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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 84 (2012)

Heft: 4

Artikel: La construction de logements locatifs "à prix avantageux" est possible, même dans les centres

Autor: Sfar, Doris

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-323325

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: 02.07.2025

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

La construction de logements locatifs «à prix avantageux» est possible, même dans les centres

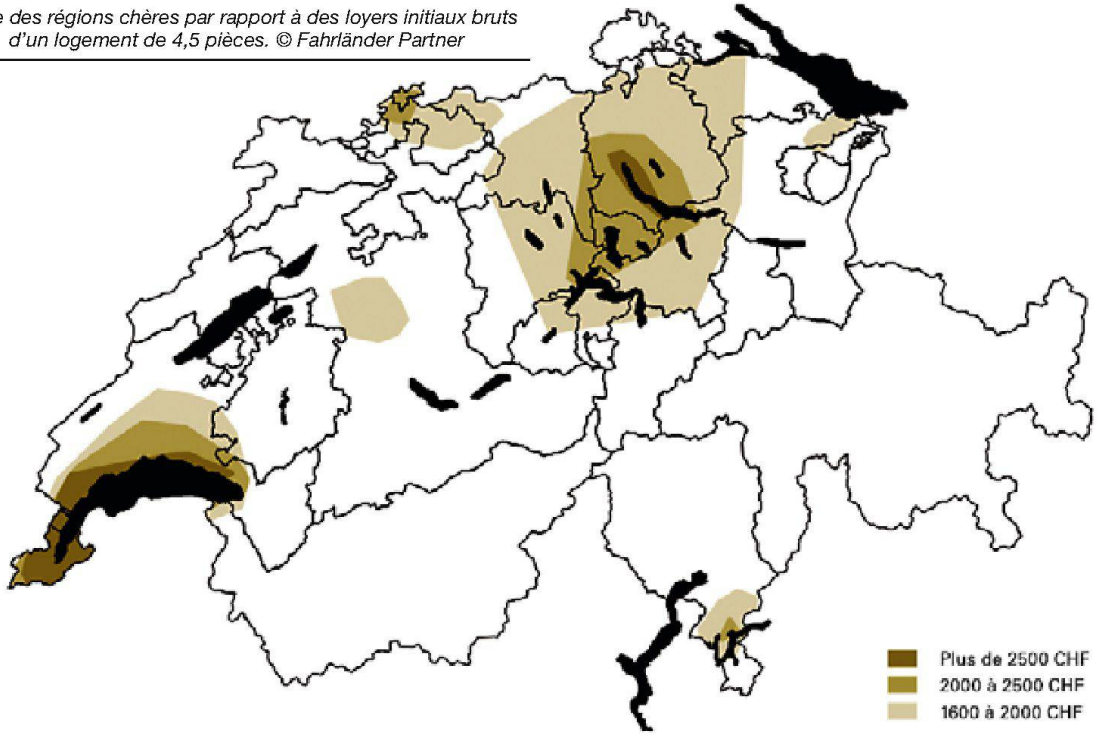
Une étude récemment publiée par l'OFL montre qu'il est possible de construire des logements familiaux abordables avec des loyers de moins de 2000 francs, même à des emplacements centraux. Et cela sans que l'investisseur doive subir des baisses de rendement ou solliciter des fonds publics.

Largement relayée dans la presse, une étude récemment publiée par l'OFL, en collaboration avec Halter Unternehmungen et Pensimo Management[1], arrive à la conclusion qu'il est possible de construire des logements familiaux abordables avec des loyers de moins de 2000 francs, même à des emplacements centraux. Et cela sans que l'investisseur doive subir des baisses de rendement ou solliciter des fonds publics. Pour cela, il convient de revenir à des logements compacts et à des standards de réalisation plus simples.

Mais que pense le locataire potentiel de ce type de logement, peu spacieux et plutôt modeste quant à l'exécution? «Moi, jamais je ne louerais un logement de 4,5 pièces réalisé selon un aussi piètre plan et avec si peu de mètres carrés pour «seulement» 2000 francs. Je préfère habiter dans un endroit plus campagnard où avec 2000 francs je peux occuper un 4,5 pièces superbement disposé sur 112 m²». Ou encore: «8 mètres carrés pour une chambre à dormir. Le couple du futur passera ses nuits dans des lits superposés». Choisies pour leur exemplarité, ces citations tirées du journal alémanique «20 Minuten Online» illustrent parfaitement l'accueil très contrasté qu'a réservé le public à ces articles. Elles mettent en lumière le dilemme auquel se trouvent confrontés bon nombre de ménages dans le choix de leur logement: soit opter pour un appartement confortable et spacieux, et s'établir en périphérie où le niveau des loyers est plus bas, soit s'installer dans un lieu central et se contenter d'une demeure bien plus modeste.

Mais quel est le raisonnement des auteurs et que préconisent-ils plus précisément? Leur démonstration repose sur une comparaison entre un bâtiment fictif «à prix avantageux» et un immeuble locatif du segment de prix supérieur récemment construit en ville de Zurich. Les revenus et coûts de ce dernier étant connus, il est possible d'en déterminer la valeur foncière actuelle. Un calcul détaillé des coûts de construction des nouveaux logements «à prix avantageux» a permis d'établir les loyers qui

Carte des régions chères par rapport à des loyers initiaux bruts d'un logement de 4,5 pièces. © Fahrländer Partner



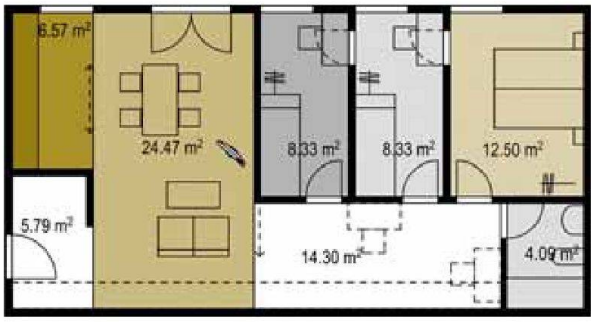
seraient nécessaires pour financer l'achat des terrains et les coûts de l'immeuble. Il apparaît qu'il serait ainsi possible de réaliser à Zurich-Altstetten des logements de 4,5 pièces avec des loyers mensuels de moins de 2000 francs (charges comprises) sans devoir recourir à des subventions ou à d'autres avantages.

Pour parvenir à ce niveau de loyer, il faut réduire sensiblement la surface par appartement, augmentant par là le nombre de logements et la part des surfaces habitables par rapport à l'ensemble des surfaces construites. Par ailleurs, il convient de faire des économies en matière d'équipement des logements et de matériaux et profiter d'économies d'échelle grâce à la standardisation de certains éléments de construction. En d'autres termes: l'emplacement central doit être compensé par des concessions par rapport à d'autres caractéristiques des logements. Des améliorations apportées à l'environnement immédiat du logement, telles la mise à disposition d'espaces semi-publics ou communs situés aux différents étages ou sur le toit, permettront d'atténuer certains inconvénients.

S'inscrivant clairement en porte-à-faux avec des évolutions observées en matière d'habitat – élévation des standings et fort accroissement de la surface habitable par tête d'habitant (en l'espace de 30 ans, de 34 m² à quelque 50 m² actuellement) – ce type de logements «minimaliste» représente-il un créneau suffisamment attrayant pour des ménages qui souhaitent rester ou venir s'installer dans les centres où les coûts du logement prennent l'ascenseur? Les auteurs sont affirmatifs: d'après leur analyse de la demande, un habitat conçu de la sorte correspondrait aux préférences de nombreux groupes d'habitants.

La situation d'une part croissante de locataires semble leur donner raison. Près de 25% des ménages de locataires dépensent plus d'un quart de leur revenu pour le loyer et la part des ménages consacrant 25 à 35% de leur revenu aux charges de loyer a augmenté. Du fait du déséquilibre actuel des marchés du logement locatif dans les grandes villes de Suisse, où une demande soutenue fait face à une offre limitée, on observe en de nombreux endroits une forte augmentation des prix de l'offre pour des logements locatifs, une propension à construire des logements en propriété (chers) et, en fin de compte, la raréfaction des logements locatifs en ville. De plus en plus de ménages n'arrivent donc plus à s'offrir un logement en ville, là où pourtant se concentrent emplois, services et de nombreuses commodités.

Ce concept «à prix avantageux» représente-il également un plus pour les autres acteurs, à savoir les communes et les investisseurs? La réponse est encore une fois positive. Ce type de bâtiment permet une occupation plus dense et, contrairement aux constructions réalisées actuellement, il tient compte de l'exigence d'une utilisation mesurée du sol. Par la mise à disposition de logements dans un segment qui tend à se raréfier, il rend possible le



Appartement type à prix avantageux de 4,5 pièces pour 84,39 m². © ODP architecture, Zurich

maintien en ville de couches de la population qui autrement risqueraient d'en être reléguées. Il est donc également garant d'une certaine mixité sociale dans les zones urbaines menacées de gentrification.

Doris Sfar

[1] Fahrländer Stefan & al., 2012, La construction de logements locatifs «à prix avantageux» est possible. Défis, perspectives et approches pour le développement de projets dans le contexte concurrentiel de sites centraux. Le résumé de cette étude peut être téléchargé sur www.bwo.admin.ch > Documentation > Publications > Rapports de recherche.

Du ciment social
pour les zones d'habitation urbaines

De nombreuses villes suisses ont placé la promotion de la qualité de vie dans les zones d'habitation tout en haut de leur liste de priorités. Cette ambition va de pair avec une volonté de créer des conditions propices au vivre ensemble. Cette journée nationale met à l'honneur les processus de développement de quartier à travers des expériences réalisées dans le cadre du Programme «Projets urbains – Intégration sociale dans les zones d'habitation».

Cette journée s'adresse aux élus des communes suisses, aux responsables et aux spécialistes des administrations communales, cantonales et fédérales, en particulier aux planificateurs cantonaux, aux urbanistes et aux délégués à l'intégration, ainsi qu'aux représentants des milieux immobiliers et des associations professionnelles et aux spécialistes et chercheurs actifs dans le domaine du développement de quartier.

Programme et inscriptions

Journée nationale du Programme
«Projets urbains – Intégration sociale
dans les zones d'habitation»
Mardi 22 janvier 2013, Stadttheater Olten
Inscriptions jusqu'au 14 décembre 2012.
Pour tout renseignement:
Mme Josianne Maury, tél. 031 324 13 14
ou projetsurbains@are.admin. ch
www.projetsurbains.ch