

OFL

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **83 (2011)**

Heft 4

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Les 16^{es} Journées du logement de Granges

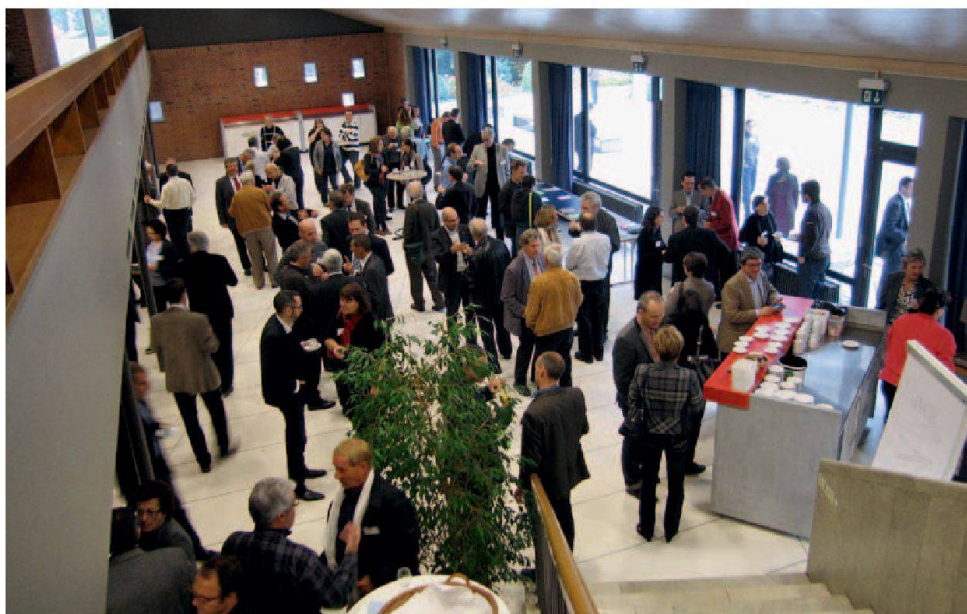
Le logement d'utilité publique répond aux lacunes du marché immobilier par son sens de la responsabilité sociale. Notamment en enrayant la spirale à la consommation d'espace habitable par le biais de prescriptions d'occupation bien acceptées par les locataires.

Le 3 novembre dernier, un peu plus de 200 experts en matière de logement ont participé aux 16^{es} Journées du logement de Granges. Presque un record. Et c'est un Ernst Hauri radieux et serein qui a lancé les débats et les exposés à 10 h du matin. Un programme riche et intéressant, ponctué par les questions baroudeuses et les commentaires mordants d'un Philippe Thalmann¹ en grande forme rhétorique.

Prospérité oblige, la Suisse attire force multinationales (à grand renfort de cadeaux fiscaux) et une quantité non négligeable d'immigrants hautement qualifiés (à grand renfort de salaires mirobolants). Sans compter quelques rares potentats qui blanchissent allègrement dans l'immobilier et quelques milliers de sans-papiers qui grossissent chaque année les rangs des exclus de notre précieuse démocratie. Une situation de croissance malgré tout flatteuse et enviable dans un contexte européen plutôt morose et déliquescents. Or, toute croissance s'accompagne, entre autres, de revendications territoriales. Ce qui, dans notre belle et propre petite Helvétie, ne va pas sans quelques menus problèmes. La pénurie des logements dans les grands pôles urbains est là pour nous le rappeler.

L'aide au logement: un mandat politique

Rappelons que depuis 1975, la Confédération promeut la construction de logements par le biais de la LCAP (loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété). En 2003, la LOG (loi sur le logement), encourageant le logement à loyer ou à prix modérés, a pris le relais. Son principal outil est un Fonds de roulement



Architectes, maîtres d'ouvrage d'utilité publique et administrations publiques se donnent rendez-vous chaque année à Granges pour les Journées du logement. © PC

grâce auquel des bailleurs de logements d'utilité publique peuvent obtenir des prêts à taux préférentiels pour la construction, la rénovation et l'acquisition d'objets locatifs à loyer modéré. Le système a plutôt bien fonctionné, mais ces dernières années, il se heurte au problème épineux de la pénurie... de terrains à bâtir. Et l'on sait bien que ce qui est rare, est cher. Trop souvent trop cher pour espérer encore construire des logements à loyer modéré. Et pas seulement sur l'Arc lémanique, car même dans certaines régions périphériques, comme par exemple à Cernier, dans les hauts du canton de Neuchâtel, il devient de plus en plus difficile de construire des logements de qualité qui soient abordables pour les ménages dont les revenus sont plutôt modestes.

Moins de terrain et des logements plus grands

Comme l'a raconté Pascal Magnin, secrétaire général de la section romande de l'Association suisse pour l'habitat, à la tribune du séminaire organisé par l'Office fédéral du logement: «Il a fallu qu'un groupe de vrais mordus au sein de la coopérative d'habitation Les Héliotropes bataille ferme pendant plusieurs années pour convaincre les autorités publiques cantonales à s'engager financièrement en faveur de la construction de logements à loyer modéré à Cernier.» Un droit de superficie sur 70 ans accordé par le canton, avec gratuité des terrains durant les 15 premières années, a finalement permis de construire 56 logements sur une parcelle de 10 820 m² pour un coût global de 14 millions de francs. Avec des loyers acceptables à la clé.

Cet exemple en est un parmi moult autres, qui illustre l'urgente nécessité de prendre des mesures pour limiter la spéculation foncière et empêcher une excessive thésaurisation des terrains à bâtir. Mais là n'est pas le seul problème. Aux terrains à bâtir qui se font rares, il faut ajouter un autre facteur: la surface de logement habitable par habitant a considérablement augmenté au cours de ces vingt dernières années. Les logements sont devenus plus spacieux et la densité d'habitation a baissé, notamment à cause de l'évolution de la composition des ménages. Ce phénomène est toutefois moins marqué dans les immeubles construits par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui utilisent plus efficacement leurs logements que sur l'ensemble du marché du logement.

Les prescriptions d'occupation

Ce qui ressort de plusieurs exposés des orateurs de ces 16^{es} Journées du

logement de Granges, c'est le fait que les coopératives d'habitation construisent elles aussi selon des standards plus élevés, mais qu'elles faisaient aussi preuve d'une plus grande retenue que les acteurs immobiliers poursuivant un but lucratif. Notamment en limitant la croissance des surfaces d'habitation, en densifiant les anciens immeubles lors de rénovations ou de nouvelles constructions. Et en utilisant plus efficacement l'espace habitable en imposant des prescriptions d'occupation à leurs locataires. La règle générale étant la formule: nombre de pièces maximal = nombre d'habitants plus 1.

Quelle horreur, direz-vous. Mais non. L'Office fédéral du logement a mandaté le Service d'encouragement à la construction de logements à loyer modéré du canton de Berne pour mener une enquête auprès de 1386 maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans toute la Suisse sur les prescrip-

tions et les règles de location concernant les logements non subventionnés. Mille coopératives ont répondu à l'enquête! Et il en ressort que 70% du parc immobilier considéré est régi par des prescriptions d'occupation se rapportant à la surface du logement. Un moyen simple et responsable pour enrayer la spirale de consommation de surface habitable, qui ne prêterait ni la qualité d'habitation ni la satisfaction des locataires.

Patrick Cléménçon

¹ Le professeur Philippe Thalman est, entre autres, président de la Commission fédérale du logement (CFL) instituée par le Conseil fédéral.

257 maîtres d'ouvrage misent sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils financent une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

- All-in-costs régulièrement inférieurs – jusqu'à concurrence de 1% – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 6 emprunts chaque année, avec des durées de 5 à 15 ans
- Financements dans toute la Suisse

Appelez-nous et convenez d'un entretien-conseil:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16



Impressum

La revue **Habitation** est une revue trimestrielle, organe officiel des sociétés coopératives d'habitation affiliées à la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) • **Editeur:** Société de communication de l'habitat social, c/o ASH-Section romande, ch.de Pierrefleur 50, CP 227, 1000 Lausanne 22, socomhas@habitation.ch • **Rédacteur en chef:** Patrick Cléménçon • **Rédaction:** rte du Grand-Torry 29, CH-1700 Fribourg, tél.026 466 18 68, redaction@habitation.ch, www.habitation.ch • **Comité de rédaction:** P. Cléménçon, J. Cuttat, P. Magnin • **Publicité:** données médias et tarifs sous www.habitation.ch/publicite.htm, commandes et livraison des données numériques: publicite@habitation.ch • **Abonnements:** abonnement@habitation.ch ou tél. 021 648 39 00. **Prix:** membres ASH: CHF 40. –/an (tarif dégressif pour abonnements supplémentaires); en Suisse: CHF 56. –/an et CHF 40. –/an pour les étudiants (s. photocopie de la carte d'étudiant); CHF 90. – à l'étranger • **Graphisme, préresse et impression:** Imprimerie St-Paul, Fribourg • **Tirage:** 3500 exemplaires • **Parutions:** mars, juin, septembre, décembre. Avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et de l'ASH romande.

Photo couverture: La gérente d'immeuble Tatjana Jeremetowa, à Astrakhan. © Igor Rudometkin