



Online-Ausgabe

Le Temps
1211 Genève 2
022/ 888 58 58
www.letemps.ch

Medienart: Internet
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
UUpM: 154'000
Page Visits: 1'013'794

Online lesen

Themen-Nr.: 271.008
Abo-Nr.: 1069212

Votations du 28 septembre
14:18

Zurich veut imposer des logements bon marché

Sandrine Hochstrasser

Le canton veut octroyer davantage de liberté aux communes afin qu'elles puissent imposer des quotas d'appartements bon marché. (Keystone)



Les citoyens se prononcent dimanche sur des quotas de loyers modérés. Encore peu répandue, cette mesure serait «prometteuse», selon l'association spécialisée en aménagement du territoire

Un appartement de 5 pièces et demi pour 2757 francs par mois, au cœur de la vieille ville. L'annonce avait fait grand bruit ce printemps à Zurich. Plus d'une centaine de personnes, dont de nombreuses familles, s'étaient pressées à l'entrée de la maison à l'heure de la visite dans l'espoir de décrocher le bail offert par la ville. La capitale économique de la Suisse est habituée à d'autres standards; pour obtenir un 4 pièces et demi de 100 m² au centre-ville, comptez 4400 francs par mois, selon Comparis. Les baux qui s'adressent à des revenus moyens se font rares. «La pénurie de la zone centrale est très élevée et la tension contamine l'ensemble de la région», rappelait cet été l'Office fédéral du logement.

Le canton a décidé d'intervenir. Il veut octroyer davantage de liberté aux communes afin qu'elles puissent imposer des quotas d'appartements bon marché. Ce contre-projet à une initiative socialiste (retirée depuis) a été accepté par le parlement l'automne passé, à une courte majorité. PLR, UDC et milieux immobiliers ont lancé un référendum et les Zurichois sont appelés à se prononcer ce dimanche sur cette mesure relativement inédite en Suisse. Associations de locataires et promoteurs auront les yeux rivés sur la cité de Zwingli.

Population zurichoise divisée



Online-Ausgabe

Le Temps
1211 Genève 2
022/ 888 58 58
www.letemps.ch

Medienart: Internet
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
UUpM: 154'000
Page Visits: 1'013'794

[Online lesen](#)

Themen-Nr.: 271.008
Abo-Nr.: 1069212

Précisons que la mesure en question ne concerne que les lotissements dont l'affectation est modifiée dans le but d'accroître la surface habitable. Les communes qui reclassent une zone –, pour permettre à un entrepreneur de densifier ou de surélever des habitations – pourraient lui imposer un quota, un pourcentage d'appartements aux loyers modérés. Le texte soumis au vote populaire ne précise pas le taux, qui serait fixé par les communes. Le niveau des loyers «modérés», quant à lui, serait influencé par le taux de rendement et l'amortissement de l'immeuble. Le canton est tenu de préciser ces détails dans un règlement.

A la veille du vote, la population zurichoise est divisée et le résultat du scrutin très incertain. Les associations de locataires, les partis de gauche, mais également le PDC et les Verts Libéraux, se sont âprement battus pour ce changement législatif. Ils pointent du doigt des prix qui ne cessent de grimper et qui ne permettent plus de garantir une «mixité sociale» dans certains quartiers. Les représentants des communes et certains membres du PLR soutiennent également la modification, rappelant son caractère démocratique: chaque commune peut décider librement d'appliquer ou non des quotas, selon ses besoins spécifiques.

Un argument qui ne suffit pas à rassurer les opposants, PLR et UDC en tête. La NZZ a martelé que les «lois ne construisaient pas des appartements». Au contraire, trop de réglementation décourage les investisseurs et assèche le marché de l'immobilier, a rappelé le quotidien libéral. Certains responsables de coopératives, comme celles de Rüschlikon et Zurlinden, se sont prononcés contre la loi, craignant des conséquences «à la Genevoise». «Dans cette ville, l'intervention de l'Etat a eu un effet contre-productif sur le marché immobilier», rappellent-ils.

«Une solution d'avenir»

La loi risque-t-elle d'introduire un tel effet pervers? Au niveau national, Zoug est l'une des rares communes à avoir déjà appliqué cet instrument. Confrontée à une hausse du prix des logements, excluant de facto ses propres employés, la ville a décidé en 2010 d'introduire des quotas dans ses plans d'affectation. La mesure est trop récente pour dresser un bilan, admet l'Association Suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN).

Malgré cela, il s'agirait d'«une solution d'avenir», «très prometteuse», selon un avis de droit réalisé par l'association. «C'est un thème qui est en train de monter en Suisse», note Sonia Blind, collaboratrice de VLP-ASPAN. «La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire est sévère et ne permet pas d'augmenter le terrain à bâtir. Toutes les communes doivent densifier. Pour les grands pôles d'attraction cela représente un défi particulier car ils ne disposent plus de réserves de zones à bâtir. Les prix y ont beaucoup augmenté ces dernières années. Même les gens qui touchent un salaire «normal» n'arrivent plus à s'y loger. Les autorités doivent intervenir; de simples incitations telles que les bonus ne suffisent plus», souligne la juriste.

«Il y a plusieurs instruments à disposition des communes, mais si elles souffrent d'un manque de mixité sociale et qu'elles ne possèdent pas elles-mêmes de terrain à bâtir, ces quotas peuvent être une solution», estime Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement. «Pour autant que le taux de rendement reste attractif pour les propriétaires. C'est un équilibre à trouver», précise le Zurichois.