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

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2012)

Heft: 1

Artikel: Conférence centrale 2011 de la FSU : la Suisse explose ou comment gérer la crise du logement

Autor: Delcourt, Pierre Yves

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957854

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: 07.12.2025

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

Conférence centrale 2011 de la FSU – la Suisse explose ou comment gérer la crise du logement

PIERRE YVES DELCOURT
Conseiller scientifique de direction, ARE.

La Fédération suisse des urbanistes a tenu sa conférence annuelle le 3 novembre dernier au Centre de la culture et des congrès de Lucerne. Chercheurs, développeurs et représentants des administrations fédérale, cantonales et communales ont échangé leurs points de vue sur la pénurie de logements. Cette journée a montré que la crise était ressentie différemment selon les acteurs et les territoires. Tout le monde s'accorde toutefois sur le fait que la pénurie n'est pas une fatalité mais que, si les outils existent pour y faire face, il faut une forte volonté politique pour agir et mieux prendre en compte les besoins des différents acteurs de la chaîne de création de valeur immobilière.

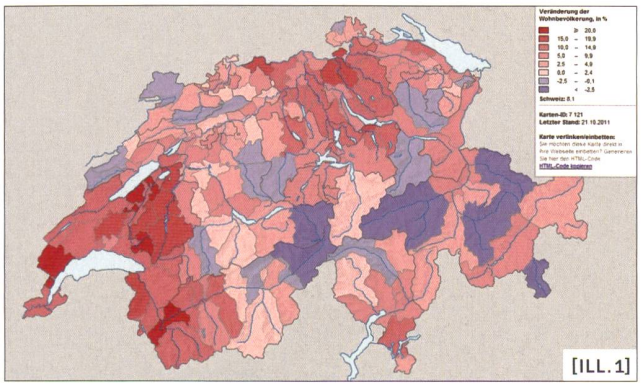
L'étalement urbain se poursuit

En préambule, Martin Eggenberger, président, et Pierre Yves Delcourt, membre du comité de la FSU, ont rappelé, cartes et graphiques à l'appui, que la croissance démographique a été très soutenue et le restera dans les années à venir, notamment dans la périphérie des espaces métropolitains. Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), entre 2000 et 2009, les taux de croissance démographique les plus dynamiques dans l'Arc lémanique ont été enregistrés dans la région nyonnaise, mais aussi dans la Broye, la Veveyse fribourgeoise et le Bas-Valais [ILL.1]. Sans modification significative des conditions de construction de nouveaux logements, on peut penser que l'étalement urbain se poursuivra.

La pénurie de logements est grave, particulièrement dans les villes

Depuis l'an 2000, le taux de logements vacants se situe au-dessous du niveau d'équilibre dans l'ensemble du pays. Les grandes villes et celles qui ont une fiscalité très attractive en souffrent tout particulièrement. Différentes études ont évalué l'évolution future du marché du logement à moyen et long terme (2020–2030). Les pronostics sont sévères, voire alarmants. Suivant un scénario médian, la situation restera très tendue dans la métropole lémanique et dans les villes de Bâle, Zurich et Berne. Dans l'hypothèse d'une croissance démographique plus soutenue (9.5 millions d'habitants) la situation serait dramatique dans ces régions [1].

[ILL.1] Variation de la population résidante permanente 2000–2009. (Source: OFS)



[ILL.1]

[1] Aktuelle Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, ZHAW, juillet 2011.

Les aspirations résidentielles mettent les agglomérations sous pression

Selon le Dr Corinna Heye, du bureau Raumdaten, le vieillissement de la population, l'individualisation constante des modes de vie et l'arrivée de nouveaux migrants disposant d'un niveau de formation élevé, contribuent à orienter la demande de logements vers les villes et les agglomérations. D'un côté, les nouveaux arrivants aspirent à vivre dans les centres économiques du pays. De l'autre, les personnes âgées et celles issues des anciens pays d'immigration se concentrent davantage dans la périphérie des agglomérations. Or ces secteurs manquent souvent de logements adéquats et des services de proximité nécessaires.

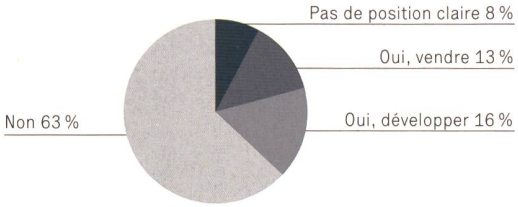
Les potentialités de la zone à bâtir sont souvent surestimées

En théorie, les potentialités de construction dans la zone à bâtir, notamment dans les agglomérations [2], pourraient répondre en grande partie aux besoins actuels et futurs. Dans les faits, toutefois, ce n'est pas le cas. La thésaurisation des terrains est importante. Yvan Schmidt, du bureau i Consulting SA, a analysé les potentialités à court terme de la zone à bâtir dans le canton de Vaud. Selon lui, 63 % des propriétaires de parcelles non construites dans la zone à bâtir n'ont pas l'intention de vendre ou développer leur parcelle à court terme [3], [ILL.2–3].

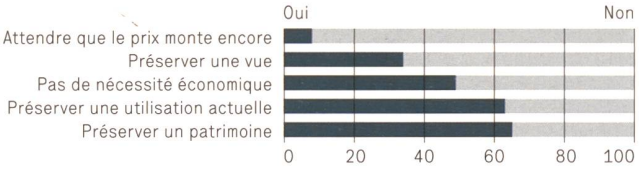
[2] Projets d'agglomération de 1ère génération, volet urbanisation et transport.

[3] Logement vaudois: analyse de la pénurie, i Consulting SA, mars 2011.

[ILL.2] Comportement des propriétaires de terrain dans la zone à bâtir (Vaud). Question: «Avez-vous l'intention aujourd'hui de vendre ou développer cette parcelle?» (Réponses en pour cent des parcelles; n=374 parcelles/321 personnes). (Source: Logement vaudois: analyse de la pénurie, i Consulting SA)



[ILL. 3] Comportement des propriétaires de terrain dans la zone à bâtir (Vaud). Question, en l'absence de volonté de bâtir ou vendre la parcelle: «Lesquelles de ces raisons motivent votre position?» (Réponses en pour cent des parcelles; n=233 parcelles). (Source: Logement vaudois: analyse de la pénurie, i Consulting SA)



Pour des politiques plus volontaristes en faveur de l'habitat

Face à cette situation, la politique du logement doit être plus dynamique. Afin de mieux répartir les efforts de construction dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, le canton de Genève devra construire 50'000 nouveaux logements d'ici 2030, soit 2500 logement par année en moyenne. Nicole Surchat, de l'Office cantonal de l'urbanisme, a décrit la politique mise en place par le canton. Comme l'a en outre précisé Vinh Dao, de l'Office du logement, le canton s'est fixé comme objectif de réserver en moyenne 20% du parc de logements à ceux d'utilité publique. Même son de cloche du côté de la ville de Zurich, où l'ambition est de maintenir la part du logement d'utilité publique à 25% **[ILL. 4]**. Selon Frank Argast, responsable de la planification au Service de l'urbanisme de la Ville de Zurich, le principal problème est l'envolée des prix immobiliers. Pour réaliser leurs ambitions, le canton du bout du lac et la métropole alémanique disposent d'un large éventail d'outils juridiques et financiers: droit de préemption, droit d'expropriation, taxe d'équipement ou encore taxe sur la plus-value foncière pour le premier; prêts, exonération fiscale ou encore participation de la Ville au capital des coopératives d'habitation pour la seconde. Selon Frank Argast, il serait souhaitable que le canton de Zurich, à l'instar de Genève, mette en place une taxe sur la plus-value foncière pour réaliser son ambitieux programme. Car une politique du logement volontariste coûte cher.

Pour une planification urbaine plus efficace

Le développement urbain vers l'intérieur pose des problèmes complexes, qui contribuent directement à la pénurie de logements: multiplicité des propriétaires fonciers, divergences d'intérêts entres acteurs de la chaîne de création de valeur immobilière, règles de construction inadaptées, longueur et complexité des procédures administratives et juridiques, manque de communication entre acteurs, absence de médiateurs en cas de conflits, importance croissante des questions environnementales, etc. Dans ce contexte, de nouvelles approches sont requises. Gerhard Läuchli, chef du Service des transactions foncières du canton de Bâle-Campagne, et Andreas Bähler, d'Implenia Development SA, ont montré à l'aide d'exemples concrets comment les situations peuvent être débloquées **[ILL. 5]**. De leur point de vue, des documents de planification plus souples permettraient de prendre en compte les besoins actuels et futurs du marché. L'harmonisation des procédures entre cantons serait aussi souhaitable afin de simplifier le travail. D'une manière générale, les partenariats public-privé entre collectivités territoriales, propriétaires fonciers, investisseurs et développeurs sont à encourager. De tels partenariats permettent par exemple de préfinancer les études d'aménagement, de lancer des concours d'idées propres à rehausser la qualité urbaine (et la valeur du foncier), de financer les équipements et les infrastructures, etc. Dans le cadre de ces processus complexes, les urbanistes sont appelés à jouer le rôle de facilitateurs, de coordinateurs, voire de médiateurs entre les parties concernées.

Vers un changement de paradigme en aménagement du territoire

Comme le souligne Frank Argast, les difficultés à valoriser les terrains dans les villes comme Zurich ou les cantons urbains comme Genève ou Vaud posent la question des limites de la ville. Même si les réserves disponibles dans les zones déjà partiellement construites ne sont pas épuisées, il convient, afin de tenir compte des difficultés de construction en milieu bâti, de planifier plus d'extensions urbaines conçues comme de nouveaux morceaux de ville denses.

Conclusion

Lors de la table ronde qui a clos la manifestation, les participants ont rappelé à quel point la situation du logement était complexe. Ils ont relevé qu'elle était différente d'une ville et d'un canton à l'autre. Sur la base d'un diagnostic sans complaisance, il apparaît qu'une volonté politique forte est nécessaire pour faire face à la situation. Les programmes d'action doivent reposer sur des objectifs stratégiques. Les outils existent ou demandent à être mis en place, à l'image de la taxe sur la plus-value foncière ou du droit d'emption. Il appartient à la Confédération et aux cantons de créer les bases légales nécessaires. Enfin, les méthodes doivent aujourd'hui être renouvelées, notamment pour débloquer les situations foncières en milieu urbain. La coordination, voire le partenariat public-privé avec les différents acteurs de la chaîne de création de valeur immobilière, sont des approches à développer.

[ILL. 4] Construction de logements d'utilité publique à Zurich. (Source: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich)

[ILL. 5] Projet sur le site «Unterfeld» à Baar. (Implenia Development SA)