



Assurer ensemble une offre de logements équilibrée

Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL)

Croissance démographique, bas taux d'intérêt, hausse des revenus et préférence pour un environnement urbain: ces éléments influencent profondément le marché du logement, provoquant pénuries et hausses des loyers. Tous les niveaux de l'Etat doivent joindre leurs forces pour affronter ces défis et pour relever ceux qui se dessinent déjà.

Le marché du logement dans les villes et les agglomérations se caractérise par un dynamisme soutenu depuis quelques années. Les raisons en sont la croissance démographique, le bas niveau des taux d'intérêt, l'augmentation des salaires et une préférence largement répandue dans la population pour des espaces urbains ou situés à proximité des villes. Malgré la construction - soutenue - de logements, les changements de locataires occasionnent de fortes hausses de loyers. Dans de nombreuses villes, les prix des logements en propriété ont atteint des niveaux que la classe moyenne ne peut plus se permettre. De plus, les démolitions et reconstructions de nouveaux immeubles, de même que les transformations de logements locatifs en appartements en propriété font disparaître des appartements bon marché. Les personnes cherchant un appartement sont confrontées de plein fouet à ces effets collatéraux. A Genève, les nouveaux arrivants se replient de plus en plus sur des appartements en France voisine; dans les zones touristiques ou d'autres communes attirant les visiteurs, même les gens du cru ont de la peine à trouver un logement.

Encourager la construction de logements d'utilité publique

En de nombreux endroits, les logements d'utilité publique apportent un correctif à cette évolution du marché. L'offre des coopératives, des fondations et des sociétés anonymes d'utilité publique est, grâce à la politique d'un loyer couvrant les coûts, bon marché à long terme. Ces acteurs du marché permettent aux personnes et aux familles qui ont des moyens financiers restreints de trouver un logement là où elles le recherchent. Ils contribuent ainsi à assurer une bonne mixité au sein de la population, mixité qui est essentielle pour un développement durable des villes et des communes. Il est ainsi primordial que les investisseurs actifs dans le domaine du logement d'utilité publique puissent accroître leur offre, alors que le marché est devenu très difficile pour eux. Les terrains adéquats manquent. Dans son rapport du 4 juillet dernier sur la libre circulation des personnes et l'émigration en Suisse, le Conseil fédéral a mis le doigt sur les problèmes liés à la croissance démographique. Il a chargé notre office d'examiner les possibilités de faciliter, pour les acteurs du logement d'utilité publique, l'accès aux terrains à construire.

Nombreux défis

Sans préjuger des résultats de cet examen, nous pouvons déjà affirmer que la marge de manœuvre de la Confédération est étroite. Les mesures qui relèvent de sa seule compétence ne suffiront pas à relever les défis qui s'annoncent. La force économique de la Suisse continuera à dépendre des travailleurs étrangers. Il faut maintenir un niveau soutenu dans la construction de nouveaux logements pour empêcher la pénurie et les augmentations de loyers. Mais les nouveaux logements ne doivent pas avoir une influence négative sur les paysages, ils doivent être construits, autant que faire se peut, dans les zones d'habitat existantes. Le tournant énergétique requiert en outre de renforcer l'assainissement des bâtiments. Mais ces programmes doivent être aménagés de telle façon que les prix restent supportables pour les habitants. Enfin, les besoins spécifiques de certains groupes de la population (personnes âgées, handicapées, etc.) ne doivent pas être oubliés.

Politique de l'habitat dans les villes

Etant donné ces objectifs potentiellement conflictuels, il est réjouissant de voir que le nombre de villes et de communes analysant leur situation sur le marché de l'habitat ne cesse d'augmenter. Elles remettent en question le primat du marché pour la construction et la mise à disposition de logements et réfléchissent aux différentes manières d'infléchir le marché. Elles utilisent leurs compétences en aménagement du territoire pour satisfaire les différents besoins de façon équilibrée. Elles deviennent actives en politique du sol et accordent des droits de construction à des investisseurs d'utilité publique. Les collectivités publiques tiennent compte de revendications de politique sociale et recherchent des solutions pour que des personnes ayant des besoins spécifiques trouvent un logement. Ce faisant, elles peuvent se baser sur des décisions de principe élaborées par l'OFL et communiquées entre autres lors de journées du logement à Granges. L'édition 2012 montre du reste que des mesures qui étaient auparavant ponctuelles constituent de plus en plus les éléments consistants de véritables stratégies communales en matière de logement et qu'elles sont aussi, parfois, coordonnées avec d'autres mesures prises par les communes voisines ou par le canton. Il faut espérer que d'autres villes et communes suivront ces exemples. Il est plus que jamais nécessaire que tous les plans institutionnels collaborent pour que toute la population puisse continuer à trouver, partout, des appartements de qualité et à prix abordable.

Publié dans «Focus 6/12», Union des villes suisses