Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2010)

Heft: 3

Artikel: Le point de vue de quatre praticiens

Autor: Galland, Patrice / Capol, Jürg / Virchaux, Bernard / Bulliard, Patrice

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956917

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: 09.12.2025

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

Le point de vue de quatre praticiens

Après avoir interrogé les responsables cantonaux de l'économie et de l'aménagement du territoire **[VOIR PAGE 16]****, COLLAGE a demandé à trois professionnels de la production et de la gestion de logements et à un responsable communal de l'urbanisme de se prononcer, à partir de leur pratique, sur la situation tendue à laquelle le canton de Vaud est confronté dans le domaine du logement. Des témoignages recueillis, il ressort que les milieux directement concernés ont une conscience aiguë des spécificités de la situation présente. Les analyses et avis exprimés montrent que la problématique est perçue dans son acuité et dans sa complexité en tant que défi à relever, et qu'une réflexion sur les solutions à mettre en œuvre pour sortir de la crise est engagée de toutes parts. Les conditions semblent ainsi être réunies pour rechercher une issue dans l'échange entre acteurs impliqués.**

LE REGARD DU RÉGISSEUR: PATRICE GALLAND

Administrateur délégué de Galland & Cie SA, régie immobilière et Président de l'entité formation de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) à l'échelon suisse.

Entretien réalisé par Urs Zuppinger, rédaction de COLLAGE

COLLAGE (C): Pouvez-vous caractériser la situation actuelle sur le marché du logement dans le canton de Vaud, en comparaison avec la situation dans le secteur des activités?

PATRICE GALLAND (PG): C'est aussi la crise, mais à l'envers. Contrairement à ce qui s'est passé en matière de surfaces d'activités, dans le secteur du logement on n'a pas assisté à un rétrécissement de la demande. Celle-ci est restée vigoureuse pour les deux raisons suivantes: premièrement, les taux hypothécaires sont bas et le retour du balancier risque d'être retardé car les banques offrent actuellement des taux fixes à 5, 8, 10 et même 15 ans. Deuxièmement, la Suisse en général et le canton de Vaud en particulier jouissent d'une très grande attractivité grâce à un tissu d'entreprises performant et à la présence des Hautes Ecoles. Du côté de l'offre de terrains à bâtir, en revanche, c'est la misère sauf en zone de villas loin des villes. La combinaison des deux phénomènes est explosive. Les prix des logements s'envolent et la qualité du service de certaines gérances baisse, car il est plus difficile de considérer les locataires si le déséquilibre du marché leur est défavorable. La situation était différente dans les années 1990 où la baisse du revenu moyen et de l'attractivité économique de la Suisse avait freiné la demande.

C: Quelle responsabilité incombe à l'urbanisme dans cette situation?

PG: Si je vous dis que les règles d'urbanisme sont trop rigides et réfractaires à des ajustements alertes en fonction de la situation économique, je ne vous apprends rien de nouveau. Ma conviction profonde est que c'est un état de faits difficile à changer. Je vis de la gestion et des suites de la promotion immobilière, mais je suis aussi propriétaire et je tiens aux droits qui me permettent de me prémunir face aux risques d'altération du cadre de vie de mon domicile. La nécessité de concilier deux dynamiques potentiellement contradictoires engendre de la lourdeur. A quoi s'ajoute le processus politique qui amène sans cesse de nouvelles exigences et de nouveaux blocages potentiels. Il se peut que les règles d'urbanisme en tant que telles ne soient pas le problème à résoudre. Le nouveau plan général d'affection de Lausanne est bien meilleur que l'ancien, mais les procédures restent lourdes.

C: Dès lors, que faire?

PG: Des améliorations sont possibles au niveau de la pratique concrète. Voici quelques exemples: étoffer les tribunaux pour accélérer les procédures car c'est une manière de conserver le droit de tout un chacun, tout en fermant la porte aux actions uniquement basées sur le problème temporel; supprimer les entraves réglementaires à la transformation de bureaux en logements; assouplir le respect des normes de stationnement pour des projets en situation urbaine qui proposent la transformation de combles d'immeubles en logements; adapter la politique cantonale d'encouragement de la construction de logements à la situation conjoncturelle; ou encore promouvoir la prise en charge de plans d'urbanisme par des équipes qui comprennent, outre l'urbaniste, des professionnels de la gestion immobilière.

LE REGARD DU DÉVELOPPEUR DE PROJETS IMMOBILIERS: JÜRG CAPOL

Architecte EPFL/urbaniste UNIGE, manager de projet, Karl Steiner SA

Jusqu'à quel point la crise économique a-t-elle une influence sur le développement de projets immobiliers? A cette question, Jürg Capol répond en partant du constat que le développement du territoire se trouve actuellement dans une crise structurelle plus durable que l'effet passager de la crise économique actuelle.

Le secteur immobilier

Une crise dans le secteur immobilier est en fait une réduction ou un changement important dans la performance du secteur. Le secteur immobilier est principalement constitué de trois

éléments qui influencent sa performance. D'un côté, il y a l'accessibilité aux terrains constructibles, voire aux droits à bâtir. De l'autre, il y a les besoins en espaces des utilisateurs ou en d'autres termes «la demande du marché». Et entre ces deux pôles, se trouvent les coûts du travail, des matériaux et de l'argent. Le développement de projets immobiliers doit composer avec ces trois éléments.

L'élément le plus important est la demande et les besoins des utilisateurs. Il faut préciser que le secteur immobilier n'est pas une industrie homogène, car les demandes pour des surfaces administratives, commerciales ou résidentielles représentent des besoins très différents. Ils réagissent à un stimulus ou à une crise de façon différente ainsi qu'à des moments différents. Le marché immobilier est en santé lorsque les besoins de la société, donc les différents marchés, sont couverts par une production suffisante des droits à bâtir et à des coûts accessibles.

Lors d'une crise financière ou économique, cet équilibre est perturbé et le marché immobilier produit soit trop, soit pas assez d'objets ou, pour aller plus loin, pas les objets requis pour couvrir les besoins de la société. Le développeur doit trouver la bonne formule de quantité et mixité au bon endroit pour aller à la rencontre des besoins du marché.

La crise financière et économique cyclique

Dans le canton de Vaud, la crise financière et économique actuelle n'a pas autant déstabilisé le marché immobilier que ce qui avait été craint en 2008. La demande pour des surfaces résidentielles n'a quasiment pas connu de recul. Dans le canton de Vaud, c'est en partie grâce à une croissance démographique plus importante que prévue que la pénurie risque de se maintenir à moyen terme.

En ce qui concerne les surfaces administratives, nous pouvons constater que la demande est plus tempérée, mais néanmoins existante. Elle est directement liée au taux de chômage, mais également à l'attractivité pour l'implantation d'entreprises étrangères. Cette attractivité ne dépend pas uniquement des réflexions économiques, mais aussi des éléments juridiques et politiques, tels que le taux d'imposition, en comparaison avec celui des Etats voisins. En tant que développeur, nous sommes actuellement plus prudents et évitons une surproduction de surfaces administratives.

S'agissant des coûts de construction, nous avons pu observer une faible diminution. Grâce à des taux favorables, le coût de l'argent est moins cher, malgré le fait que les banques soient devenues plus anxieuses et demandent des garanties beaucoup plus importantes qu'avant. Le rehaussement du coût de l'argent (augmentation des taux hypothécaires) va évidemment à nouveau avoir une influence sur la performance du secteur.

Oui, nous pouvons dire que la crise influe sur notre travail de développeur et nous devons composer avec les différentes influences. D'un autre côté, le marché n'est jamais constant et la complexité fait partie de notre travail. Heureusement que les changements apportent également des opportunités et des évolutions nécessaires à notre société.

L'influence structurelle de l'accessibilité aux terrains

La crise n'a, heureusement, pas profondément déstabilisé le marché. L'influence la plus importante est l'accessibilité aux terrains constructibles, qui est la base du secteur immobilier. La rareté de la matière primaire et de la légalisation de droits à bâtir a une influence structurelle et durable sur le marché immobilier. Le résultat est que les prix du marché sont poussés à la hausse et que la construction des immeubles locatifs, par exemple, n'est quasiment plus possible sur l'Arc lémanique. En d'autres termes, la production des droits à bâtir au niveau territorial n'arrive pas à couvrir les besoins de la société. Cela est en partie dû à une thésaurisation des terrains, mais surtout à des processus politiques et administratifs non appropriés.

[ILL. 1]

[ILL. 1] Une opération du groupe Karl Steiner SA: le quartier en cours de réalisation du Rionzi, au Mont-sur-Lausanne (Photo: Jean-Daniel Rickli)

Actuellement, le territoire se planifie d'une façon volontariste et procédurale. Cette approche ne peut guère tenir compte ou suivre la dynamique et les besoins de la société qui constituent le marché. Cette situation est une crise qui va nous accompagner encore longtemps sous la forme d'une raréfaction des terrains et de prix immobiliers soutenus.

Du point de vue du développeur de projets immobiliers, déjà au stade de la définition des droits à bâtir, il faut bien faire la distinction entre, d'une part, la crise financière et économique qui a fait couler beaucoup d'encre et qui a également engendré la peur, mais qui, heureusement, ne nous a pas touchés en profondeur et, d'autre part, une crise avec laquelle nous avons appris a vivre, mais qui a une influence profonde sur l'état de notre société.

La crise financière et économique est cyclique et nous devons nous attendre à d'autres vagues. La problématique de l'accessibilité aux terrains nous marque par contre plus durablement et une bonne partie des solutions sont entre les mains des autorités et dans la façon de collaborer avec le secteur privé. Pour sortir de la crise structurelle, je plaide en faveur d'un partenariat public-privé dans le développement du territoire, et je préconise que nous nous préparions ensemble en vue de la prochaine crise économique.

LE REGARD DU DIRECTEUR DE COOPÉRATIVE: BERNARD VIRCHAUX
Directeur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

Doit-on encore parler de crise dans l'immobilier? Selon Bernard Virchaux, on peut en douter, pour le moment en tout cas.

Les mécanismes à l'œuvre

Dès 2006, les indicateurs donnaient des signes alarmistes, pour ceux qui voulaient bien les lire, sur une nouvelle crise immobilière. Or, avec la crise financière, les banques centrales sont intervenues massivement pour soutenir l'économie, ce qui a fait chuter très brutalement les taux directeurs. Alors que, lors de la crise des années 1990, les taux d'intérêt ont atteint des sommets de 8 à 8.5 %, il est possible aujourd'hui d'emprunter à moins de 1 %. Lors de la reprise, qui se manifestera en premier lieu par une augmentation de l'inflation, les taux d'intérêt augmenteront inévitablement. Si ce mouvement

[ILL. 2]

[ILL. 2] Une récente opération de la SCHL: le quartier du Bugnon à Lausanne (Photo: Rémy Gindroz)

se produit trop rapidement, il pourrait alors entraîner une crise... Si elle devait survenir, elle toucherait en premier lieu les promotions et objets destinés à la vente. Le marché locatif ne sera que peu touché. En effet, une forte pénurie de logements à loyers abordables persiste et les flux migratoires restent positifs.

Les coopératives d'habitation ont comme but de créer des logements à loyers abordables et leur production répond parfaitement à la demande actuelle. Toutefois, elles peinent à trouver des terrains le permettant. On peut observer que le prix des terrains est en relation très directe avec la santé du marché immobilier. Mieux il se porte, plus les promoteurs d'objets à vendre ont tendance à offrir des prix élevés, entraînant de ce fait un effet spéculatif général. A contrario, lors de crises, les prix se tassent. Lors de celle des années 1990, on a pu voir les prix varier de près de 50 %. Aujourd'hui, le terrain étant rare, il est malheureusement d'un coût souvent trop élevé pour les coopératives d'habitation et les buts qu'elles poursuivent.

Le rôle des pouvoirs publics

Les pouvoirs publics peuvent jouer un rôle régulateur en mettant à disposition des terrains en droit de superficie, pour autant qu'ils en aient à disposition. Ils peuvent d'ailleurs grandement influencer la politique foncière générale en élaborant des plans de développement pour rendre constructibles des terrains qui sont leurs propriétés. Mais encore faut-il une volonté politique pour créer du logement à loyers abordables ou subventionné. Certaines communes ont décidé de ne plus promouvoir ce genre de logements afin d'attirer de «meilleurs» contribuables! Il s'agit ici de savoir si l'on veut répondre aux besoins de la population ou à des impératifs économiques.

On parle souvent des barrières administratives pour construire des logements. Si les procédures sont souvent désespérément lentes, elles ne sont pas insurmontables. Les oppositions de privés à des projets débouchent parfois sur des procédures bien plus longues.

Ma conclusion

La question du logement est fort compliquée. Politiquement, le problème apparaît en période de crise économique. D'ailleurs, la politique fédérale en la matière a évolué principalement lors de telles périodes, l'Etat intervenant comme pompier de service par des plans de relance pour soutenir l'économie! Si un article de la Constitution n'obligeait pas la Confédération à promouvoir la création de logements à loyers abordables, la question ne serait même plus à l'ordre du jour avec les restrictions budgétaires actuelles.

LE REGARD DU CHEF DE SERVICE: PATRICE BULLIARD
Chef du Service d'urbanisme de la Ville de Lausanne

Entretien réalisé par Urs Zuppinger, rédaction de COLLAGE

COLLAGE (C): Quelles sont les similitudes et les différences entre la crise des années 1990 et la crise actuelle?

PATRICE BULLIARD (PB): Dans les deux cas, la crise a débuté dans l'immobilier, mais dans les années 1990 le ralentissement s'est ensuite propagé aux autres secteurs d'activités et la reprise a pris beaucoup de temps. Aujourd'hui, les secteurs d'activités et les régions évoluent de manière différente et différenciée et la reprise est rapide, tout en se combinant avec des processus d'aggravation, par exemple en ce qui concerne le chômage.

C: Quels sont les traits caractéristiques de la situation actuelle telle qu'elle se présente dans la pratique de votre service?

PB: La Suisse a continué à fonctionner comme valeur refuge sur le marché au cours de la présente récession. L'Arc lémanique en général et la région lausannoise en particulier ont continué durant l'actuelle crise à exercer une attractivité exceptionnelle à l'échelon suisse et européen. En ce qui concerne les surfaces de bureaux, notre service a enregistré un certain tassement de la demande de permis de construire, mais tel n'est pas le cas en ce qui concerne les surfaces commerciales et encore moins en ce qui concerne le logement où le nombre de dossiers déposés reste fort. Après avoir constamment augmenté au cours des dernières années, le nombre total de demandes de permis devrait être au moins équivalent en 2010 à celui de 2009.

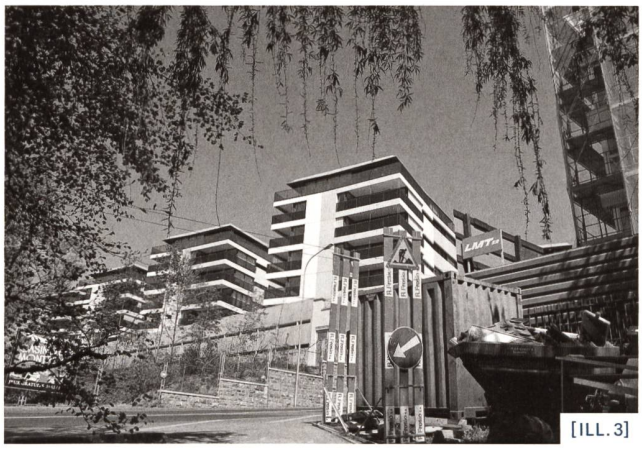
Mais l'offre de logements reste notoirement inférieure à la demande et ce décalage n'est pas seulement préoccupant en termes quantitatifs. Il pousse les loyers vers le haut et entraîne la démolition d'immeubles encore en bon état et aux loyers bas, au profit de logements nouveaux, aux loyers nettement plus élevés. De plus, il accélère le processus de transformation de logements à louer en PPE.

C: Quelles mesures la Ville de Lausanne prend-elle pour contrecarrer ces tendances?

PB: Si je me limite au logement, qui demeure le secteur où l'offre est de loin la plus faible par rapport à la demande, nous devons agir sur plusieurs tableaux:

— Développer les terrains propriété de la Ville en situation stratégique en vue d'un meilleur contrôle de la durabilité et du prix des logements offerts sur le marché lausannois; en matière d'acquisition, le problème pour la collectivité demeure l'offre restreinte de surfaces

[ILL. 3] Des réalisations, il y en a, parfois de qualité (ici: les logements à Beaulieu des architectes Brauen + Wälchli), mais en nombre insuffisant. (Photo: Urs Zuppinger)



[ILL. 3]

[ILL. 4]

[ILL. 4] «Métamorphose», projet de développement phare de la Ville de Lausanne. En orange: terrains concernés; traitillés rouge et bleu: axes de transport projetés. (Source: Service d'urbanisme de la Ville de Lausanne)

et l'obligation de payer les prix d'un marché foncier soumis à un fort déséquilibre entre l'offre et la demande.

— Promouvoir la rénovation de logements existants selon des exigences de durabilité accrue.

— Stimuler la construction de logements; les efforts importants de notre service communal du logement ont permis d'accroître la production de 200 à 300 unités par an. Or, il faudrait arriver à 800. La démarche Métamorphose devrait permettre d'améliorer notre performance. Elle consiste à destiner une part importante du patrimoine foncier communal, aujourd'hui réservé à des activités sportives et de loisir, aux activités mixtes dites urbaines, soit le commerce, le bureau, avec une prédominance de logement. Les études sont en cours mais la planification n'a pas encore abouti et l'offre de logements supplémentaires ainsi créée ne suffira pas à répondre au flux croissant de la demande.

C'est la future révision du plan directeur communal qui nous permettra de nous approcher encore davantage de la cible. Le plan général d'affectation de la Ville, entré en vigueur en 2006, a introduit un régime des droits de bâtir moins contraignant que le précédent. Mais je crois que nous pouvons faire mieux. Le nouveau plan directeur communal doit doter la Ville d'un projet de développement visionnaire qui réponde aux contraintes actuelles et anticipe les problématiques futures. Il devra être élaboré en interaction avec une planification des sites stratégiques menée en parallèle, visant des réalisations concrètes dans une échelle-temps réaliste et une adaptation appropriée du plan d'affectation visant à sa simplification. C'est ainsi que nous espérons contribuer à détendre le marché immobilier et à combattre la hausse des prix du sol tout en garantissant la durabilité et la qualité des projets sur le territoire lausannois.

ZUSAMMENFASSUNG

Vier Praktiker kommen zu Wort

Nach dem Gespräch über die zentralen Fragen, die sich im Kanton Waadt heute im Spannungsfeld zwischen Wirtschaft und Raumplanung stellen **[SIEHE SEITE 16]***, hat COLLAGE drei Handlungsträger der Wohnungsproduktion sowie den Leiter eines städtischen Raumplanungsamtes gebeten, sich auf Grund ihrer Praxis zur gespannten Lage zu äussern, mit der man im Kanton Waadt heute im Wohnsektor konfrontiert ist. Ihren Aussagen ist zu entnehmen, dass man sich über den Stand der Dinge weitgehend einig ist. Die Weltwirtschaftskrise hat im Kanton Waadt weniger negative Auswirkungen gehabt als zu Beginn befürchtet. Im Immobilensektor fällt auf, dass der Widerspruch zwischen anhaltender Nachfrage nach Wohnraum und Verknappung der bebaubaren Grundstücke eine weit kritischere Wirkung hat, als die seit 2008 andauernde Finanzkrise. Die Statements zeigen, dass die betroffenen Kreise sich der Komplexität der Fragestellung bewusst sind, darin eine positive Herausforderung sehen, allenthalben nach Lösungen suchen und willens wären, die Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren schon im Vorfeld der Planungs- und Projektierungsprozesse voranzutreiben.*