Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 40 (2003)
Heft: 1553

Artikel: La pénurie de logements n'est pas une fatalité
Autor: Guidetti, Laurent
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1021301

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: 06.12.2025

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

La pénurie de logements n'est pas une fatalité

Tribu'architecture propose quelques mesures pour bâtir sans tomber dans les travers de la zone villa ou des grands ensembles d'habitation.

Laurent Guidetti
Tribu'architecture, Lausanne

Nous vivons une crise aiguë du logement. Dans le canton de Vaud par exemple, le taux de vacance est actuellement de 0,2% alors qu'on parle de pénurie à partir d'un taux de 1,5%. Il y a trois causes principales à cette crise: la forte augmentation démographique; les exigences des ménages en espace ont augmenté; enfin, les investisseurs privés et publics ayant déserté le secteur de la construction, le nombre de nouveaux logements construits a diminué de moitié en dix ans. Par conséquent, les loyers augmentent, de plus en plus de personnes ne trouvent pas un logement adéquat et l'exode urbain se généralise.

L'exode urbain comme solution?

Certains affirment qu'il n'y a plus de place en ville, que les procédures administratives sont trop longues et trop lourdes et découragent les investisseurs. La solution proposée est de déclasser les zones agricoles et villas pour y construire des logements HLM. Le résultat d'une telle attitude est d'aggraver encore le problème de la périurbanisation, en rejetant le logement hors des centres urbains. Cette urbanisation a comme conséquence d'éloigner les gens et d'augmenter la proportion des trajets en voiture, alors que déjà, pour se rendre à son travail et en revenir, le Vaudois passe environ une heure et demie par jour à se déplacer et parcourt environ 40 km. Alors, y a-t-il réellement pénurie à cause du manque d'espace? N'y a-t-il pas d'alternative à cet urbanisme qui gaspille l'espace et génère des mouvements parasites?

Il reste de l'espace en ville!

Il reste en ville de nombreux bâtiments vides, en général des bureaux ou des locaux industriels. Dans la plupart des cas, il suffirait de peu pour réaffecter ces surfaces en logements bien situés et équipés. Les villes comptent aussi des zones délaissées, comme, par exemple à Lausanne, le quartier du Vallon, entre le bois de Sauvabelin et le quartier de la Sallaz, sur la ligne du futur M2.

D'autre part, il reste de la place dans des quartiers déjà urbanisés. Dans les quartiers cohérents et déjà compacts, il n'est tout simplement pas souhaitable de densifier. Par contre, il existe dans de nombreux quartiers de la place pour construire des logements. Dans les secteurs bâtis ces cinquante dernières années - grands ensembles d'habitation ou zones villas - il subsiste des vides inutiles et résiduels, résultant de l'urbanisme moderniste, avec ses règles de distances aux limites et son interdiction de l'ordre contigu.

Il y a de la place sur l'espace public!

De plus, il y a de la place dans l'espace public. L'urbanisme des années soixante ayant détruit de nombreuses rues, une importante place sur le domaine privé a été confisquée pour la réalisation des grandes pénétrantes urbaines pour le trafic d'accès en ville. Comme les conceptions d'aménagement de l'espace public ont changé, le bâti peut se réapproprier les espaces libérés. Parallèlement, les rues doivent redevenir des espaces de dégagement, des lieux de vie pour se rencontrer, jouer, etc. Ainsi, si on considère conjointement la place disponible sur le domaine privé et sur l'espace public, les possibilités de densifier en ville deviennent plus nombreuses.

Densifier en améliorant le cadre de vie

Il ne s'agit pas de surdensifier la ville, mais de rendre habitable ses non-lieux et d'en profiter pour y améliorer la qualité de vie. Il n'est pas nécessaire de construire en hauteur: pour une surface au sol donnée, l'augmentation de la densité devient négligeable dès le 4e étage! On peut ainsi privilégier des espaces de qualité et construire des bâtiments à échelle humaine.

Il faut donc:

- Retrouver un urbanisme de proximité en densifiant prioritairement dans la continuité avec le bâti existant. Cette proximité garantit l'accessibilité de tous par les transports publics, à vélo ou à pied, et diminue les déplacements parasites entre agglomérations.
- Densifier tout en diversifiant les activités des quartiers. En augmentant la variété des usages dans les quartiers, on peut améliorer leur attractivité. Il est donc nécessaire de rationaliser l'espace, c'est-à-dire de combler ces vides non qualifiés et inutiles en y ajoutant de nouveaux logements mais aussi différents services, ateliers, serres, etc.
- Pour donner au quartier une unité et un caractère urbain, il est essentiel de le structurer à partir de l'espace public et non pas de l'espace privé. Il faut penser l'espace public en même temps que le domaine privé et redimensionner les espaces de circulation routière pour en faire des lieux de vie et gagner une place précieuse.
- Autoriser sur le domaine privé l'implantation du bâti, en limite de parcelle, pour permettre d'utiliser le sol de manière rationnelle et différencier clairement un côté rue d'un côté jardin. Il est aussi nécessaire d'abandonner les règles de distances aux limites comme l'interdiction de l'ordre contigu.

La fuite des résidents à l'extérieur des villes n'est pas une fatalité, car on peut, en ville, offrir à la fois une bonne rentabilité du terrain et des conditions d'habitation intéressantes! Il est impératif de recadrer le débat et d'apporter des solutions alternatives à celles communément proposées, qui sont généralement sans effet ou ont des effets secondaires indésirables. ▪

www.tribu-architecture.ch