



Markus Gmünder, directeur associé Econlab GmbH

Facteurs stimulant la consommation de surfaces habitables et possibilités de la limiter

La consommation de surface habitable a constamment augmenté en Suisse au cours de ces dernières décennies, et cette augmentation est proportionnellement plus élevée que la croissance de la population. La surface habitable moyenne par personne a passé de 34 m² à 44 m² entre 1980 et 2000 et, selon les estimations actuelles, elle devrait se situer aujourd'hui autour de 50 m². Même s'il est possible que l'on assiste à un certain tassement à l'avenir, rien ne laisse présager une inversion de tendance.

Le phénomène est problématique à plusieurs égards. Une consommation excessive de surface habitable résultant par exemple de signaux erronés au niveau des prix peut conduire à une utilisation inefficace des ressources limitées dont nous disposons en matière d'habitat. Les efforts urbanistiques de densification pourraient également rester sans effet du fait de l'augmentation de la consommation de surfaces habitables.

C'est dans ce contexte qu'une pré-étude mandatée par l'Office fédéral du logement (OFL) s'est penchée sur la question des facteurs et des possibilités d'influence. Premier constat, la consommation de surface habitable n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire: elle est nettement plus élevée en périphérie que dans les centres urbains. Deuxième constat, le vieillissement démographique, les modifications de la taille des ménages dues à des tendances de fond de notre société (individualisation, pluralisation des styles de vie) et l'accroissement du niveau de vie sont des facteurs décisifs de cette évolution. Toutefois, certaines mesures prises par l'Etat, par exemple la régulation du marché du logement, jouent également un rôle.

A partir d'un tableau d'ensemble de ces facteurs d'influence, il est possible de mettre en évidence leurs liens avec la consommation de surface habitable au moyen d'enchaînements de cause à effets. Par ailleurs, il apparaît que la volonté de limiter cette consommation s'oppose à d'autres objectifs de politique du logement et d'autres politiques sectorielles.

Tout cela contribue à expliquer l'absence, jusqu'à présent, de possibilités d'influer sur la consommation de surface habitable, et en particulier de la réduire. Mis à part des interventions directes, p. ex. en fixant la taille de logements ou le taux d'occupation des logements (d'utilité publique) soutenus par l'Etat, la création d'incitations influençant la demande pourrait contribuer à restreindre la consommation de surface habitable. La perception de redevances en fonction de la surface habitable pourrait être un exemple d'incitation. En outre, il s'agit également d'examiner les réglementations existantes, par exemple en matière de protection d'immeubles anciens, qui pourraient entraîner des effets de distorsion en termes d'incitations.

Les résultats de cette pré-étude indiquent clairement que l'augmentation durable de la surface habitable ne s'explique que partiellement par la croissance de la population. D'autres facteurs jouent un rôle tout aussi important. Il convient désormais, au cours d'une prochaine étape, de se pencher de manière plus approfondie sur la mesure exacte de ces différents facteurs et sur les possibilités de maîtriser le phénomène.