

La construction de logements locatifs à prix avantageux est possible, même à des emplacements centraux

En Suisse, la charge locative est élevée pour une partie croissante de la population. Comme à la fin des années 1980, les logements disponibles se font à nouveau rares dans certaines grandes villes suisses et leurs agglomérations. La très forte demande de logements que connaissent les centres depuis de nombreuses années a pour conséquence qu'en maints endroits, on démolit des logements locatifs pour les remplacer par de nouveaux logements généralement plus grands et donc aussi plus chers. De ce fait, l'offre de logements anciens et bon marché se raréfie. Pour de nombreux nouveaux arrivants ou pour les ménages qui doivent ou veulent déménager, il est difficile de trouver un logement à un prix abordable. Très souvent, ils n'ont pas d'autre choix que de s'établir à la périphérie, où le niveau des loyers est plus bas.

Les auteurs d'une étude publiée par l'OFL en collaboration avec Halter Unternehmungen et Pensimo Management présentent des approches permettant de construire des logements à prix avantageux sur une parcelle acquise aux conditions du marché et sans qu'un investisseur privé doive pour autant assumer des baisses de rendement conséquentes ou solliciter des fonds publics.

L'étude démontre que, des points de vue technique et financier, il convient de revenir à des logements compacts. Les concessions à faire en termes de surface habitable et de standards d'équipement peuvent être compensées, par exemple par des améliorations apportées à l'environnement immédiat du logement (p. ex. accès à un toit terrasse). Les

auteurs ont illustré leur propos en présentant un locatif-type.

Ils l'ont comparé à un immeuble locatif récemment construit en ville de Zurich, dont les revenus et coûts sont connus, ce qui permet d'en calculer la valeur foncière actuelle. Un calcul détaillé des coûts de construction des nouveaux logements «à prix avantageux» a permis d'établir les loyers qui seraient nécessaires pour financer l'achat des terrains et les coûts de l'immeuble. Il apparaît qu'il serait ainsi possible de réaliser à Zurich-Altstetten des logements de 4,5 pièces avec des loyers mensuels de moins de 2000 francs (charges comprises) sans devoir recourir à des subventions ou à d'autres avantages.

En outre, il convient de relever que le concept «à prix avantageux» présenté contribue à la densification du milieu bâti: si la surface proposée par une construction de remplacement dépasse souvent nettement celle du bâtiment démolé, les logements sont eux aussi la plupart du temps bien plus spacieux, de sorte qu'au final, l'augmentation du nombre de logements est insignifiante. Le concept de logements «à prix avantageux» tient mieux compte de l'exigence d'une utilisation mesurée du sol.

Informations complémentaires: www.bwo.admin.ch (-> documentation -> publications -> rapports de recherche)