

## L'OFL à publié deux études concernant la surface habitable

La première étude, fondée sur les données du Panel suisse des ménages, parvient à la conclusion qu'environ dix pour cent de tous les ménages estiment occuper un logement trop grand. Dans la mesure où ils se verraient proposer des offres adéquates, ils seraient nombreux à accepter de diminuer leur consommation de surface en changeant de logement. Toutefois, pour de nombreux autres ménages dont la consommation de surface habitable est supérieure à la moyenne, l'option d'un déménagement n'entre pas vraiment en ligne de compte puisqu'ils n'estiment pas occuper trop d'espace. Dès lors, seules des mesures spécifiques permettraient d'inciter cette catégorie de ménages à occuper un logement plus petit et à diminuer la surface habitable qu'ils utilisent.

La seconde étude, mandatée également par la division du développement territorial du Canton de Bâle-Ville, montre quels instruments pourraient en principe être utilisés pour piloter la consommation de surface habitable. Elle compare quatorze instruments permettant de limiter la consommation de surface habitable ou d'en encourager la réduction, parmi lesquels des taxes d'incitation et des mesures fiscales récompensant une consommation moindre de surface habitable. Les auteurs recommandent d'appliquer quatre des instruments analysés, à savoir des prescriptions d'occupation ainsi que des restrictions de surface pour les logements coopératifs et autres logements d'utilité publique subventionnés, une aide au déménagement par le biais de conseils spécifiques et la possibilité de construire davan-

tage de surface habitable lorsqu'une utilisation plus rationnelle en est faite (bonus pour une planification dense).

Les instruments les plus efficaces dans l'optique d'une économie de surface habitable sont aussi ceux qui modifieraient le plus le fonctionnement actuel du marché du logement et entreraient le plus en contradiction avec d'autres intérêts importants. Le constat vaut en particulier pour les taxes d'incitation: il faudrait que les montants alloués et versés atteignent des sommes colossales pour parvenir effectivement à abaisser la surface habitable par habitant. Les inconvénients de ces instruments sont sans doute aujourd'hui trop importants, raison pour laquelle ils doivent être écartés. L'étude montre pourtant à quel point la politique du logement est susceptible de contribuer à la protection du paysage et des terres cultivées, de même qu'au développement à l'intérieur des zones bâties.

Ces deux études ont été réalisées entre autres à la suite de l'acceptation par le peuple de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en 2013, qui a été la manifestation de la volonté de la population de protéger le paysage et les terres cultivables. L'habitat est un des facteurs essentiels de consommation de terrains et du mitage du territoire.

Etudes réalisées:

Delbiaggio, K., Wanzenried, G., département d'économie de la Haute école de Lucerne, Wohnflächenkonsum und Wohn-flächenbedarf

Gmünder, M., et al., Institut d'études économiques de Bâle (ISWB), Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenkonsums