



Logements avantageux: actionner les bons leviers

L'espace habitable doit non seulement être abordable, mais aussi conçu selon des critères de durabilité.



CHRISTINE EUGSTER
Membre de Wipswiss et Director chez WüstiPartner

Le thème des «logements avantageux» est toujours d'une grande actualité. L'espace habitable abordable n'est en principe pas rare, mais on manque de logements qui se situent au bon endroit et répondent par ailleurs aux exigences des utilisateurs. Ainsi, l'espace habitable doit non seulement être abordable, mais aussi conçu selon des critères de durabilité.

Les constructions neuves d'une certaine ampleur doivent par exemple satisfaire aux critères d'accessibilité pour les personnes handicapées. Il ne fait aucun doute que toutes les exigences ont leur raison d'être. Mais elles entraînent souvent une augmentation des coûts et donc aussi des loyers basés sur les coûts. C'est ce qui illustre que les nouvelles exigences à l'égard du marché du logement se traduisent généralement aussi par de nouveaux défis pour le logement bon marché. Les approches établies devraient donc être élargies et il convient d'agir là où l'effet de levier devrait être le plus important.

En complément des mesures de promotion établies (subventions, allocations, contributions au financement, etc.), des instruments d'aménagement du territoire sont également utilisés de plus en plus pour la mise à disposition de surfaces habitables avantageuses. Des zones de construction correspondantes sont par exemple définies. Indépendamment de la faisabilité politique, ces approches touchent à leurs limites, notamment dans les grands centres. Les terrains non bâtis y sont rares et la densité des constructions y est déjà relativement importante. La marge de manœuvre, si tant est qu'il y en ait une, pour l'octroi des incitations correspondantes, par exemple des coefficients d'utilisation plus importants compte tenu de la densité existante

des constructions, est donc généralement modeste. En termes d'espace, cette approche touche donc à ses limites, précisément là où la pression des prix sur les personnes en quête de surfaces habitables est la plus grande. Quoiqu'il en soit, le problème fondamental réside dans le fait que l'aménagement du territoire s'inscrit dans une perspective à long terme et ne déploie également ses effets que sur la durée. Les modifications des plans de zone sont donc toujours un processus fastidieux.

Tirer un meilleur parti du parc immobilier

Lorsque l'espace habitable avantageux est encouragé par un élargissement de l'offre ou par une activité de construction neuve correspondante, il est à noter que l'offre supplémentaire n'arrive pas comme par enchantement. Car en comparaison avec le parc immobilier existant, toute l'activité de construction neuve d'environ 1% est relativement faible dans une moyenne à long terme. Le segment partiel de la construction de logements avantageux représente une part encore plus modeste.

Au lieu de miser sur un élargissement quantitatif pur grâce à des constructions neuves, la prise en compte des constructions d'habitation existantes utilisées avec une densité accrue grâce à des mesures constructives constitue une solution. Les deux grandes villes de Genève et de Zurich illustrent les effets pouvant être atteints de la sorte. Actuellement, le parc de logements dans la ville de Genève progresse de 0,2% par an, alors que le taux de constructions neuves à Zurich est de 0,7%. Cela correspond à une surface habitable supplémentaire pour environ 3300 personnes par an. À titre de comparaison: si la densité d'occupation actuelle ne pouvait être augmentée de

10% que pour la moitié des logements existants, une surface habitable serait ainsi créée pour environ 28.000 personnes. La nouvelle densité d'occupation, soit le nombre d'habitants par logement, serait ainsi équivalent à celui qui avait été mesuré dans ces villes au début des années 1980.

Si cette méthode de densification était utilisée dans toute la Suisse, il serait possible de créer une surface habitable pour 400.000 personnes. Ainsi, il serait inutile de construire de nouveaux logements en rase campagne ou de modifier la construction des habitations existantes. Si les moyens de promotion du logement avantageux étaient utilisés comme subventions en vue d'une augmentation de la densité d'occupation, les propriétaires et habitants qui mettent à disposition des surfaces habitables mal exploitées ou qui réduisent leur consommation de surface par tête seraient récompensés. Des incitations financières encourageraient un comportement susceptible de générer d'importantes surfaces. Ce type de récompense correspond à un système de bonus/malus, similaire à la taxe sur le CO₂ dans la protection de l'environnement: celui qui revendique davantage de surface habitable par tête paye également davantage. Les recettes ainsi générées récompenseraient parallèlement ceux qui réduisent délibérément leur consommation. Il ne s'agit pas d'augmenter les impôts, mais de répartir l'espace habitable rare en fonction du marché. Cette approche engloberait tous les types d'espaces habitables utilisés par des ménages privés. Il n'y aurait pas de différence entre résidence principale et résidence secondaire ou entre location et propriété ou espace habitable coopératif. Les entreprises qui revendiquent des espaces habitables seraient également concernées. ■

LES NOUVELLES EXIGENCES À L'ÉGARD DU MARCHÉ DU LOGEMENT
SE TRADUISENT GÉNÉRALEMENT AUSSI PAR DE NOUVEAUX DÉFIS
POUR LE LOGEMENT BON MARCHÉ.