

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 82 (2010)

Heft: 2

Artikel: Pénurie du logement et politique communale

Autor: Emmenegger, Jean-Christophe

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-145012>

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: 08.04.2026

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

Pénurie du logement et politique communale

L'offre en logements à loyers abordables demeure plus que jamais une nécessité. Le maintien et la construction de nouveaux logements dits «d'utilité publique» dépend aussi de la politique des communes. Enquête à Nyon, Yverdon et Neuchâtel.

A Nyon, la mise à disposition de terrains plutôt que les subventions

A Nyon, le Syndic de la Ville, Daniel Rossellat, caractérise la situation de sa commune d'enviable et problématique à la fois. Avec bientôt 20 000 habitants, la ville festivalière peut se targuer d'un bon niveau de développement économique et d'une forte croissance démographique. Cependant, dans le contexte actuel, elle subit un effet de la législation genevoise très restrictive à dessein de préserver ses campagnes mais ayant déplacé la pression urbanistique et démographique chez ses voisins. Conséquence? «Dans le district de Nyon, rappelle le Syndic, les zones agricoles ont pu être vendues très cher et ont laissé place à des villas construites par de riches salariés genevois. Il était prévisible depuis vingt ans que les jeunes familles et les aînés de ces communes ne pourraient plus habiter dans leurs propres villages. Mais nous n'avions pas prévu que la ville de Nyon se trouverait confrontée au même problème: il n'y a plus assez de logements abordables pour nos enfants et nos aînés!»

«Nous payons actuellement les planifications urbanistiques de 1948 et des années soixante. Les zones légalisées constructibles pendant ces années et la conception du «tout voiture» ont produit des déséquilibres difficiles à réduire.» Or le syndic l'affirme, Nyon pourrait facilement atteindre les 28 000 habitants uniquement en utilisant les zones déjà légalisées. Le tout est d'y parvenir en améliorant ou en préservant l'équilibre socio-urbanistique: «Nous sommes contre les ghettos, le fait d'avoir des barres d'immeubles subventionnés à côté de villas luxueuses». Les finances de la commune nyonnaise et la faible maîtrise de son foncier ne lui permettent pas de faire des miracles en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Mais la volonté politique et des instruments légaux existent, des projets sont en cours.

Agir sur les plans de quartier

La solution passera, selon Daniel Rossellat, par les plans de quartier. Même s'il n'est pas possible, pour le moment, d'y inscrire légalement un quota de logements sociaux (comme les 20% en France), la commune pourrait négocier avec les promoteurs immobiliers. A défaut de base légale, ce seront l'intérêt général, à savoir le souci d'une mixité sociale et générationnelle, et une certaine flexibilité dans le cadre du coefficient d'utilisation du sol, qui devront convaincre les promoteurs de réaliser un pourcentage de logements à prix abordable.



Daniel Rossellat devant le plan de la ville de Nyon.

Pour les deux catégories de personnes qui en ont le plus besoin, les jeunes et les aînés, Daniel Rossellat prône des solutions à contre-courant de certains poncifs de la construction: «Il suffirait de construire des surfaces de logements plus petites et selon des normes de confort plus modestes. Car les jeunes salariés, les jeunes couples, les personnes seules, les étudiants, les familles monoparentales et toutes les personnes dans une phase transitoire de leur vie ne cherchent pas forcément le luxe et d'immenses surfaces.» Or, les promoteurs rechignent à construire petit pour une population par définition mobile. Puisque la demande est forte et que les prix augmentent, ils ont tout intérêt à favoriser des appartements de haut standing ou en PPE. Mais cela ne correspond pas à la réalité des besoins. Que faire, dans ce cas où l'économie ne sert plus la collectivité? «On ne peut pas rester spectateur. Le rôle des autorités est d'intervenir quand les lois économiques normales ne fonctionnent pas», estime Daniel Rossellat.

Quartier du Stand: appel aux coopératives

En plus des moyens d'intervention conventionnels, comme l'aide à la pierre ou l'aide individuelle au logement, que Nyon vient d'introduire, Daniel Rossellat entend favoriser au maximum les logements bon marché qui correspondent au niveau de vie local, et qui ne nécessitent pas de subventions. Ce sera le cas du nouveau quartier du Stand, en cours d'élaboration, et qui aura une vocation sociale tout en s'inscrivant dans l'esprit d'Eco-quartier. Le projet va susciter prochainement une mise au concours

destinée aux coopératives. La commune mettra à disposition un terrain en droit de superficie à un prix avantageux. Le plan de quartier sera élaboré avec les coopératives, qui devront se montrer suffisamment ingénieuses pour construire des logements qui ne reviendront pas trop chers à la location, par exemple en évitant un luxe inutile.

Le logement abordable passe par une réflexion sur la mobilité

Pour la Municipalité de Nyon, la question du logement ne se règlera pas sans une revalorisation des places de travail dans sa commune et une réflexion au niveau régional. Seuls 3000 citoyens actifs de la commune sur 10000 occupent les 10000 places de travail disponibles à Nyon. 7000 autres vont travailler à Lausanne et surtout à Genève. 7000 travailleurs de France voisine ou des villages envi-

ronnants viennent travailler à Nyon... Daniel Rossellat ne veut pas, pour sa commune, de slogan de ce type: nous construisons des appartements pour les Genevois et nous créons des places de travail pour les frontaliers! « Nous devons corriger le déséquilibre que l'on constate actuellement en construisant des logements bon marché mais aussi en créant des places de travail qui procurent un revenu permettant d'habiter Nyon. De cette manière, on réduira le nombre de pendulaires. Il y a une telle imbrication, au niveau de l'urbanisme et de la mobilité, que ce serait un non-sens absolu de laisser chaque commune se développer à sa guise et déplacer les problèmes chez le voisin. Il est indispensable de planifier le développement sur la base d'un schéma d'agglomération.»

Texte et photo: Jean-Christophe Emmenegger

Yverdon garde la maîtrise du foncier et privilégie le partenariat public-privé

Yverdon-les-Bains, commune de 27000 habitants, qui a surtout vu la construction de logements en PPE bondir ces dernières années, ressent bien la demande en logements à prix abordable. Mais, selon le Municipal en charge de l'Urbanisme et des Bâtiments, Paul-Arthur Treyvaud, et l'architecte de la Ville, Markus Baertschi, la commune garde une maîtrise du foncier et donc du loyer qui ne passe pas forcément par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Un argument est que le Nord vaudois reste peu confronté à la flambée des prix de l'arc lémanique, tout en profitant de la saturation de cette région. Par conséquent, la commune d'Yverdon-les-Bains privilégie le partenariat privé-public au sens large: elle peut soutenir des initiatives de coopératives sur des terrains privés ou céder des terrains en droit de superficie (DDP) à des investisseurs privés, en leur faisant garantir que l'évolution du prix du terrain ne sera pas répercutée sur les loyers.

La municipalité compte environ 300 à 350 logements en cours de subvention, en plus des immeubles qu'elle garde sous son contrôle. C'est une proportion qu'elle souhaite conserver. Pour avoir tiré la leçon des immeubles de privés qui repartent sur le marché libre après avoir été subventionnés pendant vingt ans, selon la loi cantonale, la municipalité d'Yverdon-les-Bains réfléchit à la réalisation d'une coopérative/ fondation de construction qu'elle contrôlerait elle-même directement.

200 logements étudiants

En prévision des 30000 habitants attendus dans les cinq prochaines années à Yverdon-les-Bains, le Service de l'Urbanisme et des Bâtiments s'apprête à réaliser deux grands projets d'habitation: l'un pour 3000 habitants envi-



Le périmètre Gare-Lac, selon un document de travail du Service de l'Urbanisme et des Bâtiments de la Ville d'Yverdon-les-Bains.