

Granges Journées de logement 2004

Journée de séminaire du 3 novembre 2004:

Qu'est-ce qui pousse ou freine la constricton de logements?

Positions venant de la pratique

Résumé de l'exposé de M. Werner Schnieper, Président de l'ABL, Allgemeine Baugenossenschaft Luzern

Les déclarations de M. Peter Gurtner concernant l'âge et la taille des logements sont d'autant plus valables en milieu urbain et dans les coopératives de logement «bien implantées», comme le montre l'exemple de l'ABL.

- 74% des logements sont vieux de plus de 40 ans;
- 53% ont même 60 ans et plus derrière eux;
- 52% sont des logements de 3 et 3,5 pièces;
- 39% ont 4 ou 4,5 pièces.

Naturellement, l'ensemble des quelque 900 logements créés entre 1924 et 1939 disposent aujourd'hui du chauffage central et de fenêtres, de cuisines et de salles de bain modernes; ils offrent généralement aussi des abords agréables. Mais, jusque récemment, aucun d'entre eux n'avait été agrandi, et leur isolation acoustique interne n'avait pas été améliorée.

Grâce à leurs loyers modérés, ces logements trouvent toujours des locataires, surtout parmi ceux qui possèdent peu et se contentent de peu. Et ces derniers sont nombreux dans une ville comme Lucerne. Les familles suisses ne s'y intéressent que lorsqu'elles ne peuvent ou ne veulent consacrer que 1'000 francs tout au plus à leur logement. Cela engendre des déséquilibres dans la composition des locataires et ainsi une recrudescence des conflits et des réactions de rejet à l'égard des étrangers. Ce fait et le constat, il y a quelques années, du besoin de rénovation de la majorité de ses immeubles anciens ont motivé le lancement, par la direction de l'ABL, d'une véritable offensive de rénovations. Cet effort, maintenant en cours, s'étendra sur des décennies, guidé par les objectifs et les stratégies ci-après:

- Rendre le parc de vieux logements plus attrayant pour les locataires d'origine suisse.
- Maintenir la substance immobilière actuelle en bon état pendant encore 30 à 40 ans.
- Rester ouvert à de larges cercles de la population.
- Rester en mesure d'offrir des logements à des prix abordables.
- Viser des rénovations générales (y compris les abords).
- Ne pas agrandir les surfaces habitables et modifier les plans à tout prix.
- Rendre les greniers habitables partout où cela est possible.
- Ne pas exclure le remplacement par de nouvelles constructions.

Au printemps 2005, une première grande rénovation de lotissement sera menée à terme. La cité Breitenbachen, très bien située, date des années 1931 à 1933. Les 252 logements réalisés à l'époque coûtèrent 5 millions de francs. Les rénovations sont en cours depuis maintenant 6 ans; elles représentent 52,9 millions de francs et portent sur 244 anciens appartements et, grâce à l'équipement partiel des greniers, 29 nouveaux logements. En complément aux rénovations générales, tous les immeubles furent dotés, côté aval, d'une nouvelle couche de 2,5 m d'épaisseur permettant d'agrandir les salles de séjour de quelque 10 m² et de créer de grands balcons couverts. La surface habitable nette totale (y compris les logements mansardés) de la cité a ainsi augmenté de 20% environ. À Breitenlachen, les objectifs visés ont pu être atteints. L'effort de rénovation y est parfaitement réussi, suscite un écho très favorable dans les milieux spécialisés et apporte de grandes satisfactions aux locataires, bien que certains aient mis du temps à l'admettre. Les logements sont très prisés. Ils attirent de nouveau des familles dans la cité. Mais il fallut d'abord surmonter certaines difficultés, dont l'ordre d'apparition correspond tout à fait à leur importance respective:

- Résistance des locataires (diminution des surfaces de débarras, hausses des loyers, etc.).
- Financement (fonds de rénovation vide, marge réduite des comptes d'exploitation).
- Règles de construction (protection du caractère du site).

Pour des raisons liées aux méthodes de construction, aux aspects architectoniques et à des critères de préservation du caractère original des sites, l'ABL ne pourra pas rénover tous ses lotissements aussi totalement que l'a été la cité Breitenlachen. Sous certaines conditions, elle peut également envisager de nouvelles constructions de remplacement. En outre, elle tient à continuer d'offrir des logements modestes, mais en bon état. Si bien que la Coopérative est confrontée à d'énormes dépenses d'entretien. Ainsi, quelque 900 logements âgés de 50 à 80 ans ont besoin de rénovations estimées à environ 200 millions de francs. Si l'ABL veut éviter d'augmenter son endettement (une option à laquelle sa direction est opposée), l'effort de rénovation devra être à tel point tiré en longueur que quelques-uns de ses immeubles devront être démolis faute de pouvoir être assainis à temps. Il s'agit donc, pour éviter ce piège, de chercher des moyens et des voies permettant de dégager plus rapidement l'engorgement des rénovations nécessaires. Je n'ai hélas pas (encore) de remèdes adéquats à proposer contre ce risque, mais peut-être parviendrons-nous à en esquisser quelques-uns aujourd'hui.