

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Band:** 130 (2004)  
**Heft:** 09: Investissement immobilier

**Artikel:** Bien investir dans le marché locatif: le défi de la rénovation en Europe  
**Autor:** Rabinovich, Adriana  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-99302>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.11.2024

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

# Bien **investir** dans le marché locatif : le défi de la rénovation en Europe

**Afin de maintenir la valeur locative d'un parc de logements, propriétaires et gérants sont fréquemment confrontés, au-delà des opérations courantes de maintenance, à la nécessité de rénover ou de réhabiliter les habitations. Les moyens financiers à disposition étant toujours limités, il faut définir des priorités afin d'assurer des stratégies d'investissement efficaces.**

Cette question est cruciale si l'on considère qu'au cours des dernières décennies, la réhabilitation et la rénovation des habitations sont devenues l'un des éléments fondamentaux des politiques urbaines dans plusieurs pays d'Europe. Une option qui s'est notablement élargie, supplantant la pratique dominante d'après-guerre, où l'on privilégiait la démolition et la construction nouvelle pour pallier les problèmes de logement. Bien plus qu'un programme de modernisation du patrimoine bâti, la réhabilitation est une démarche complexe soulevant des enjeux très divers selon les contextes. Évolution du marché immobilier, diminution des engagements financiers de l'État, adaptation aux nouveaux modes de vie et aux innovations techniques, transformation et renforcement des cadres réglementaires - entre autres - obligent les gestionnaires à s'interroger sur les méthodes et les instruments pour assurer le maintien de la qualité du parc.

Qu'il s'agisse des propriétaires publics ou privés, les décisions de maintenance, de rénovation, de réhabilitation, voire de démolition, impliquent des investissements importants -

tant au niveau des ressources financières qu'humaines. Elles appellent donc des analyses stratégiques qui prennent en compte une multiplicité de variables - économiques, financières, techniques, environnementales et sociales - fixées sur le moyen et le long terme.

## INVESTIMMO

C'est dans cette optique, que le projet INVESTIMMO a été lancé en 2001<sup>1</sup>. Dans le cadre d'une recherche financée par l'Union Européenne et par l'Office fédéral de l'éducation et la science en Suisse<sup>2</sup>, treize institutions dans sept pays d'Europe - Allemagne, Danemark, France, Grèce, Italie, Suisse et récemment Pologne - œuvrent au développement d'une approche opérationnelle susceptible d'assister les propriétaires et les gérants des parcs locatifs dans l'élaboration de stratégies d'investissement à moyen et à long terme<sup>3</sup>. L'objectif principal de INVESTIMMO est de mettre au point



<sup>1</sup> Dans le cadre du projet INVESTIMMO, le présent article se base en particulier sur les travaux réalisés par le groupe concerné au sein du Centre Universitaire d'Ecologie Humaine de l'Université de Genève. L'équipe réunit Roderick Lawrence, directeur, Adriana Rabinovich, Florent Joerin et Fabien Hamel (« CEC research project INVESTIMMO - A decision-making tool for long-term efficient investment strategies in housing maintenance and refurbishment » <http://investimmo.cstb.fr>)

<sup>2</sup> OFES, Commission européenne, dans le cadre du programme « Competitive and Sustainable Growth », Growth 2000

<sup>3</sup> INVESTIMMO est organisé autour de sept groupes de travail (working packages, WP), placés sous la responsabilité de différentes institutions et coordonnés par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment en France.





2



3

des outils d'aide à la décision pour des opérations de maintenance, de réhabilitation, de rénovation et de démolition éventuelle.

L'un des aspects les plus novateurs du projet est la volonté d'intégrer dans cette analyse non seulement le point de vue des experts - professionnels ou scientifiques, qui sont généralement responsables de définir les conditions de l'offre - mais aussi d'identifier les tendances de la demande. Cette approche est développée par une équipe multidisciplinaire du Centre Universitaire d'Ecologie Humaine de l'Université de Genève (CUEH-UNIGE), partenaire du projet et responsable du groupe de travail chargé d'identifier les aspirations des locataires pour les traduire dans un ensemble de facteurs qui caractérisent les tendances de la demande en termes économiques, financiers, physiques, sociaux, environnementaux et de gestion et ce, à l'échelle du logement, du site et du quartier.

L'objectif du présent article est de mettre en évidence les fondements d'une approche prenant en compte cette demande et d'illustrer ses possibilités de mise en œuvre dans un processus d'aide à la décision.

### **De la réhabilitation technique aux approches multidimensionnelles**

Même si les approches et méthodes appliquées aux opérations de réhabilitation diffèrent d'un pays à l'autre, quelques tendances majeures sont aujourd'hui partout identifiables en Europe. Elles résultent, dans un premier temps, de la néces-

sité de différencier le marché libre du logement social, ce dernier étant défini comme une propriété résidentielle dont la provision et le prix ou le loyer sont plutôt déterminés par des politiques publiques que par le marché libre [5]<sup>4</sup>. Au-delà de cette définition globale, le logement social implique une diversité de connotations dans les différents pays d'Europe.

Tel que souligné par Sheridan et al. [8], au Royaume-Uni par exemple le terme est synonyme de logements en location, subsidiés par l'Etat et par des sociétés à but non lucratif et destinés à des ménages à bas revenus. Dans d'autres pays, où l'aide est attribuée directement aux locataires, une partie des subsides peut s'adresser à des ménages aux revenus moyens, alors que les propriétaires privés peuvent pourvoir des logements en location subsidiés pour des ménages à bas revenus ou, encore, que des sociétés à but non lucratif peuvent destiner des habitations au marché libre.

En Suisse, tout comme en France et en Allemagne, le subside n'est pas directement associé au type de propriétaire. Dans certains cantons suisses, on parle de « aide à la personne » lorsque des subsides sont accordés par l'Etat aux ménages à bas revenus et dans d'autres, on qualifie d'« aide à la pierre » les subsides destinés aux propriétaires de logements en location réservés à des ménages à bas revenus. Dans tous les cas, il est donc généralement utile de différencier les notions de « propriétaires du logement social » de celle de « subsides ».

<sup>4</sup> Les chiffres entre crochets renvoient à la bibliographie en fin d'article.



*Fig. 1 : Une rue à Lisbonne : les caractéristiques du quartier sont liées à l'évaluation d'un bien immobilier.*

*Fig. 2 : Un bâtiment à Lisbonne : un processus de rénovation lourde ne maintenant que la façade côté rue*

*Fig. 3 : Un bâtiment à Lisbonne : comment définir quand et comment le rénover ?*

L'ensemble des recherches et des évaluations menées sur des opérations de réhabilitation met en évidence l'ampleur du phénomène dans le cadre du logement social. Le constat ne relève pas d'une simple question quantitative, mais avant tout de l'importance d'un processus de réflexion et d'analyse approfondi sur les enjeux majeurs de la rénovation et de la réhabilitation des logements sociaux en Europe. En France par exemple, les dispositifs d'évaluation mis en place depuis 1990, destinés à mesurer l'impact des opérations menées sur des quartiers d'habitation existants, ont montré que les interventions d'ordre strictement technique ne constituaient que l'un des volets d'une stratégie de réhabilitation [4]. Qu'il s'agisse de bâtiments anciens ou de grands ensembles, le mauvais état des logements ne constitue, pour grand nombre de spécialistes, qu'un symptôme de problèmes plus complexes. Au-delà des considérations dites parfois « sociologiques » - pour marquer une dénonciation qui excède la sphère d'influence des propriétaires et des gestionnaires de parcs d'habitation -, les évaluations des opérations montrent également que lorsque la réhabilitation est centrée strictement sur des aspects physiques (quelle qu'en soit l'échelle), son impact est faible et n'entraîne pas la satisfaction des habitants.

Il n'est pas vain d'insister sur le constat que ni la réhabilitation technique, ni l'augmentation du confort dans le logement suffisent à améliorer la qualité du patrimoine. Toute réhabilitation physique doit être évaluée avec une grande prudence, car elle peut entraîner des surcoûts importants, voire des investissements voués à l'échec. L'insatisfaction des habitants a un coût, non seulement « social », mais bel et bien économique.

Si le constat est frappant dans le cadre du logement social, il est également identifiable dans le cadre du marché locatif privé. Seuls les symptômes diffèrent. Dans le premier cas, dégradations successives et mauvaises perceptions attachées à certains quartiers impliquent des surcoûts de remise en état fréquents, ainsi que l'introduction de systèmes de gestion et de maintenance pris en charge par les gestionnaires. Pour le marché privé, l'inadéquation des réponses peut se traduire par des taux de vacance et de rotation élevés, qui rendent les opérations plus coûteuses que prévu.

### **Du marché de l'offre au marché de l'offre et de la demande**

Après des années de réhabilitation lourde, centrée sur des aspects techniques, on constate un renversement des tendances. Conçu comme un cadre qui doit s'adapter à la diversité et à l'évolution des aspirations et modes de vie des habitants, le marché de l'habitat est une structure constituant un

lieu de rencontre entre des offres et des demandes multiples. Celles-ci sont inscrites dans une société donnée avec des mécanismes de régulation propres, qui influent aussi bien le secteur de la construction que les tendances liées à l'usage [7]. L'intérêt de la réhabilitation pour les propriétaires et les gérants n'est plus celui de remettre en condition des produits techniquement adéquats, mais surtout et avant tout d'améliorer la qualité d'un patrimoine, mesurée au désir des clients d'y habiter ou d'y rester.

C'est la question de l'attractivité de l'offre qui est posée, laquelle nécessite impérativement une meilleure connaissance et compréhension des aspirations et des attitudes des locataires vis-à-vis de leur logement au sens large. Car au-delà du logement, le rapport que l'on entretient avec l'extérieur, le bâtiment, le site, le quartier et au-delà participe au sentiment de chez soi [1]. Les locataires attendent qu'on les prenne en considération et qu'on réponde à leurs demandes de manière rapide et efficace. Des défis importants qui obligent à redéfinir les politiques et les stratégies patrimoniales.

La création d'un espace de rencontre entre « les offres et les demandes » - afin d'identifier et de définir les actions à même de garantir la qualité du parc, de mieux conduire les arbitrages indispensables entre différents investissements possibles et de répondre à la nécessité d'assurer le meilleur rapport qualité-prix - suppose que les gestionnaires connaissent les choix correspondant le mieux à ce que recherchent les habitants. Cette approche ne s'improvise pas, mais nécessite une démarche professionnalisée, soutenue par des méthodes et des instruments aptes à préciser et comprendre les attentes de la clientèle [3].

### **Le client au centre des stratégies patrimoniales**

Les démarches des gérants à la recherche d'un carrefour entre l'offre et la demande ne sont pas forcément comparables entre elles et il est encore difficile d'identifier les pratiques qui fournissent les meilleurs résultats. Certains font clairement preuve d'innovation, mettant en place des méthodes d'organisation, d'information, de gestion et d'intervention adaptées aux nouvelles exigences du marché locatif. Parmi les « nouvelles méthodes de réhabilitation », la notion d'« adaptation en continu du patrimoine » fait son chemin en France, en Suède et dans d'autres pays d'Europe, en particulier dans le domaine du logement social. Visant à contrer la spirale de déqualification physique et sociale du cadre de vie et allant au-delà des opérations d'entretien et de maintenance courantes, l'adaptation en continu du patrimoine place le client au centre des stratégies patrimoniales.

Dans une telle démarche, différentes étapes complémentaires sont nécessaires [3]:

- comprendre les attentes et motivations profondes de la clientèle et leur évolution dans le cadre d'une approche client professionnalisée;
- savoir analyser les écarts entre l'offre - en termes de produit et de services - et les attentes de la clientèle: pour ce faire, il faut tenir compte des cycles de vie des bâtiments et de ceux des ménages;
- améliorer la pertinence des réponses diversifiées selon les contextes urbains - en articulant particulièrement qualité des produits et des services et en personnalisant l'offre;
- mettre en place des programmes d'actions nécessaires, non seulement en termes de moyens financiers, mais également d'organisation interne et de management.

À ces points, il faut ajouter la mise en place de dispositifs destinés à recueillir et analyser l'évolution des préférences des habitants. Grâce à des indicateurs clés de l'attractivité élaborés à partir des attentes de la clientèle, il s'agit d'organiser un système d'information adapté aux besoins des propriétaires de parcs locatifs et des organismes de gestion.

Il va de soi que les décisions finales seront guidées par des aspects stratégiques. Ainsi, propriétaires et gérants pourront orienter les investissements dans le but de maintenir ou d'augmenter la valeur d'usage de différents segments du parc. Dans certains cas, l'objectif des opérations de réhabilitation et de rénovation (telles la rénovation des façades, la réorganisation interne des appartements, le changement de certaines finitions, etc.) n'est pas de résoudre des problèmes existants, mais d'appliquer une approche prospective destinée à contrecarrer la perte de la valeur locative de certains bâtiments [2]. Pour ce faire, il est important de connaître l'attractivité des habitations sur le marché local.

#### **L'attractivité du patrimoine immobilier : le point de vue de la demande**

La prise en compte des tendances de la demande dans une démarche de rénovation/réhabilitation a pour but l'adaptation d'un certain nombre de bâtiments du parc pour répondre aux attentes diverses et changeantes des habitants. En d'autres termes, il s'agit d'identifier les facteurs qui caractérisent les critères fondamentaux de l'attractivité du parc selon la perspective des résidents et d'autres usagers. Le but n'est pas d'aller vers une personnalisation de chaque logement ou de répondre aux désirs particuliers de chaque locataire, mais d'identifier la satisfaction résidentielle et les préférences en matière de logements locatifs en relation avec l'évolution des

modes de vie, tout en les pondérant en fonction de critères tels que le cycle et le parcours de vie, l'âge, les particularités inhérentes à différents pays et cultures, la composition des ménages, etc. Pour le gérant, l'objectif final d'une telle approche est celui de maintenir les taux de vacance et de rotation le plus bas possible.

Ce travail se construit sur quelques hypothèses de départ [6]. En principe, on soutient que la perception et l'évaluation de la qualité de l'habitat, ainsi que le potentiel de rénovation de certains bâtiments sont déterminés par un processus complexe d'observation, d'analyse, de mesure et de prise de décisions, lequel doit intégrer la diversité des acteurs impliqués dans la démarche.

De plus, des projets spécifiques de rénovation prennent place dans des localités précises, caractérisées par des dimensions économiques, financières, environnementales, techniques, architecturales et sociales particulières, inscrites dans un contexte sociétal déterminé (qui inclut par exemple des régulations et des standards clairement définis, des régimes de propriété et de gestion, des normes sociales et culturelles liées à l'usage du logement). Ainsi, on reconnaît que la qualité de l'habitat est une notion complexe, et qu'une combinaison des critères doit être prise en compte, de manière simultanée, pour assurer la qualité des logements ainsi que leur potentiel de rénovation.

Finalement, la qualité de l'habitat est interprétée par l'administration publique, les professionnels du bâti, les scientifiques, les propriétaires du marché immobilier et les usagers selon des approches et des méthodes différentes. Nous soutenons qu'une approche intégrant les préférences et les priorités des habitants est nécessaire plutôt que de laisser la définition des critères au seul jugement des experts.

#### **Les tendances de la demande**

La variété d'indicateurs qui ressort de la multiplicité des aspirations des habitants est une richesse. Dans le cadre d'INVESTIMMO, elle n'en présente pas moins un inconvénient pratique: il n'existe pas de client standard et la personnalisation du logement a des limites. Comment dès lors répondre à l'ambition de mettre à disposition des gérants des outils concrets et performants pour augmenter l'attractivité des parcs locatifs? Comment saisir la diversité, la complexité et l'évolutivité de la demande tout en proposant un scénario d'application crédible du point de vue opérationnel?

On se retrouve face à deux défis prioritaires. Premièrement, la nécessité d'identifier la totalité des facteurs pouvant définir les priorités pour la rénovation et la réhabilitation du parc « selon le point de vue des habitants ». Pour ce faire, nous



Fig. 4 : Des graffitis à Genève : un indicateur de l'entretien courant d'un immeuble résidentiel

Fig. 5 : Etat des lieux d'un bâtiment à Genève : un indicateur de la maintenance

Fig. 6 : Le taux de vacance d'un appartement ou d'un immeuble résidentiel est un indicateur clé d'un décalage entre l'offre et la demande.

(Photos R. Lawrence)

avons cherché à connaître les tendances de la demande et à anticiper les évolutions possibles dans le marché du logement.

Le deuxième défi consiste à rendre cette information utilisable pour les gestionnaires des parcs. Une méthode d'analyse au moyen d'instruments concrets est en voie d'élaboration et sera proposée, non pas comme recette miracle, mais comme un processus susceptible de diagnostiquer l'état du parc et d'évaluer des scénarios de rénovation et de réhabilitation pertinents.

#### L'identification des facteurs

Un important travail d'analyse des sources documentaires mené par le CUEH-UNIGE se trouve à la base de la définition des attentes des habitants vis-à-vis de l'habitat. Il faut à ce propos souligner que l'identification des tendances dans la demande et l'anticipation des évolutions possibles sur le marché du logement sont loin de relever du seul sens commun et présupposent une compréhension profonde des connaissances accumulées par des spécialistes en la matière. Différentes sources d'information et bases de données ont été utilisées dans l'analyse : évaluations post-occupations, rapports de recherche, suivis des opérations de réhabilitation/rénovation, informations sur le marché du logement, réglementations nationales et européennes<sup>5</sup>.

De plus, une recherche basée sur des systèmes d'information géographique (SIG) a permis une analyse spatialisée des critères d'attractivité à l'échelle du quartier, en les confrontant à une étude de cas sur dix-huit bâtiments de la région lausannoise. Cette approche a également permis d'évaluer la pertinence d'utiliser les SIG comme source de données dans un projet d'investissement immobilier pour un parc de petite taille.

En se basant sur ces principes, six critères prioritaires ont été identifiés, caractérisés par un ensemble de facteurs et de sous-facteurs. Les critères correspondent à l'attractivité des unités d'habitation et des bâtiments résidentiels par rapport à leurs caractéristiques physiques, aux conditions du site et de l'agglomération proche, à des aspects liés à la gestion et aux méthodes de management, ainsi qu'aux critères économiques liés au marché local et aux budgets des ménages.

Puisqu'il n'est pas possible de normaliser les attentes des habitants, ces différents critères devraient permettre aux propriétaires et aux gestionnaires immobiliers de mieux comprendre l'importance et la complexité de la demande. En



4



5



6

<sup>5</sup> Une bibliographie commentée comptant 89 titres sera publiée prochainement.

premier lieu, la liste de facteurs est proposée comme une check-list (voir tableau A). Une fois intégrée dans un instrument tel qu'INVESTIMMO, elle doit ensuite guider le processus de décision, avant que des projets de rénovation/réhabilitation aient été définis. Il va de soi que toute décision stratégique nécessite une mise en relation entre l'attractivité du parc (ou des segments nécessitant des opérations de réhabilitation) et les conditions du marché local. Cette relation peut être évaluée de manière ponctuelle à un moment précis ou pendant une période donnée, cela en tenant compte des facteurs qui permettent d'identifier les tendances de la demande.

#### *Quatre aspects clés du processus de décision*

D'un point de vue opérationnel, les différents facteurs et sous-facteurs définis pour identifier les tendances de la demande ont été classés dans différents groupes, correspondant aux moments clés du processus de décision quant à la nécessité d'une rénovation, réhabilitation ou démolition de différents segments du parc :

- l'observatoire, qui regroupe l'ensemble des données existantes et des sources disponibles;
- le diagnostic de l'état du parc;
- l'établissement des scénarios d'intervention, l'analyse et l'évaluation des scénarios établis;
- la planification des budgets d'investissement à moyen et à long terme<sup>6</sup>.

Tout d'abord, l'observatoire est un processus basé sur l'information existante dans le système de décision. Pour ce qui est de la demande, cette phase relève de la connaissance et de la compréhension des attentes, des motivations et de la satisfaction de la clientèle. Cette information doit être relevée et partagée au sein des propriétaires et des gérants. Pour cela, il faut des méthodes susceptibles de capter et de systématiser le discours des locataires tels que : entretiens, enquêtes et rencontres avec des locataires, des associations de locataires et de propriétaires, et des pouvoirs publics ; fiches de réclamation, analyse des motivations liées aux refus, entrées et sorties, demandes de location ; observation *in situ* par des gardiens ou des responsables d'immeubles. Chaque pratique a ses potentiels et ses limitations et des fréquences de mise en œuvre particulières. Différents dispositifs peuvent être mis en place selon les pratiques internes de chaque organisme, les niveaux de décision et de responsabilités des collaborateurs, les modes de fonctionnement et de décentralisation de l'entreprise [3].

Deuxièmement, le processus de diagnostic de l'état du parc a pour objectif d'identifier le niveau d'attractivité, pour l'uti-

lisateur d'INVESTIMMO, des segments du parc pouvant faire l'objet d'une opération de rénovation/réhabilitation. Selon le point de vue de la demande, il s'agit :

- d'évaluer l'attractivité de certaines unités d'habitation (adéquation entre l'offre et la demande) en termes d'habitabilité, de conditions du site, de pratiques de gestion et de management, de caractéristiques du quartier, et de diversité de l'offre dans le marché locatif ;
- d'estimer la capacité de rénover les unités d'habitation et les bâtiments résidentiels, ainsi que les conditions nécessaires pour mieux s'approcher des préférences évolutives des résidents.

Par ailleurs, cette phase sert également à alimenter l'observatoire avec des informations importantes sur l'évolution des tendances de la demande.

En troisième lieu, il est question d'établir des scénarios d'intervention et de procéder à leur analyse et leur optimisation. Lorsque des inadéquations entre l'offre et la demande ont été identifiées lors du diagnostic (indice d'attractivité bas ou insatisfaisant) et selon l'urgence des interventions en raison d'indices de rotation ou de taux de vacance élevés, différentes approches stratégiques peuvent être envisagées, dont voici deux exemples.

- Intervenir sur les conditions de l'offre pour mieux répondre aux tendances de la demande, en prenant en compte des facteurs et des sous-facteurs jugés insatisfaisants. Cette méthode peut s'appliquer au logement et à ses prolongements, au bâtiment et à sa parcelle, au type de gestion, aux conditions de la location et à la diversité de l'offre dans le marché locatif. Par contre, elle ne concerne pas le facteur lié au quartier proche, car son attractivité échappe en général au contrôle du propriétaire ou du gérant en particulier<sup>7</sup>.
- Intervenir sur la demande. Comme déjà dit, même si des inadéquations entre l'offre et la demande ont été constatées, il n'est pas toujours possible pour le propriétaire ou le gérant d'intervenir sur les conditions de l'offre. Il n'est par exemple pas responsable de la provision ou de la qualité des services à la collectivité (écoles, transports publics, etc.). Puisque les attentes et préférences des locataires varient selon les styles et les cycles de vie, propriétaires et gérants peuvent envisager d'attirer d'autres segments de la population dont les attentes seront plus proches des conditions de l'offre existante.

<sup>6</sup> Ces processus ont été définis par les collaborateurs du LESO-EPFL, responsables du groupe de travail en charge de l'élaboration des logiciels dans le cadre de INVESTIMMO (WP/, Newsletter 4 sous <http://investimmo.cstb.fr>)

<sup>7</sup> A l'exception des interventions réalisées dans le cadre des opérations de réhabilitation urbaine



Tableau A : Ensemble de facteurs et de sous-facteurs constituant la demande

Attractivité du logement et de ses prolongements	Type de logement : situation, taille, organisation des pièces, orientation Type des espaces privés extérieurs Surface habitable Adaptabilité de l'espace Flexibilité de l'espace Capacité de rangement Salle de bain et toilettes : surface, agencement, équipement Cuisine : surface, agencement, équipement Vue extérieure et qualité privative Accessibilité Confort acoustique Confort thermique et luminosité naturelle Équipement technique Finitions
Attractivité de l'immeuble et de sa parcelle	Type et aspect général de l'immeuble Espaces collectifs et équipements intérieurs Espaces collectifs et équipements extérieurs Accessibilité Relations sociales Mixité sociale Standing de l'immeuble Densité de population Sentiment de sécurité Santé Qualité du site et de l'environnement
Attractivité du quartier proche	Accessibilité aux services de proximité Accessibilité aux centres d'attraction Nuisances liées au trafic Nuisances sonores dans le quartier Qualité de l'environnement local : air, eau Dangers potentiels Sensation de sécurité Standing du quartier Mixité sociale Relations sociales et communautaires Densité de la population
Type de gestion	Qualité de l'entretien courant Présence du service de gérance dans l'immeuble Qualité et rapidité des réponses aux problèmes Rapports locataires/gérance Participation des locataires Politique énergétique
Conditions de la location	Rapport qualité prix Sécurité et conditions du bail Personnalisation du logement Évolution dans le temps (hausse de loyer, impact des coûts de rénovation sur le prix de location)
Diversité de l'offre dans le marché locatif	Choix dans les surfaces des logements d'habitation dans le quartier Choix dans les types de logements dans le quartier Choix dans le type de bâtiments dans le quartier et l'agglomération Différences dans les prix de location dans un même immeuble

A



Finalement, il est question d'aborder le processus de planification, destiné à guider les décideurs dans la hiérarchisation et le planning des opérations de rénovation, de réhabilitation, voire de démolition. L'enjeu est de définir quels seront les bâtiments à rénover et dans quels délais, en tenant compte des résultats du diagnostic et de l'évaluation, mais également dans une logique liée aux contraintes budgétaires et à la stratégie inhérente au propriétaire.

### Potentiels et limites d'un instrument d'aide à la décision

Jusqu'ici, la majorité des travaux de rénovation ou de réhabilitation entrepris sur le marché locatif en Europe n'étaient pas basés sur la compréhension des facteurs définissant les tendances de la demande inhérentes au marché local, mais avant tout sur des critères techniques et économiques, auxquels s'ajoutent parfois des considérations d'ordre architectural et environnemental.

En ce qui concerne les instruments, des systèmes experts - qui, dans la plupart des cas, portent sur des aspects physiques des logements et immeubles en fonction de leur niveau de dégradation - sont généralement utilisés par les professionnels pour analyser ce qui doit être transformé lors de l'intervention. De tels systèmes intègrent toutefois rarement le point de vue des habitants, leurs attentes et préférences. En d'autres termes, ils s'agit d'outils centrés sur les conditions de l'offre, mais ignorant celles de la demande. Or les habitants ne sont pas les seuls à payer le prix de ces tendances, les propriétaires et les gérants devant pour leur part assumer les surcoûts - sous forme de dégradations permanentes et de taux de rotation ou de vacance élevés - générés par des opérations mal ciblées.

Dans ce sens, l'approche d'INVESTIMMO est assez novatrice puisqu'elle introduit la notion d'attractivité du parc pour traiter simultanément les deux caractéristiques cruciales du marché du logement que sont l'offre et la demande.

Il reste cependant qu'INVESTIMMO est destiné à devenir un outil d'expert, dans la mesure où son utilisation restera entre les mains des propriétaires et des gestionnaires de parcs locatifs. Dans le meilleur des cas, son application fera l'objet d'un travail concerté entre différents départements, techniques et économique-financiers d'une société immobilière et d'un gérant. Les instruments mis à disposition n'intégreront jamais de manière directe les considérations pouvant émaner d'une démarche de négociation multi-acteurs, au sein de laquelle les habitants, mais également les pouvoirs publics et d'autres acteurs seraient représentés tout au long du processus.

Il s'agit-là d'une limite importante qui doit être prise au sérieux, car l'intégration - sous la forme de « facteurs et sous-facteurs facilement mesurables » - des tendances de la demande dans un outil d'expert oblige à en réduire la complexité. Afin de contrecarrer les risques d'une banalisation de cette approche, il est fondamental de mettre en place des systèmes permettant un monitoring des conditions de la demande et de cerner son évolution dans le marché local.

Adriana Rabinovich, Dr ès sc. techn.  
EPFL-ENAC, CH - 1015 Lausanne

### Bibliographie

- [1] ALLEN B., BONETTI M., ELIAS P.: « Diversité des modes d'habiter et appréciation de la gestion dans neuf quartiers d'habitat social », CSTB, Observatoire d'analyse des dynamiques résidentielles, Paris, 1998
- [2] BRIDEL L.: « Manuel d'aménagement du territoire pour la Suisse romande », vol. 3, Georg, Genève, 1996
- [3] FETY C., GOLDSZLAGIER C., GIE VILLES ET QUARTIERS: « Vers une adaptation en continu du patrimoine », GIE Villes et Quartiers (S 06877), Paris, 1999
- [4] FORET C. et PORCHET F.: « La réhabilitation urbaine », Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Paris, 2001
- [5] GHEKIERE L.: « Marchés et politiques du logement dans la CEE », La Documentation Française, Paris, 1991
- [6] LAWRENCE R.: « Housing Quality: An Agenda for Research » in *Urban Studies*, vol. 32, N° 10, 1995, pp. 1655-1664
- [7] LAWRENCE R. in CACAVELLI D.: « INVESTIMMO - Position paper, 6<sup>th</sup> month Edition », CSTB, Sophia Antipolis, 2001
- [8] SHERIDAN L. ET AL.: « A comparative Study of the Control and promotion of Quality in Housing in Europe », Research Report, Department of the Environment, Transport and the Regions, School of Architecture and Building Engineering University of Liverpool, London, 1999