0.0	0.0	0.0	22.2	0.0	0.0	0.0	15.8	4.3	7.7	4.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Sondage sur la politique de logement des villes et des communes	Total	Région							Grande (> 50'000)	Classe de taille (Population)		Taux de logements vacants	
		Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino		Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)

2.4 Obligation de communiquer le loyer précédent

Serait-il, selon vous, approprié que la gérance doive communiquer aux nouveaux locataires, lors de la signature du contrat, toujours ou à certaines conditions (par exemple en cas de pénurie), le montant précédent du loyer lors d'un changement de locataires?

Nombre	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	7	0	3	2	1	1	0	0	1	0	6	6	1
Plutôt pas approprié	9	0	2	2	2	1	2	0	0	3	6	7	2
Ni l'un, ni l'autre	4	1	3	0	0	0	0	0	0	0	4	4	0
Assez approprié	26	4	7	2	6	5	1	1	1	5	20	14	12
Très approprié	24	8	6	2	3	0	4	1	8	7	9	17	7
Sans réponse	6	3	1	0	0	2	0	0	0	4	2	4	2
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Parts en %													
Pas approprié du tout	9.2	0.0	13.6	25.0	8.3	11.1	0.0	0.0	10.0	0.0	12.8	11.5	4.2
Plutôt pas approprié	11.8	0.0	9.1	25.0	16.7	11.1	28.6	0.0	0.0	15.8	12.8	13.5	8.3
Ni l'un, ni l'autre	5.3	6.3	13.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.5	7.7	0.0
Assez approprié	34.2	25.0	31.8	25.0	50.0	55.6	14.3	50.0	10.0	26.3	42.6	26.9	50.0
Très approprié	31.6	50.0	27.3	25.0	25.0	0.0	57.1	50.0	80.0	36.8	19.1	32.7	29.2
Sans réponse	7.9	18.8	4.5	0.0	0.0	22.2	0.0	0.0	0.0	21.1	4.3	7.7	8.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

2.5 Droit de préemption pour des terrains destinés à la construction de logements d'utilité publique

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont soutenus financièrement par la Confédération. Toutefois, ces investisseurs ont souvent des difficultés à trouver du terrain. A votre avis, serait-il approprié que dans les régions où le marché du logement est tendu et où un besoin d'agir se fait sentir, les communes et les villes puissent disposer d'un droit de préemption sans limite financière, pour

Nombre	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest- schweiz	Zürich	Ost- schweiz	Zentral- schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à Ø CH (< 0.96)	supérieur à Ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	8	0	2	1	4	1	0	0	1	1	6	5	3
Plutôt pas approprié	12	0	1	1	4	2	3	1	2	3	7	7	5
Ni l'un, ni l'autre	2	0	0	1	0	0	0	1	0	0	2	1	1
Assez approprié	24	4	10	2	2	3	3	0	3	2	19	16	8
Très approprié	25	9	8	3	2	2	1	0	4	10	11	18	7
Sans réponse	5	3	1	0	0	1	0	0	0	3	2	5	0
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Parts en %													
Pas approprié du tout	10.5	0.0	9.1	12.5	33.3	11.1	0.0	0.0	10.0	5.3	12.8	9.6	12.5
Plutôt pas approprié	15.8	0.0	4.5	12.5	33.3	22.2	42.9	50.0	20.0	15.8	14.9	13.5	20.8
Ni l'un, ni l'autre	2.6	0.0	0.0	12.5	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	4.3	1.9	4.2
Assez approprié	31.6	25.0	45.5	25.0	16.7	33.3	42.9	0.0	30.0	10.5	40.4	30.8	33.3
Très approprié	32.9	56.3	36.4	37.5	16.7	22.2	14.3	0.0	40.0	52.6	23.4	34.6	29.2
Sans réponse	6.6	18.8	4.5	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	15.8	4.3	9.6	0.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Sondage sur la politique de logement des villes et des communes	Total	Région								Classe de taille (Population)			Taux de logements vacants	
		Région	Espace	Nordwest-	Zürich	Ost-	Zentral-	Ticino	Grande	Moyenne	Petite	inférieur	supérieur	
														lémanique

2.6 Encouragement à la construction de logements d'utilité publique dans la loi sur l'aménagement du territoire

Trouveriez-vous approprié que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire mentionne explicitement l'objectif d'encourager la construction de logements à prix modéré et/ou d'utilité publique?

Nombre	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest-schweiz	Zürich	Ost-schweiz	Zentral-schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à ø CH (< 0.96)	supérieur à ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	6	1	1	2	2	0	0	0	2	1	3	5	1
Plutôt pas approprié	10	0	6	0	2	2	0	0	3	3	4	6	4
Ni l'un, ni l'autre	7	1	0	2	1	1	2	0	0	1	6	5	2
Assez approprié	31	5	10	3	5	5	1	2	1	6	24	17	14
Très approprié	19	8	4	1	2	0	4	0	4	7	8	16	3
Sans réponse	3	1	1	0	0	1	0	0	0	1	2	3	0
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Parts en %	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest-schweiz	Zürich	Ost-schweiz	Zentral-schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à ø CH (< 0.96)	supérieur à ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	7.9	6.3	4.5	25.0	16.7	0.0	0.0	0.0	20.0	5.3	6.4	9.6	4.2
Plutôt pas approprié	13.2	0.0	27.3	0.0	16.7	22.2	0.0	0.0	30.0	15.8	8.5	11.5	16.7
Ni l'un, ni l'autre	9.2	6.3	0.0	25.0	8.3	11.1	28.6	0.0	0.0	5.3	12.8	9.6	8.3
Assez approprié	40.8	31.3	45.5	37.5	41.7	55.6	14.3	100.0	10.0	31.6	51.1	32.7	58.3
Très approprié	25.0	50.0	18.2	12.5	16.7	0.0	57.1	0.0	40.0	36.8	17.0	30.8	12.5
Sans réponse	3.9	6.3	4.5	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	5.3	4.3	5.8	0.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

2.7 Considérations sur le marché du logement dans les plans directeurs cantonaux

Trouveriez-vous approprié que les cantons doivent aussi s'exprimer, dans leur plan directeur, sur le marché du logement et sur la mise à disposition de logements?

Nombre	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest-schweiz	Zürich	Ost-schweiz	Zentral-schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à ø CH (< 0.96)	supérieur à ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	5	0	1	1	2	1	0	0	0	1	4	3	2
Plutôt pas approprié	10	0	4	1	1	3	1	0	2	2	6	3	7
Ni l'un, ni l'autre	8	0	4	2	0	1	1	0	1	2	5	8	0
Assez approprié	31	7	7	2	6	4	3	2	2	5	24	21	10
Très approprié	20	8	6	2	2	0	2	0	4	9	7	15	5
Sans réponse	2	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	2	0
Total	76	16	22	8	12	9	7	2	10	19	47	52	24
Parts en %	Total	Région lémanique	Espace Mittelland	Nordwest-schweiz	Zürich	Ost-schweiz	Zentral-schweiz	Ticino	Grande (> 50'000)	Moyenne (20'000 - 50'000)	Petite (< 20'000)	inférieur à ø CH (< 0.96)	supérieur à ø CH (> 0.96)
Pas approprié du tout	6.6	0.0	4.5	12.5	16.7	11.1	0.0	0.0	0.0	5.3	8.5	5.8	8.3
Plutôt pas approprié	13.2	0.0	18.2	12.5	8.3	33.3	14.3	0.0	20.0	10.5	12.8	5.8	29.2
Ni l'un, ni l'autre	10.5	0.0	18.2	25.0	0.0	11.1	14.3	0.0	10.0	10.5	10.6	15.4	0.0
Assez approprié	40.8	43.8	31.8	25.0	50.0	44.4	42.9	100.0	20.0	26.3	51.1	40.4	41.7
Très approprié	26.3	50.0	27.3	25.0	16.7	0.0	28.6	0.0	40.0	47.4	14.9	28.8	20.8
Sans réponse	2.6	6.3	0.0	0.0	8.3	0.0	0.0	0.0	10.0	0.0	2.1	3.8	0.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

A.4 QUESTIONNAIRE

Merci pour l'intérêt que vous portez à la politique du logement!

Votre participation est une importante contribution au «dialogue sur la politique du logement».

Répondre au questionnaire prend environ 15 minutes. Vos réponses seront traitées de manière strictement confidentielle.

Il y a 18 questions dans ce questionnaire

POLITIQUE DU LOGEMENT DES VILLES ET DES COMMUNES

1.1 Situation sur le marché du logement

Le marché du logement est tendu dans de nombreuses villes et communes. Les personnes en quête d'un logement ont de la peine à trouver une habitation appropriée et à un prix abordable. Est-ce que ces affirmations sont également pertinentes dans votre ville ou dans votre commune?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- pas du tout pertinentes pas du tout pertinentes
- plutôt pas pertinentes plutôt pas pertinentes
- ni l'un ni l'autre ni l'un ni l'autre
- plutôt pertinentes plutôt pertinentes
- tout à fait pertinentes tout à fait pertinentes

1.2 Pénurie de logements

Votre ville ou votre commune souffre-t-elle d'un manque de logements en location et / ou d'objets en propriété (appartements / maisons individuelles)?

Choisissez toutes les réponses qui conviennent :

- Trop peu de logements locatifs à prix modéré Trop peu de logements locatifs à prix modéré
- Trop peu de logements locatifs dans les catégories de prix moyennes et élevées Trop peu de logements locatifs dans les catégories de prix moyennes et élevées
- Trop peu d'objets en propriété à prix modéré Trop peu d'objets en propriété à prix modéré
- Trop peu d'objets en propriété dans les catégories de prix moyennes et élevées Trop peu d'objets en propriété dans les catégories de prix moyennes et élevées
- Situation équilibrée du marché ou offre excédentaire Situation équilibrée du marché ou offre excédentaire

1.3 Modifications sur le marché du logement

La situation sur le marché du logement a-t-elle changé, dans votre ville ou votre commune, ces cinq dernières années?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- forte amélioration forte amélioration
- légère amélioration légère amélioration
- situation stable situation stable
- situation un peu plus tendue situation un peu plus tendue
- situation beaucoup plus tendue situation beaucoup plus tendue

1.4 Interventions politiques ou initiatives populaires

Des interventions politiques ou des initiatives populaires ont-elles été déposées dans votre ville ou votre commune depuis début 2012 en relation avec la politique du logement?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- oui
- non

Si les conditions suivantes sont réunies : Question 1.4 = oui

1.41 De quelles interventions politiques ou de quelles initiatives populaires s'agit-il?

Prière d'indiquer brièvement les titres des interventions / initiatives et s'ils sont disponibles :

d'envoyer les documents électroniques correspondants à l'adresse suivante : info@uniondesvilles.ch - Objet : "Sondage"

1.5 Activités menées dans le domaine de la politique du logement

Dans quels domaines de la politique du logement votre ville ou votre commune est-elle déjà active?

Choisissez toutes les réponses qui conviennent :

- Mesures d'aménagement du territoire (*bonus d'utilisation, critères pour les plans d'affectation, etc.*)
- Politique foncière (*acquisition de sol et d'immeubles, octroi en droit de superficie*)
- Construction de logements par votre ville ou commune
- Mesures financières et fiscales (*prêts ou cautions pour certains investisseurs, aide au loyer, allègements fiscaux*)
- Soutien aux investisseurs (*conseils, interface locataires-bailleurs, etc.*)
- Encouragement de l'innovation (*concours, prix, etc.*)
- Autres activités
- Aucune activité

Si les conditions suivantes sont réunies : Question 1.5 = Autres activités

1.51 De quelles "autres activités" s'agit-il?

Prière d'indiquer brièvement les "autres activités"

1.6 Activités prévues dans le domaine de la politique du logement

Dans quels domaines de la politique du logement votre ville ou votre commune a-t-elle prévu des activités?

Choisissez toutes les réponses qui conviennent :

- Mesures d'aménagement du territoire (*bonus d'utilisation, critères pour les plans d'affectation, etc.*)
- Politique foncière (*acquisition de sol et d'immeubles, octroi en droit de superficie*)
- Construction de logements par votre ville ou commune
- Mesures financières et fiscales (*prêts ou cautions pour certains investisseurs, aide au loyer, allègements fiscaux*)
- Soutien aux investisseurs (*conseils, interface locataires-bailleurs, etc.*)
- Encouragement de l'innovation (*concours, prix, etc.*)
- Autres activités
- Aucune activité

Si les conditions suivantes sont réunies : Question 1.6 = Autres activités

1.61 De quelles "autres activités prévues" s'agit-il?

Prière d'indiquer brièvement les "autres activités prévues"

POLITIQUE DU LOGEMENT DE LA CONFÉDÉRATION

2.1 Mesures nécessaires sur le plan fédéral

Les compétences fédérales en matière de politique du logement concernent en particulier le droit du bail et l'aide au logement. La Confédération peut aussi adopter des règles en ce qui concerne l'aménagement du territoire.

Selon vous, à quel point la Confédération doit-elle agir, ces dix prochaines années, dans le domaine de la politique du logement?

Veuillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Aucun besoin d'agir / Aucun besoin d'agir
- Faible besoin d'agir / Faible besoin d'agir
- Besoin d'agir moyennement important / Besoin d'agir moyennement important
- Besoin d'agir élevé / Besoin d'agir élevé
- Besoin d'agir très élevé / Besoin d'agir très élevé

Faites le commentaire de votre choix ici :

2.2 Hausse de loyers lors de changements de locataires

A votre avis, serait-il approprié que le Conseil fédéral ait la compétence de limiter, durant une période déterminée, l'augmentation des loyers (à un certain pourcentage) lors du changement de locataires, dans les régions où le marché du logement est très tendu?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Pas approprié du tout Pas approprié du tout
- Plutôt pas approprié Plutôt pas approprié
- Ni l'un ni l'autre Ni l'un ni l'autre
- Assez approprié Assez approprié
- Très approprié Très approprié

Faites le commentaire de votre choix ici :

2.3 Résiliation de bail pour augmenter le loyer

Il arrive que des contrats de bail soient résiliés afin d'augmenter le loyer des nouveaux locataires.

Serait-il selon vous approprié que le Conseil fédéral ait la compétence d'interdire, ou de limiter, durant une période déterminée, ce type de résiliations, dans les régions où le marché du logement est très tendu?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Pas approprié du tout Pas approprié du tout
- Plutôt pas approprié Plutôt pas approprié
- Ni l'un ni l'autre Ni l'un ni l'autre
- Assez approprié Assez approprié
- Très approprié Très approprié

Faites le commentaire de votre choix ici :

2.4 Obligation de communiquer le loyer précédent

Serait-il, selon vous, approprié que la gérance doive communiquer aux nouveaux locataires, lors de la signature du contrat, toujours ou à certaines conditions (par exemple en cas de pénurie), le montant précédent du loyer lors d'un changement de locataires?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Pas approprié du tout Pas approprié du tout
- Plutôt pas approprié Plutôt pas approprié
- Ni l'un ni l'autre Ni l'un ni l'autre
- Assez approprié Assez approprié
- Très approprié Très approprié

Faites le commentaire de votre choix ici :

2.5 Droit de préemption pour des terrains destinés à la construction de logements d'utilité publique

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont soutenus financièrement par la Confédération. Toutefois, ces investisseurs ont souvent des difficultés à trouver du terrain.

A votre avis, serait-il approprié que dans les régions où le marché du logement est tendu et où un besoin d'agir se fait sentir, les communes et les villes puissent disposer d'un droit de préemption sans limite financière, pour pouvoir acquérir des terrains et des immeubles en faveur des logements d'utilité publique?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Pas approprié du tout Pas approprié du tout
- Plutôt pas approprié Plutôt pas approprié
- Ni l'un ni l'autre Ni l'un ni l'autre
- Assez approprié Assez approprié
- Très approprié Très approprié

Faites le commentaire de votre choix ici :

2.6 Encouragement à la construction de logements d'utilité publique dans la loi sur l'aménagement du territoire
Trouveriez-vous approprié que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire mentionne explicitement l'objectif d'encourager la construction de logements à prix modéré et/ou d'utilité publique?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Pas approprié du tout Pas approprié du tout
- Plutôt pas approprié Plutôt pas approprié
- Ni l'un ni l'autre Ni l'un ni l'autre
- Assez approprié Assez approprié
- Très approprié Très approprié

Faites le commentaire de votre choix ici :

2.7 Considérations sur le marché du logement dans les plans directeurs cantonaux

Trouveriez-vous approprié que les cantons doivent aussi s'exprimer, dans leur plan directeur, sur le marché du logement et sur la mise à disposition de logements?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Pas approprié du tout Pas approprié du tout
- Plutôt pas approprié Plutôt pas approprié
- Ni l'un ni l'autre Ni l'un ni l'autre
- Assez approprié Assez approprié
- Très approprié Très approprié

Faites le commentaire de votre choix ici :

2.8 Appuis de la Confédération

Quels appuis de la Confédération seraient-ils à même de faciliter l'action de votre ville ou votre commune sur la situation du logement?

Prière d'indiquer brièvement:

CONTACT

3.1 Ville / Commune et coordonnées d'une personne de contact en cas de questions

- Veuillez écrire votre(vos) réponse(s) ici :
- Ville / Commune :
- Nom d'une personne de contact :
- No tél. :
- E-mail :

Veillez répondre avant le 2013-09-15 soumettre votre questionnaire.

Merci d'avoir complété ce questionnaire.