

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

Autor(en): **Sfar, Doris**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **84 (2012)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-323325>

## **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.

## 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.**

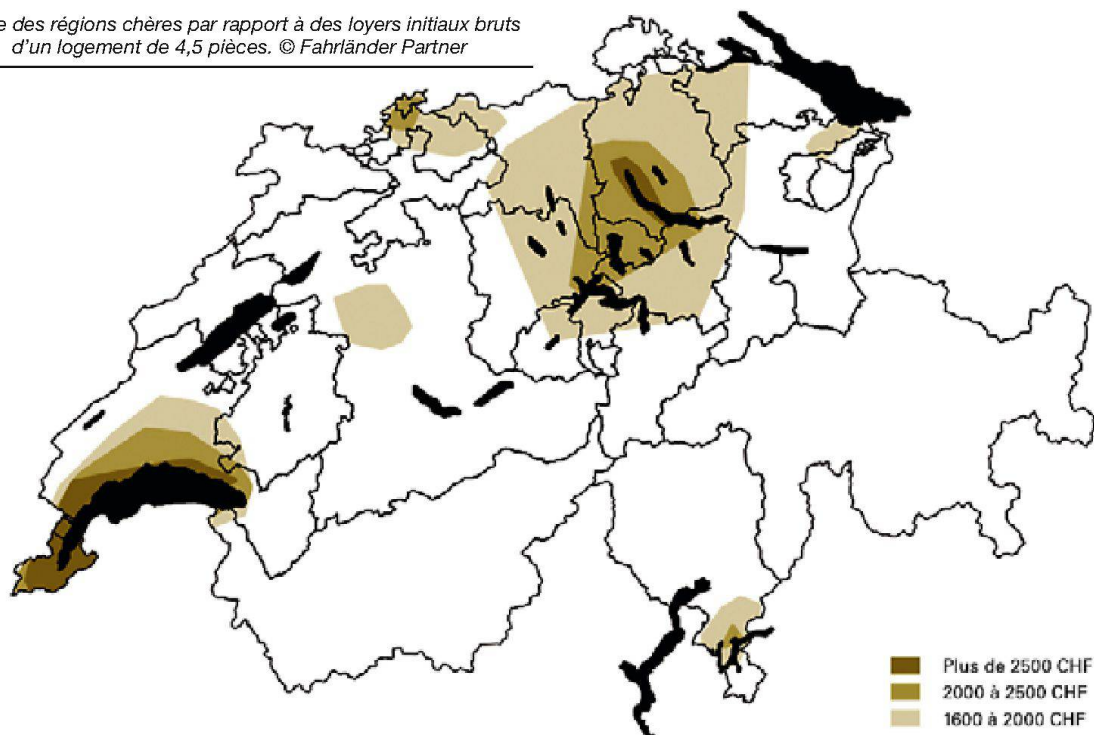
Largement relayée dans la presse, une étude récemment publiée par l'OFL, en collaboration avec Halter Unternehmungen et Pensimo Management<sup>1</sup>, arrive à la conclusion qu'il est possible de construire des logements familiaux abordables avec des loyers de moins de 2000 francs, même à des emplacements 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 m<sup>2</sup>». 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



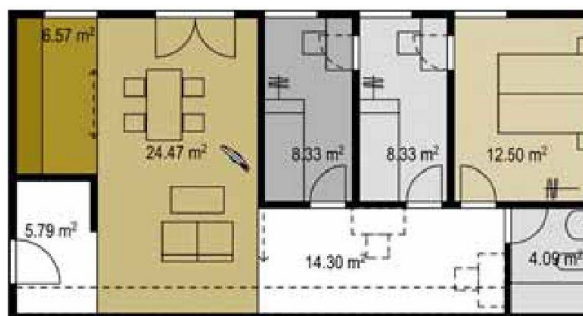
seraient nécessaires pour financer l'achat des terrains et les coûts de l'immeuble. Il apparaît qu'il serait ainsi possible de réaliser à Zurich-Altstetten des logements de 4,5 pièces avec des loyers mensuels de moins de 2000 francs (charges comprises) sans devoir recourir à des subventions ou à d'autres 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 m<sup>2</sup> à quelque 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. © 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**

<sup>1</sup> 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](http://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:*

*M<sup>me</sup> Josianne Maury, tél. 031 324 13 14*

*ou [projetsurbains@are.admin.ch](mailto:projetsurbains@are.admin.ch)*

*[www.projetsurbains.ch](http://www.projetsurbains.ch)*