

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 73 (2001)

**Heft:** 5

**Artikel:** Logements sociaux : l'urgence et la peur

**Autor:** Curtat, Robert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129892>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

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

# LOGEMENTS SOCIAUX :

## l'urgence et la peur

F

ace à un déficit massif en matière de logements sociaux, que faire ? Contactés par les soins d'«Habitation» les responsables cantonaux romands en charge du logement ont préféré, le plus souvent, se tenir dans un commode silence(\*). Citons les exceptions : Neuchâtel, Jura, Vaud mais aussi Laurent Moutinot (Soc-Ge) dont nous avons présenté ici même (Habitation 3-2001) l'action et Claudine Amstein (Chambre Vaudoise Immobilière) qui apporte sa lecture professionnelle des faits. Au-delà commence le pot-au-noir...

Fin septembre 2001, l'actualité a rebondi avec la publication, par l'Office fédéral de la statistique, du nombre de logements vides en Suisse (voir encadré) et de la répartition de cette valeur dans le paysage. Brusquement, la Suisse officielle prenait la mesure d'un manque criant de logements, partant de logements sociaux, là où on en a le plus besoin : dans les agglomérations. Comme un malheur ne vient jamais seul l'opinion découvrait en même temps que la Confédération, décidément imprévoyante, n'avait plus de crédits - cadres pour favoriser la construction de logements sociaux cette fin d'année, toute l'année prochaine et probablement encore en 2003. Le faible espoir que Mère Helvétia vienne au secours de ses enfants dans le besoin tient en deux lignes d'un français tout ce qu'il y a de fédéral, en réponse à la motion Bader :

« Si la mise en œuvre d'une nouvelle législation devait être, contre toute attente retardée (sic) il conviendrait alors d'examiner la possibilité de voter un nouveau crédit-cadre réduit sur la base de la législation actuelle »

Qu'en termes fédéraux ces choses-là sont dites !

### UNE AGRICULTRICE DE 46 ANS

La motion Bader, que nous venons d'évoquer, porte le nom de son auteur, une agricultrice et conseillère nationale PDC de 46 ans, habitant Mümlswil dans le canton de Soleure. Manifestement Elvira, c'est son prénom, Bader sait « gouverner » comme disent les Vaudois, à la fois son domaine agricole et les affaires de la Confédération. Très rapidement

elle a vu que le passage de l'ancienne loi en faveur de la construction et de l'accession à la propriété de logements (LCAP) à sa nouvelle version voulue par Pascal Couchepin se passerait dans la douleur parce que la Confédération n'avait pas su anticiper ce passage. Non seulement elle l'a vu de ses propres yeux mais elle a su faire partager son point de vue par 44 conseillers nationaux, soit 21 de son propre parti le PDC, 11 de l'UDC et 12 du parti socialiste. Ce n'est peut-être pas un hasard si les radicaux, parti de Pascal Couchepin, se sont abstenus de tirer le signal d'alarme.

### UN TROU DE PLUSIEURS MILLIONS

- Aucun doute commente Ernst Hauri, vice-directeur de l'Office fédéral du logement, il y a un trou

### Et en Suisse romande...

(\*) A l'honorable exception des cantons de

**Neuchâtel** au 1er juin 2001 la statistique cantonale des logements vacants faisait apparaître un taux de 1,45 % (1,84 % en 2000). A l'exception du Val de Travers qui voit son taux augmenter la baisse est particulièrement sensible dans les districts de Neuchâtel (0,39 %), Boudry (0,44 %), Val-de-Ruz (0,67 %).

**Vaud** la demande de logements de tous types, particulièrement sur l'arc lémanique, s'est accentuée depuis un an environ. Ce phénomène concerne également les logements au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics.

**Genève** la pénurie de logements s'est aggravée. Elle touche toutes les catégories de logements, sociaux ou à loyer libre, en location ou en vente et de toutes tailles.

**Jura** le problème soulevé n'a pas la même acuité dans notre région comparativement aux grandes agglomérations. La situation est plus ou moins stable par rapport aux années précédentes.



Un impératif : ouvrir de nouveaux chantiers

de plusieurs mois, voire de plusieurs années entre les deux textes. C'est au Parlement de décider et je ne vois pas qu'il ait inscrit ce sujet à l'ordre du jour de ses débats.

Pourtant l'administration fédérale et, à son sommet, le Conseiller fédéral en charge avaient été informés depuis plus d'une année de cette situation qui tombe d'autant plus mal que le nombre des logements vides sonne comme une alarme. En juin 2000 Elvira Bader, décidément attentive à la situation des coopératives d'habitation qui seules, ou presque, assument la construction de logements d'utilité publique, avait dit sans ambiguës :

- Le Conseil fédéral est chargé de présenter immédiatement un nouveau crédit de programme qui assurera, de 2001 à 2003, les prêts consentis aux organisations faitières des maîtres d'ouvrage et des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique...

Quatre mois plus tard, l'interpellé répondait de mauvaise grâce que si tout ça était vrai ce n'était pas si grave et que le Parlement n'avait qu'à boucler rapidement les travaux de la nouvelle loi. Même si cela était ennuyeux l'autorité admettait que « pendant une courte période, des prêts supplémentaires ne pourront pas (sic) être employés ».

A l'évidence Pascal Couchepin et ses services ne partagent pas la situation de milliers de familles modestes qui ne peuvent compter sur

le secteur libre et ses loyers trop élevés pour se loger.

### LA VRAIE QUESTION

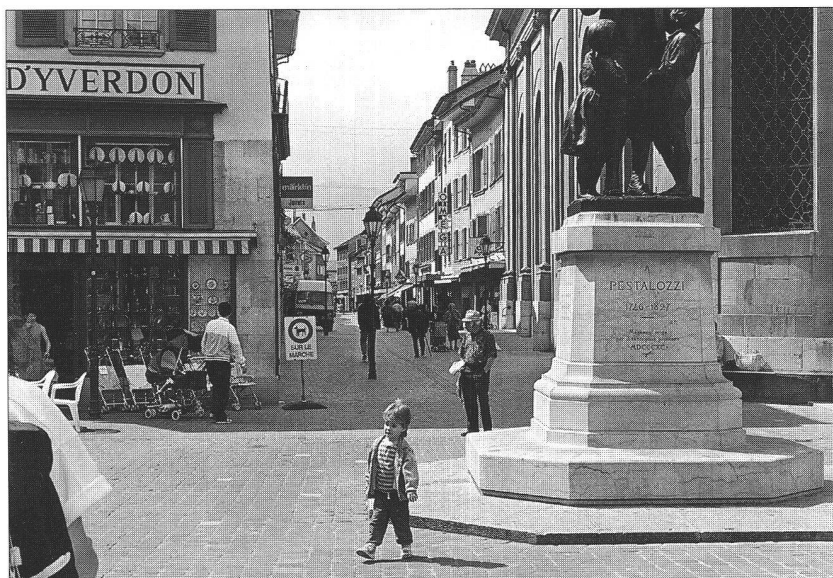
Quelque part dans la réponse ampoulée du Conseil fédéral il est question de dissocier la politique du logement de la nouvelle péréquation financière. En clair, Berne veut continuer à maîtriser l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique en en faisant une tâche fédérale. Cette ambition ne va pas beaucoup plus loin que les mots ainsi que nous l'avons démontré (Habitation no 3 - 2001) avec des montants ridicules et des prétentions qui le sont tout autant. Pratiquement, le seul avantage de ce nouveau texte de

loi - qui pose problème, on vient de le voir - donne à la Confédération la conduite d'une modeste « aide à la pierre » et laisse aux cantons le soin de développer une « aide à la personne » encore plus active. Derrière ces principes il y a les faits et, tous les acteurs rencontrés le reconnaissent, c'est au niveau du canton qu'on peut piloter avec plus de sûreté la mise à disposition de nouveaux logements pour les familles à revenu modeste.

### PAS FACILE

Essayons de descendre au niveau des faits. Le canton de Vaud qui représente près de la moitié de la population de la Suisse romande est pris, lui aussi, par la tourmente accélérée de cette chute de logements libres. A l'exception de deux petits districts d'Oron et Payerne tous les autres districts du canton, qui en compte dix-neuf, accusent une baisse forte, voire très forte du nombre de logements à louer. Entre 1996 et 2001 Lausanne passe de plus de 2000 logements à louer à un peu plus de 500, Nyon perd près du tiers de son capital (de 354 à 136) et Echallens, qui offrait 196 logements libres en 1996, n'en compte plus que 17 aujourd'hui. Pour l'ensemble du canton, en cinq années le nombre de logements disponibles est passé de 7999 (1996) à 3203 (2001). Le taux de logements vides est directement dicté par cette évolution et il passe d'un pourcentage confortable (2,6% de logements vides en 1996) à un pourcentage en forme de signal d'alarme avec 1% en 2001. En





Yverdon\* : 488 logements vides en 1996, 165 aujourd'hui

la banlieue de Genève fait feu des quatre fers contre l'arrivée de nouveaux habitants moins bien lotis. La tribu du beau linge ne manque pas de porte-voix qui voient l'avenir en très noir. Et le disent.

- Notre commune a sa réputation. Il faut la protéger (...) Moutinot veut implanter une autre classe sociale à Cologny pour mettre la gauche au Conseil communal. Les riches ne seraient plus défendus et s'en iraient. Alors que Genève a besoin d'eux » Olivier Vaucher, député libéral.

Dans le maniement de la peur le conseiller administratif libéral, Jean Murith, fait également très fort en empruntant aux sans culottes leur slogan : « aux armes citoyens » pour défendre ses privi-

règle générale, un taux de 1,5% de logements vides justifie des mesures d'urgences, entre autres l'introduction de la formule officielle au changement de locataire.

- Politiquement, commente Claudine Amstein, directrice de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), nous agissons plutôt sur le moyen, voire le long terme. Dans notre société de consommation, le logement est l'un des rares produits dont on doit anticiper la production avec plusieurs années d'avance. L'exemple le plus explicite est celui des studios qui correspondaient aux besoins des jeunes hier. Aujourd'hui la demande de cette clientèle porte sur des deux pièces, ce qui implique, dès le projet de l'architecte, une « fabrication » différente. Or, du projet à la mise en fonction d'un immeuble, la distance se compte en années.

Nyon\* : 354 logements vides en 1996, 136 aujourd'hui



### ILS ONT VRAIMENT PEUR !

Cette exigence d'anticiper en matière de logements, particulièrement de logements sociaux, est au cœur de la campagne lancée par Laurent Moutinot à Genève. Le moins que l'on puisse dire c'est que tout le monde ne s'associe pas à son initiative. Ici apparaît le deuxième volet de cette enquête, celui que nous avons résumé dans le titre. Après l'urgence, voilà la peur...

Ainsi Cologny, commune cossue de la rive gauche du Rhône, dans

**Leerstehende Wohnungen am 1. Juni 2001 nach Kantonen**  
**Logements vacants au 1er juin 2001, par canton**

Kanton Canton	Gesamtwohnungs- bestand (approx.) am 31.12.2000 3) Parc (approx.) de logements au 31.12.2000 3)	Leerstehende Wohnungen mit ... Wohnräumen Logements vacants de ... pièces											Leenwoh- nungs- ziffer Taux de logements vacants
		1	2	3	4	5	6 und mehr 6 et plus	Total	davon / dont				
									EFH 1) MI 1)	NEU 2) MR 2)	zu vermieten à louer	zu verkaufen à vendre	
Schweiz / Suisse	3 574 988	6 883	8 800	14 674	11 946	3 999	1 437	47 739	4 346	3 025	39 110	8 629	1,34
Zürich	594 174	293	370	807	827	329	177	2 803	436	271	2 062	741	0,47
Bern	474 344	792	1 107	2 125	1 728	517	119	6 388	472	580	5 333	1 055	1,35
Luzern	152 816	245	325	561	592	167	54	1 944	117	195	1 684	260	1,27
Uri	16 228	24	26	69	100	22	1	242	19	5	202	40	1,49
Schwyz	56 336	76	99	195	156	40	15	581	50	34	478	103	1,03
Obwalden	16 637	16	25	27	37	21	6	132	11	31	85	47	0,79
Nidwalden	17 027	11	22	17	48	20	5	123	8	38	88	35	0,72
Glarus	19 332	52	103	254	184	53	27	673	117	12	586	87	3,48
Zug	41 912	6	17	29	52	18	10	132	16	11	68	64	0,31
Fribourg	103 605	271	344	551	479	149	53	1 847	188	84	1 574	273	1,78
Solothurn	111 797	240	374	1 004	686	190	56	2 550	173	97	2 261	289	2,28
Basel-Stadt	104 075	365	509	428	123	24	17	1 466	14	21	1 389	77	1,41
Basel-Landschaft	118 164	54	78	242	184	75	46	679	113	105	485	194	0,57
Schaffhausen	34 992	152	141	398	317	88	38	1 134	124	66	935	199	3,24
Appenzell A.Rh.	25 103	53	110	135	119	65	31	513	52	19	425	88	2,04
Appenzell I.Rh.	6 256	14	19	41	32	12	1	119	13	7	105	14	1,90
St. Gallen	206 318	605	882	1 237	1 324	445	172	4 665	379	155	4 057	608	2,26
Graubünden	132 117	208	310	375	361	111	35	1 400	163	167	809	591	1,06
Aargau	241 026	279	549	1 348	1 410	683	148	4 417	678	441	3 426	991	1,83
Thurgau	100 763	263	416	893	839	279	87	2 777	258	146	2 440	337	2,76
Ticino	186 260	813	1 053	1 521	902	234	92	4 615	335	136	4 323	292	2,48
Vaud	318 991	771	733	914	468	193	125	3 204	236	151	2 235	969	1,00
Valais	181 479	641	613	739	541	155	40	2 729	192	189	1 826	903	1,50
Neuchâtel	82 021	286	293	391	168	35	18	1 191	18	20	1 115	76	1,45
Genève	201 830	278	200	145	85	25	46	779	40	5	676	103	0,39
Jura	31 385	75	82	228	184	49	18	636	124	39	443	193	2,03

1) In Einfamilienhäusern / dans des maisons individuelles

2) In Neubauten (bis 2-jährig) / dans des maisons de construction récente (moins de 2 ans)

3) Gesamtwohnungsbestand : nach Wohnungszählung 1990 / Nombre total de logements : basé sur le recensement des logements de 1990

lèges et ceux de ses amis avec quelques images fortes. Pour lui, il ne s'agit pas que son coin de paradis soit transformé en copie conforme de la banlieue de Bucarest !

Cette outrance, dans la défense des riches habitants d'une commune particulièrement privilégiée avec une zone de coteaux dominant le lac où s'égrènent les maisons de maîtres, est d'ailleurs combattue dans les rangs libéraux. Architecte et député libéral, René Koechlin confiait récemment à nos confrères du « Temps » :

« Urbanistiquement et sur le plan cantonal, cette option (red – celle de Laurent Moutinot qui entend densifier le plateau de Frontenex dans le secteur de la Gradelle) s'impose comme une évidence. Du point de vue de la commune qui tient à garder une zone tampon avec la ville c'est effectivement plus ennuyeux ».

Ce qui est particulièrement ennuyeux pour les milliers de personnes qui arrivent à Genève chaque année – près de 5000 nouveaux habitants – c'est de ne pouvoir trouver à se loger dans des conditions acceptables. Plus de deux tiers des personnes qui y sollicitent un logement subventionné

ont des revenus inférieurs à 60 000 francs par an.

Or personne, c'est un constat général, ne peut se satisfaire d'une croissance économique sans en assumer les conséquences. Sauf à transformer Genève en un nouveau Monaco où seuls les riches trouveraient à se loger, il faut d'urgence aborder le millénaire avec des solutions.

### Pas des regrets.

Et moins encore des fautes de calculs comme celle que vient de faire, en toute impunité, Pascal Couchepin et son orchestre.

Robert Curtat

\*les chiffres valent pour le district, donc au-delà de la ville dont nous présentons une image (photos – Bureau Curtat)

### Nouvelle baisse du nombre de logements vacants

Pour la troisième année consécutive, le nombre de logements a connu une baisse (-5000 unités en une année); il s'établissait ainsi à 47 700 au 1er juin de cette année sur le marché immobilier suisse. Le taux de logements vacants, rapporté au total approximatif des logements en 2000, a lui aussi reculé, passant à 1,34% (contre 1,49% en 2000). Cette baisse importante fait suite à une augmentation rapide intervenue dès le début des 90 dans l'ensemble de la Suisse et qui conduit, en 1998, au résultat record de 64 200 logements vacants. Les trois taux de logements vacants les plus élevés ont été relevés dans les cantons de Glaris (3,48%), de Schaffouse (3,42%) et de Thurgovie (2,76%). Les taux les plus bas ont été enregistrés respectivement dans les cantons de Zoug (0,31%), de Genève (0,39%) et de Zurich (0,47%).

### Communiqué de presse

Office fédéral de la statistique  
Recensement du 1er juin 2001