



## Préférences résidentielle dans l'espace urbain.

Dr. Corinna Heye, Directrice de la société «raumdaten»

### Il faut revoir notre utilisation des surfaces locatives

Pénurie de logements, hausse constante des prix et habitants des centres refoulés vers la périphérie: ce sont les principaux problèmes de politique du logement auxquels les villes doivent aujourd'hui faire face. La solution semble simple: construire de nouveaux logements, si possible à loyer abordable. Cette idée n'est pas nouvelle et elle est mise en œuvre avec assiduité. Dans de nombreuses villes, d'anciennes zones industrielles sont utilisées pour la construction de nouveaux logements. On détruit d'anciennes bâtisses et on en construit de nouvelles selon le principe de la densification. Cette dernière passe pour incontournable, car elle permet une approche économe du sol.

Mais une densification architecturale s'accompagne-t-elle vraiment d'une plus haute densité de la population? Il est indéniable que les nouveaux immeubles construits ces dernières années pour remplacer de vieilles habitations ont permis de densifier le bâti. Dans le même temps, le nombre de mètres carrés par habitant a considérablement augmenté, ce que les plans des nouveaux logements montrent bien, avec leurs surfaces et leurs salles à manger généreuses. Lorsque des nouveaux logements de 2,5 pièces sont construits avec une surface de 90 m<sup>2</sup>, cela peut paraître le fruit d'une densification. Mais comme, en général, c'est une personne seule qui habite ce type d'appartements, la densification architecturale ne va pas de pair avec une densification de la population. Au contraire, la tendance est qu'un nombre plus faible de personnes dispose de surfaces plus grandes.

Outre la croissance démographique, l'augmentation des surfaces habitées est la principale cause de la pénurie de logements. La hausse de la qualité de vie de larges groupes de la population et la diminution de la taille des ménages en raison de l'individualisme et du vieillissement démographique expliquent de leur côté l'augmentation du nombre de mètres carrés par personne. Comme les loyers des logements anciens sont plus bas que ceux des nouveaux logements, les locataires y restent même lorsque leurs enfants ou leur partenaire quittent les lieux, tout en jugeant eux-mêmes que leur appartement est trop grand. Ils ne sont en général disposés à déménager que s'ils ne subissent aucun désavantage matériel.

Il faudrait des incitations à utiliser des surfaces plus petites, comme par exemple une taxe par locataire de grandes surfaces. Cette option permettrait d'appliquer le principe de causalité et ne concernerait, dans la plupart des cas, que ceux qui peuvent se le permettre. Outre un effet direct sur l'utilisation des surfaces locatives, une taxe incitative couvrant tout le territoire et liée à des objectifs précis permettrait de financer d'autres mesures pour la promotion de logements bon marché. Elle conduirait aussi à ce que les nouvelles constructions contiennent à nouveau des appartements aux surfaces moins généreuses et qu'ainsi, une nouvelle diversité voie le jour.

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