

# L'habitat en Suisse

Développement territorial et logement





# **L'habitat en Suisse**

**Développement territorial et logement**

<b>Éditeur</b>	Office fédéral du logement (OFL) Storchengasse 6, CH-2540 Granges
<b>Rédaction</b>	Michael Hanak, Zurich
<b>Auteurs</b>	Ernst Hauri, Office fédéral du logement, Granges Verena Steiner, Office fédéral du logement, Granges Martin Vinzens, Office fédéral du développement territorial, Berne
<b>Traduction</b>	Alain Jean-Mairet, Luzern
<b>Remerciements</b>	Nous remercions cordialement les auteures et auteurs des différents textes consacrés aux thèmes spéciaux (focus).
<b>Photos</b>	Hannes Henz, Zurich
<b>Diffusion</b>	OFCL, diffusion des publications, CH-3003 Berne <a href="http://www.bbl.admin.ch/bundespublikationen">www.bbl.admin.ch/bundespublikationen</a>
<b>Copyright</b>	© 2006 by Office fédéral du logement, Granges Tous droits d'auteur et d'édition réservés. Reprise d'extraits autorisée avec indication de la source.
<b>N° de commande</b>	725.078 f (allemand 725.078 d, anglais 725.078 e)

# Table des matières

<b>Avant-propos</b>	3
<b>Développement territorial</b>	5
<b>Contexte culturel et politique</b>	6
Petit État densément peuplé	6
Diversité linguistique	6
Coexistence confessionnelle	7
Démocratie directe et fédéralisme	7
<b>Structure de l'habitat</b>	8
Croissance démographique	8
Dispersion du domaine construit	8
Urbanisation	9
<i>Focus: Construction hors zone à bâtir</i>	10
Différenciation fonctionnelle et sociale	13
Métropolisation	14
Inégalités entre la ville et la campagne	15
<i>Focus: Métropole Suisse – informer, sensibiliser, animer</i>	16
Réserves disponibles dans les zones à bâtir	18
Mobilité croissante	19
<i>Focus: La Suisse en friches – reconversion d'aires industrielles</i>	20
<b>Organisation du territoire</b>	23
Droit relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions	23
Organisation fédéraliste de l'aménagement du territoire	24
Nouvelle conception d'organisation pour la Suisse	25
<i>Focus: Construction de résidences secondaires – et leurs effets néfastes</i>	26
Développement territorial durable	29
Scénarios du développement territorial futur	30
Projet de territoire: réseau interurbain dynamique	30
<b>Logement</b>	35
<b>Approvisionnement en logement</b>	36
Parc d'immeubles et de logements	36
Types de propriété et d'utilisation	37
<i>Focus: Taux de propriété du logement – bas, malgré la hausse</i>	38
Taille des logements et équipements	40
Âge et rénovation des logements	40

Loyers	41
Occupation des logements et des surfaces habitables	42
Charges de logement	42
Évolution du marché du logement	43
Taux d'approvisionnement élevé et évolution problématique	45
<i>Focus: Logement et santé</i>	46
<b>Défis sociétaux à relever</b>	49
Vieillesse de la société	49
<i>Focus: Habitat pour les aînés</i>	50
Évolution des ménages	52
Diversité culturelle	52
Habitat et nouvelles technologies	53
<b>Politique du logement</b>	55
Protection des locataires et aide au logement en tant que mandats constitutionnels	55
Droit du bail controversé ...	56
... et nouvelle tentative de révision	57
Les trois principaux objectifs de l'aide au logement	57
Logements à loyer modéré pour ménages défavorisés	58
Maîtres d'ouvrages d'utilité publique – partenaires de l'aide au logement	59
<i>Focus: Financement de la construction de logements via l'entraide et la CCL</i>	60
Encouragement à la propriété du logement	63
Propriété du logement financée par la prévoyance professionnelle	64
Aide aux propriétaires à bas revenus dans les régions de montagne	64
Mesures d'incitation à économiser l'énergie	65
<i>Focus: Le bois – un matériau de construction en évolution</i>	66
La recherche sur le logement au service de la promotion de l'innovation	68
<i>Focus: SEL – concevoir, évaluer et comparer des logements</i>	70
<b>Épilogue: Perspectives</b>	73
<b>Les défis de l'aménagement du territoire et de la politique du logement</b>	74
Domaine d'intervention «Développement territorial et urbanisation»	74
Domaine d'intervention «Cohésion sociale»	75
Domaine d'intervention «Environnement et ressources naturelles»	75
Notes	77
Bibliographie	78
Sources des images	79

## Avant-propos

La présente publication constitue l'édition mise à jour et entièrement révisée de la série de rapports consacrés au même thème et publiés dans le Bulletin du logement en 1978, 1988 et 1996 déjà. Son contenu résume la situation actuelle de l'habitat et du logement en Suisse dans le contexte culturel et politique spécifique du pays.

En Suisse, l'habitat est déterminé par des conditions géographiques, démographiques et politiques bien précises. La Suisse est un petit pays densément peuplé avec des zones d'agglomération en forte croissance. Le bon approvisionnement en logements de larges parts de la population en reflète l'aisance et le haut niveau de vie. Afin que les ménages à revenu modeste puissent également trouver et payer un logement de bonne qualité, l'État encourage la construction de logements à différents niveaux.

Les deux chapitres consacrés au développement territorial et au logement mettent en lumière divers aspects de l'occupation du territoire et de l'offre de logements. Certains thèmes particulièrement représentatifs de l'évolution récente font l'objet de dossiers séparés.

Le rapport paraît en français, en allemand et en anglais; il s'adresse plus particulièrement aux personnes intéressées à l'aménagement du territoire et au logement en Suisse et à l'étranger. Il remplit ainsi le devoir d'information sur l'habitat et le logement incombant à la Suisse en sa qualité de membre de la Commission économique européenne des Nations unies (UNECE).

Office fédéral du logement OFL





# Développement territorial

**Le pays montagneux qu'est la Suisse compte parmi les petits États d'Europe et possède, avec le Plateau suisse, l'un de ses territoires les plus peuplés. Alors que, 50 ans plus tôt, la moitié environ des Suissesses et Suisses vivaient en agglomération, c'est le cas aujourd'hui des trois quarts d'entre eux. Et ce taux passe même à 82 % pour les places de travail. Les métropoles – Zurich, Bâle et Genève/Lausanne – sont devenues d'importantes zones économiques d'Europe. Cette évolution alla de pair avec une forte croissance des surfaces occupées, une énorme intensification du trafic individuel et des hausses des coûts des équipements d'infrastructure. Elles s'accompagnèrent aussi d'une augmentation des charges environnementales et des dégradations du paysage, soit du capital touristique du pays.**

**La Constitution fédérale révisée approuvée par le peuple en 1999 a donné sensiblement plus d'importance à deux points essentiels pour le développement territorial: l'un est l'impératif du développement durable et l'autre la nouvelle collaboration entre la Confédération et les villes et les agglomérations ainsi que le soutien de la Confédération à la coopération au sein des agglomérations.**

**Dans un contexte dominé par des structures institutionnelles très locales et par une diversité politique et culturelle héritée de l'histoire, le défi consiste à mettre en œuvre une politique d'aménagement du territoire axée sur les problèmes régionaux et globaux et de leur apporter des solutions tenant compte des postulats du développement durable. Avec son «projet de territoire», le Rapport 2005 sur le développement territorial de l'Office fédéral du développement territorial met en discussion des stratégies et des actions possibles visant à créer un consensus parmi les parties prenantes.**

## Contexte culturel et politique

### Petit État densément peuplé

Avec ses près de 4,1 millions d'hectares, la Suisse est l'un des plus petits États européens. Elle ne constitue pas une zone culturelle homogène et clairement délimitée. Ses caractéristiques culturelles se distinguent plutôt par un recouplement complexe de régions linguistiques, d'orientations confessionnelles et de zones urbaines et périphériques. Les différentes parties du pays présentent des similitudes et entretiennent des relations étroites avec les pays limitrophes.

La présence dominante de la région alpine limite fortement les possibilités d'exploitation du sol. La Suisse, pays montagneux, comporte une part relativement importante de surfaces improductives – 25% de montagnes et de lacs, 44% de forêts et d'économie alpestre. La surface constructible s'y limite à 31%.

L'espace vital le plus productif du pays est le Plateau suisse, une région relativement plate, entre le Jura et les Alpes, qui ne constitue que 27% de la superficie du pays. C'est là que se concentrent toutes les grandes villes, les centres de production industrielle et les entreprises de services de même que les principaux axes de transports routiers, ferroviaires et aériens. Le Plateau suisse compte parmi les régions les plus peuplées d'Europe.<sup>1</sup>

### Diversité linguistique

Les quatre régions linguistiques – germanophone, francophone, italophone et romanche – ainsi que leurs dialectes respectifs caractérisent la diversité linguistique et culturelle de la Suisse. Elles sont assez nettement délimitées au niveau géographique: les dialectes suisses-alsémaniques parlés dans la partie centrale, septentrionale et orientale du pays présentent la plus grande diversité et sont les plus répandus. Le français domine dans la partie occidentale et l'italien dans la région méridionale du pays. La quatrième langue nationale officielle, le romanche, n'est plus parlée qu'au sud-est du pays (dans certaines parties du canton des Grisons). Moins une langue est répandue, plus rarement elle peut servir de langue usuelle unique. Dans ce décor s'est constitué un multilinguisme caractéristique pour la Suisse.

Les langues étrangères gagnent du terrain depuis longtemps et atteindront bientôt une part de 10%. Il s'agit essentiellement des langues slaves, dont la présence augmente aux dépens des langues d'origine latine. La progression des langues étrangères trouve sa cause dans le changement de provenance et de composition de la population résidente d'origine étrangère.

### **Coexistence confessionnelle**

Les fidèles des foies catholique-romaine et protestante (Églises libres y compris) forment les deux principaux groupes de religions en Suisse. Les membres de l'Église catholique-romaine sont en nombres légèrement supérieurs en raison de l'évolution démographique et de l'immigration en provenance de pays catholiques.

La répartition géographique des deux confessions dominantes correspond encore largement à la situation issue de la Réformation. Un examen plus attentif montre que ces frontières ont été fortement nivelées dans les zones économiques très urbanisées ayant connu de fortes immigrations, au point que la confession majoritaire originale y a même été minorisée (comme à Genève). Depuis les années 1990, l'appartenance religieuse est en outre marquée par deux tendances sensibles: la forte augmentation, à 12%, des gens qui n'appartiennent à aucune communauté religieuse et la présence accrue de communautés musulmanes et chrétiennes-orthodoxes.<sup>2</sup>

### **Démocratie directe et fédéralisme**

La Suisse est un État confédéral comportant 26 États – les cantons. Sa structure politique est organisée de manière fédéraliste; on y distingue trois niveaux: la Confédération, les cantons et les communes. La plus petite unité administrative est la commune.<sup>3</sup>

La «Confédération» est la désignation suisse de l'État. Ses compétences sont réglées dans la Constitution fédérale; il s'agit notamment des affaires étrangères et de la politique de sécurité, des domaines douanier et monétaire, de la législation de portée nationale et de la défense. Les tâches qui ne sont expressément confiées à la Confédération sont de la responsabilité de l'échelon suivant, celui des cantons.

Les cantons sont les États d'origine qui se sont fédérés, en 1848, pour créer la Confédération, à laquelle ils confièrent une partie de leur souveraineté. Chacun des cantons a sa propre Constitution, son propre Parlement, son propre gouvernement et ses propres tribunaux. Les parlements cantonaux comprennent entre 58 et 200 sièges, les gouvernements cantonaux entre cinq et neuf membres.

Tous les cantons sont divisés en communes politiques – actuellement au nombre de 2761. Leur nombre diminue régulièrement à la suite de fusions. Une commune sur cinq environ a son propre Parlement; quatre sur cinq, en revanche, prennent leurs décisions en assemblée communale, sur le modèle de la démocratie directe. Outre des tâches qui leur sont attribuées par le Confédération et leur canton, les communes se chargent également de leurs propres besoins. Elles sont largement autonomes en matière d'instruction publique, d'œuvres sociales, d'énergie, de travaux publics, d'aménagement local ou encore de quotité fiscale. L'étendue de

l'autonomie communale est déterminée par les cantons – elle varie donc sensiblement de canton en canton.

La démocratie directe est une particularité suisse. Probablement aucun autre État que la Suisse n'accorde au peuple des droits de codécision aussi larges. Une longue tradition démocratique, mais aussi une superficie et une population relativement modestes ainsi que des taux d'alphabétisation élevés et des médias diversifiés sont des facteurs déterminants pour le bon fonctionnement de cette forme particulière d'État. Dès l'âge de 18 ans, les Suissesses et Suisses majeurs disposent du droit de vote actif et passif; ils peuvent élire et se porter candidats aux élections. Toutes les modifications de la Constitution ainsi que l'adhésion à certaines organisations internationales sont soumises au référendum obligatoire – elles font donc l'objet de votations populaires. Le peuple a également le droit de se prononcer après coup sur les décisions parlementaires. Les lois fédérales, les arrêtés fédéraux de même que les traités internationaux sont soumis au référendum facultatif – dans ce cas, une votation populaire est organisée si 5000 citoyennes et citoyens l'exigent. Les signatures doivent être réunies dans les 100 jours suivant la publication d'une décision.

Les citoyennes et citoyens peuvent, par le biais d'une initiative, exiger la tenue d'une votation populaire sur une modification de la Constitution qu'ils estiment souhaitable. Pour ce faire, ils doivent rassembler 100000 signatures de membres du corps électoral en 18 mois. L'initiative populaire peut être formulée en termes généraux ou, ce qui est beaucoup plus souvent le cas, revêtir la forme d'un texte définitif dont le Parlement et le gouvernement ne peuvent plus modifier le libellé.

## **Structure de l'habitat**

### **Croissance démographique**

La population suisse s'est accrue de 0,5% par an au cours des dix dernières années et comptait en 2005 près de 7,5 millions d'habitantes et habitants, dont 1,5 million, ou 21%, étaient d'origine étrangère. Le taux de croissance des dernières années est l'un des plus élevés d'Europe. La progression démographique résulte essentiellement de l'immigration, dont la provenance, ces derniers temps, se limite de moins en moins aux pays limitrophes. La majeure partie de la population étrangère est née en Suisse et ne se distingue de la population locale que par la nationalité.<sup>4</sup>

### **Dispersion du domaine construit**

La superficie du pays, qui s'étend sur quelque 250 kilomètres d'est en ouest et sur environ 220 kilomètres du nord au sud, présente un éventail très diversifié de

paysages et de cultures. La géographie et les paysages de l'intérieur du pays sont dominés par trois espaces naturels qui se différencient avant tout par leur relief. La chaîne du Jura forme la frontière nord-ouest du pays alors que sa frontière sud parcourt le massif alpin, affichant ainsi des dénivelés très importants. Entre les Alpes et le Jura s'étend le Plateau suisse, soit une région sans relief notable.

L'exploitation de cette superficie en vue de son urbanisation est largement déterminée et limitée par les conditions topographiques, notamment par les montagnes. Ainsi, seul un tiers environ de la surface totale est disponible pour satisfaire les diverses attentes des affectations telles que l'habitat et le travail, la production agricole, les transports, les activités de loisirs et autres. Les zones construites en forte extension et la croissance du réseau routier ont modifié le paysage de manière décisive.

Entre les deux dernières enquêtes de la statistique de la superficie<sup>5</sup>, les surfaces d'habitat et d'infrastructure ont augmenté de 13%, ou 32650 hectares, à quelque 279000 hectares. Aujourd'hui, une personne occupe en moyenne 397 m<sup>2</sup>, dont 127 m<sup>2</sup> pour les transports et 112 m<sup>2</sup> pour le logement. À chaque seconde, près d'un mètre carré de plus est construit. La surface construite progresse ainsi sensiblement plus vite que la population, qui n'a augmenté que de 9% dans le même temps. Les besoins élevés en terrain proviennent du nombre croissant des ménages, de l'augmentation de la surface de logement par personne et de la multiplication des maisons individuelles et mitoyennes, grandes consommatrices de surface.

L'extension des surfaces d'habitat et de transport s'effectue principalement aux dépens des terres cultivées. La perte de sol agricole est la plus sensible sur le Plateau suisse, une région parmi les plus densément peuplées d'Europe et qui abrite plus de la moitié de la croissance globale suisse des surfaces d'habitat et de transport.

L'effort d'urbanisation s'est étendu des centres urbains vers les périphéries des agglomérations et vers les zones rurales. Proportionnellement, les surfaces servant à l'habitat ont augmenté plus fortement en campagne qu'en ville. Une accélération des activités de construction a pu être constatée en premier lieu dans les régions bien reliées aux centres urbains par les axes de circulation. Les communes dans cette situation passent pour d'excellents lieux de domicile aux yeux de tous ceux qui travaillent dans les centres régionaux.

## **Urbanisation**

L'urbanisation est un phénomène observable dans le monde entier. Dans l'Union européenne (UE), près de trois quarts de la population vivent aujourd'hui en zones urbaines<sup>6</sup> et ce taux augmentera encore à l'avenir. La Suisse n'a cessé de s'urbaniser au cours des dernières décennies.<sup>7</sup> À l'heure actuelle, les 73% de la

**Focus: Construction hors zone à bâtir**

L'un des principes de l'aménagement du territoire en Suisse est la séparation en zones à bâtir et non constructibles. La construction hors zone à bâtir est liée à des prescriptions bien précises depuis l'entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire, en 1980. Hors des zones à bâtir, seules sont autorisées des constructions agricoles ou qui s'imposent en fonction des lieux. Cependant, près de 30% des bâtiments se trouvent hors zone à bâtir.

Outre les bâtiments agricoles d'habitation et d'exploitation, ce sont les habitats dispersés et les hameaux typiques de certaines régions, des équipements d'infrastructure tels que des lignes à haute tension ou des pylônes d'antenne, des bâtiments et installations militaires ou destinés aux loisirs et à la détente. La surface urbanisée hors zone à bâtir couvre au total 105000 ha, dont un peu plus de la moitié sert d'aire de transport.

Près de 10% des habitations se situent aujourd'hui hors zone à bâtir. Il est surtout frappant de voir que seule une part minoritaire et décroissante de ces bâtiments – 43% en 1990 et 39% seulement en 2000 – est occupée par des personnes travaillant à temps complet ou partiel dans l'agriculture. On assiste en même temps à une augmentation du nombre d'habitations hors zone à bâtir. Entre 1990 et 2000, cette hausse s'élevait à 3,7%, ce qui reste certes inférieur à la croissance du parc global d'immeubles et de logements. Mais ce chiffre devient remarquable comparé à l'évolution démographique hors zone à bâtir. Celle-ci a en effet accusé un recul de 6% pendant la même période, alors que la moyenne globale suisse affichait une croissance d'environ 6%. Hors des zones à bâtir vivent donc toujours moins de gens dans toujours plus de bâtiments. Ce fait se reflète aussi dans la consommation de surface par personne, dont la croissance s'est accélérée entre 1990 et 2000. Cette évolution s'oppose aux principaux objectifs de l'aménagement du territoire, qui consistent à séparer les zones à bâtir des zones non constructibles et à éviter la dispersion du domaine bâti.

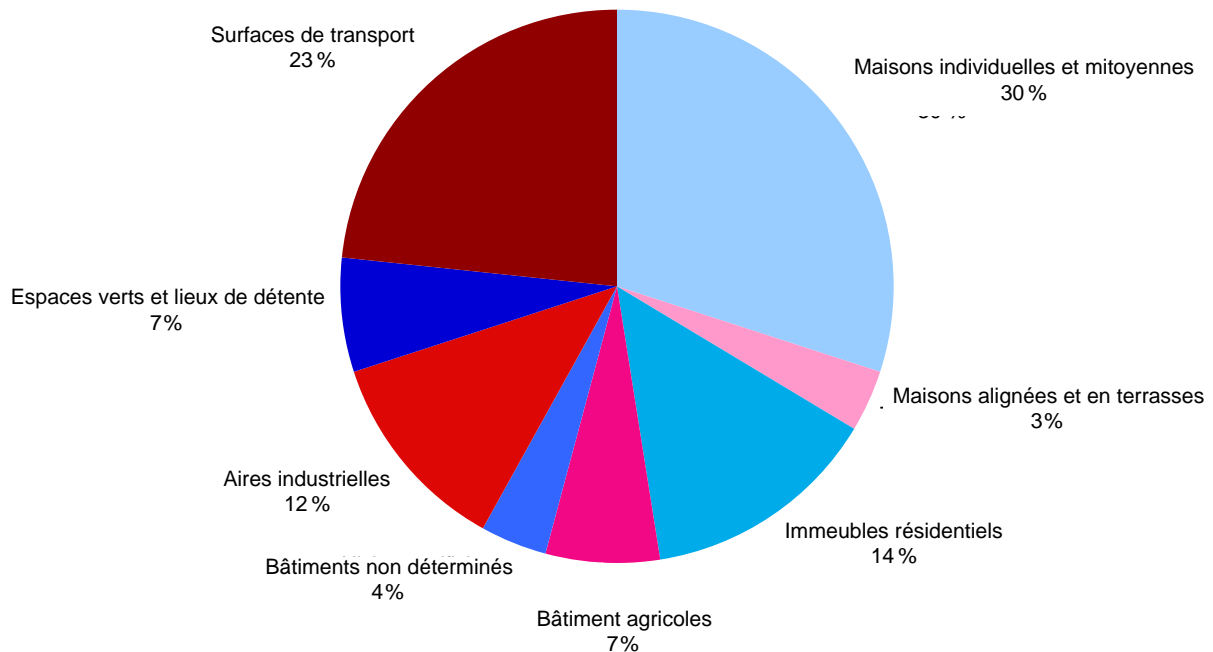
Une série d'interventions parlementaires en instance aux Chambres fédérales exigent une révision des prescriptions sur la construction hors zone à bâtir. Les directives détaillées et restrictives du droit actuel sur l'aménagement du territoire sont jugées centralistes. Elles sont en partie mal acceptées, sont insuffisamment appliquées dans l'ensemble et ne tiennent pas convenablement compte des différentes formes d'habitat rural. Pour toutes ces raisons, la Confédération planche actuellement sur un nouveau concept réglant la construction hors zone à bâtir. Celui-ci doit mieux respecter la diversité du pays et laisser aux cantons une plus grande marge de manœuvre. Les dispositions à l'étude tendent à prendre davantage en compte les spécificités et le développement prévu des zones cultivées et à mieux les harmoniser avec le développement territorial souhaité. La nouvelle réglementation met également un accent central sur une forte limitation des constructions hors zone à bâtir et ainsi sur la lutte contre la dispersion du domaine bâti.

*Sabine Mühlinghaus, Office fédéral du développement territorial*

Note: Office fédéral du développement territorial, *Rapport 2005 sur le développement territorial*, Berne 2005. – Office fédéral du développement territorial, Office fédéral de la statistique (Éd.), Daniel Hornung, Martin Lindenmann, Ueli Roth, *Bâtiments, logements et population hors zone à bâtir*, Berne 2005.



**Parts des différentes catégories d'utilisation de la croissance de la surface bâtie entre 1979/1985 et 1992/1997**



© Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), Office fédéral du développement territorial (ARE) / Source des données: Office fédéral de la statistique, statistique de la superficie, Neuchâtel

population résidante suisse vivent en zones urbaines ou dans leurs agglomérations. Dans les années 1960, ce taux était encore d'environ 50%. Les activités économiques se concentrent encore plus nettement que la population dans les zones urbaines, qui abritent aujourd'hui 82% des places de travail. Les régions citadines deviennent toujours davantage les véritables moteurs du développement économique, social et culturel du pays.

Au cours de cet essor urbanistique, les formes d'habitat ont massivement changé en Suisse. Jusque dans les années 1970, les quartiers citadins densément construits se démarquaient nettement des régions rurales, vastes et peu peuplées. Cette image d'une urbanisation caractérisée par des limites claires entre la ville et la campagne appartient au passé. Les espaces fonctionnels liés aux villes ne se limitent plus à des zones délimitées précisément, mais s'étendent sur un vaste périmètre, d'un rayon de plusieurs kilomètres.

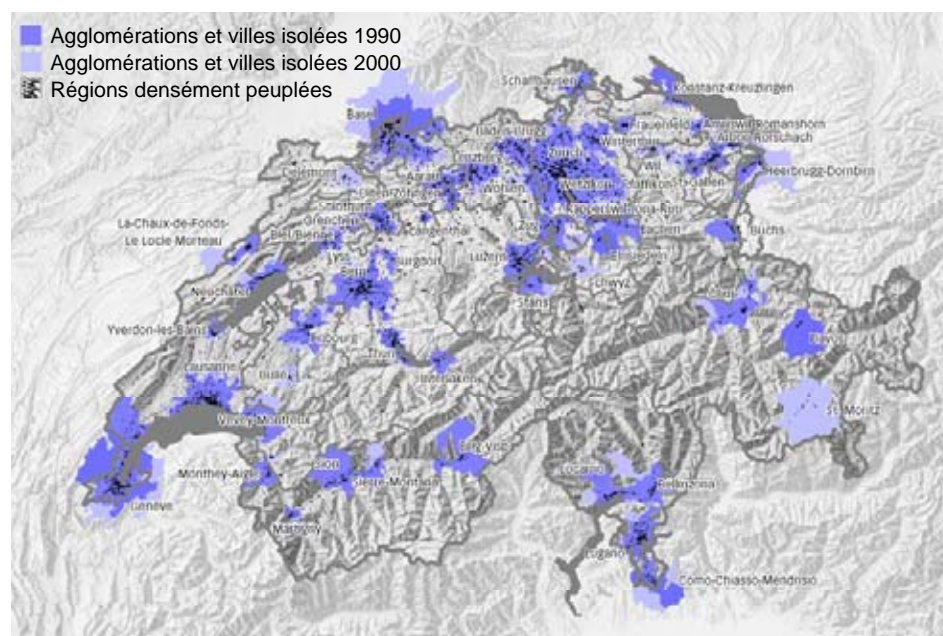


Les villes-centres et leurs premières périphéries urbaines sont très denses en termes de construction, de population, de places de travail ainsi que d'activités culturelles, économiques et sociales. Les villes sont entourées de régions moins peuplées dans lesquelles des zones agricoles avec des lotissements étendus de maisons individuelles alternent avec des zones industrielles et commerciales non structurées, des centres d'achats, des parcs de loisirs et de vastes parkings. Un tel modèle d'urbanisation ne correspond plus à l'image conventionnelle d'une «ville» et n'est plus guère structurée par un espace public aménagé en conséquence.

### Différenciation fonctionnelle et sociale

La séparation spatiale entre habitat, travail et loisirs se renforce. Les places de travail se concentrent d'abord dans les villes-centres, alors que les logements s'étendent à la périphérie des agglomérations. En 2001, 56% des places de travail de l'ensemble des zones d'agglomération se trouvaient dans les villes-centres,

### Agglomérations et villes isolées suisses, 1990 et 2000



© Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), Office fédéral du développement territorial (ARE) / Source des données: INFOPLAN-ARE, ZAR-BFA, GEOSTAT-OFS, EuroGeographics, Swisstopo

alors que la population résidente n'y constituait que 40% de la population totale. La séparation entre lieu de domicile et lieu de travail génère d'importants flux pendulaires. La part des travailleurs qui résident et travaillent dans la même commune passa de 45 à 39% entre 1990 et 2000. En revanche, le solde pendulaire de l'ensemble des centres urbains passa de 81000 à 216000 par an entre 1970 et 2000. La répartition géographique des places de travail est de plus en plus complexe: les centres urbains ont perdu des places de travail depuis le début des années 1980, alors que les communes de la première périphérie urbaine enregistraient des hausses, ou des pertes sensiblement inférieures. Le transfert des places de travail des centres-villes vers la banlieue entraîne des flux pendulaires tangentiels qui recoupent les transports entre le centre urbain et la périphérie et compliquent l'organisation des transports publics dans les agglomérations.

Cette urbanisation dispersée s'accompagne d'une ségrégation sociale plus marquée. Les jeunes familles au revenu moyen à élevé préfèrent s'installer dans les communes périphériques. Les raisons en sont diverses: terrain à bâtir meilleur marché, logements moins chers, environnement de meilleure qualité et espaces verts plus présents. Et ceci, grâce à de nouvelles infrastructures de transport, sans renoncer aux activités culturelles et de loisirs offertes par le centre urbain.

Les centres urbains souffrent d'une forte proportion de groupes de population socialement défavorisés (pauvres, personnes âgées, étrangers, chômeurs, ...). Le milieu urbain leur offre plus d'anonymat et en même temps un éventail plus large et plus riche de prestations sociales. Les problèmes sociaux s'accroissent donc dans les centres urbains. Dans les grandes villes, cette évolution touche maintenant déjà des communes de la première périphérie urbaine.

### **Métropolisation**

Au cours de cette dispersion de l'urbanisation des agglomérations, un grand nombre d'habitantes et d'habitants déménagèrent hors des centres urbains vers la périphérie extérieure. En conséquence, les centres urbains connurent des baisses de population parfois considérables. En ce moment en revanche, on constate plutôt les signes d'une tendance à la réurbanisation. Dans les grands centres urbains, les possibilités de développement internes sont meilleures que jamais. Les faibles taux de vacance des logements, l'encouragement actif des autorités à la construction de logements et de légères hausses partielles de la population reflètent l'attrait accru des zones urbaines pour l'habitat. Ainsi, la population de la ville de Zurich croît légèrement depuis la fin des années 1990. Des évolutions analogues se dessinent dans d'autres villes.

Vu la forte présence de personnes âgées dans les villes, il est probable qu'un nombre accru de logements seront mis à disposition ces prochaines années. Cet effet pourrait contribuer à un redressement de l'effectif de la population. La réex-

exploitation d'anciennes aires industrielles et commerciales, la revalorisation des abords des voies ferrées et la réaffectation d'immeubles de la Poste et de l'armée situés dans les centres reflètent la tendance à la réurbanisation. On le constate par exemple dans le succès des processus de restructuration menés à «Zurich Ouest», à Winterthur ou à Baden de même qu'aux alentours des gares de Bâle et de Neuchâtel.

Les trois grandes zones métropolitaines de Zurich, Bâle et Genève/Lausanne sont devenues d'importants centres économiques en Suisse. Cette évolution a été rendue possible par de très bonnes infrastructures routières, tant pour le trafic motorisé individuel que pour les transports publics. En comparaison internationale, les villes suisses ne peuvent pas rivaliser avec les métropoles européennes. Elle compense leur taille plus réduite par d'autres avantages. Une étude française s'est penchée sur le rayonnement des villes sur la base de 15 critères, dont l'effectif de la population, l'accessibilité, le nombre de sièges de sociétés, les nuitées touristiques, les salons et congrès, les lieux culturels et les musées ainsi que les liaisons au réseau de la recherche internationale.<sup>8</sup> Dans cette analyse des villes européennes, Zurich et Genève se rangent dans l'excellente quatrième classe, avec Düsseldorf, Helsinki, Oslo, Lyon et Florence. Bâle se situe dans la classe suivante, avec Turin, Nuremberg, Luxembourg et Hanovre. Berne et Lausanne sont au prochain échelon, avec Fribourg-en-Brisgau, Graz, Mulhouse et Salzbourg. L'une des caractéristiques de la Suisse est un espace urbain constitué de nombreuses villes petites et moyennes bien reliées entre elles et dont le rayon d'influence s'étend loin au sein des régions rurales avoisinantes.

### **Inégalités entre la ville et la campagne**

De nos jours, la ville et la campagne forment des ensembles non plus nettement contrastés, mais plutôt marqués par des transitions imprécises. L'espace rural se distingue par une série de critères qui le différencient de l'espace urbain: densité de population et de construction plus faible, structures socio-économiques spécifiques (notamment en ce qui concerne l'emploi), forte dépendance des zones urbaines au niveau des équipements centraux, fonctions communales menacées, population stagnante et déclinante, importance de la nature et du paysage. Dans l'ensemble, l'espace rural doit être perçu comme un espace en même temps indépendant et complémentaire de l'espace urbain. Leurs valeurs spécifiques ne peuvent être exploitées pleinement qu'à travers une collaboration et un partenariat entre la ville et la campagne. Les communes périphériques peu peuplées et éloignées des agglomérations ne disposent souvent que de places de travail dont la création de valeur reste modeste. La question de la survie à long terme se pose avec acuité dans les communes de moins de 500 habitantes et habitants et où l'on constate un recul démographique persistant de longue date.

### ***Focus: Métropole Suisse – informer, sensibiliser, animer***

Longtemps, l'urbanisation de la Suisse était à peine discutée. Le mythe de la «Suisse rurale» restait très vivace, et pas uniquement pour le tourisme. Il faut réagir, estimèrent les fondateurs de l'Association Métropole Suisse en septembre 1994. «Ce n'est pas en rêvant de la campagne que l'on construit des villes de qualité», disait un slogan de la Charte pour l'avenir d'une Suisse urbaine publiée par l'association en février 2002. Il fallait non pas simplement observer et supporter l'urbanisation hasardeuse du pays, mais s'attacher à en faire un espace urbain de qualité, une métropole exemplaire au sein de laquelle s'imbriquent un milieu densément bâti et une campagne (autant que possible) intacte: un bon site économique offrant une haute qualité de vie à ses habitantes et habitants.

Il est important d'exposer les situations complexes, controversées, voire conflictuelles.

Lorsqu'une famille souhaite s'installer dans une maison individuelle bien située avec un grand dégagement, elle contribue à l'urbanisation anarchique du paysage qui l'attire sur place. Mais il ne suffit pas de les exposer – il faut débattre des problèmes.

L'urbanisation et la métropolisation sont devenus de larges thèmes d'actualité. Au-delà de la dégradation du paysage par la construction de maisons et de routes, les questions environnementales reviennent sur le devant de la scène. L'air de la cité est peut-être encore libérateur, mais il n'est plus sain depuis longtemps. De nombreux problèmes restent en suspens. La densification de la construction, par exemple, ne s'est de loin pas encore imposée. La première question est donc de savoir comment nous trouverons des solutions. C'est une question de répartition politique des compétences. Les frontières de nos communes, des cantons, voire du pays, ne correspondent plus aux régions dans lesquelles les problèmes apparaissent et doivent être résolus. L'une des publications de l'association, rédigée par le publiciste Rudolf Schilling en 2003, plaide dans son titre «Pour une réorganisation du territoire suisse». Lorsque plusieurs cantons et un nombre de communes de deux à trois chiffres participent à une communauté de transport, leur coopération dépasse le seul secteur des transports – une incidence sur l'habitat est inévitable. De petites communes fusionnent car elles ne peuvent plus s'offrir une administration moderne ou ne trouvent plus suffisamment de candidats pour leurs instances politiques. En matière d'instruction publique, le consensus semble enfin réuni sur le fait que 26 systèmes scolaires, pour un petit pays comme la Suisse et vu le degré actuel de mobilité, constituent un anachronisme – et cela n'entraînera pas pour autant de fusions entre les cantons. Les débats sur le secteur de la santé montrent que les technologies médicales de pointe vont se concentrer sur deux ou trois sites de Suisse tout au plus. Toutes ces évolutions influenceront sur le paysage politique. Faut-il fusionner des cantons pour former des régions politiques et si oui, quand? La question reste ouverte et fait l'objet de discussions animées.

Les publications de l'Association Métropole Suisse se veulent des instruments de travail pour les politiciens, les enseignants, les publicistes et les citoyennes et citoyens intéressés. Ainsi, sa dernière brochure, «La culture comme moteur», tente de montrer comment l'art et la culture peuvent être mis en œuvre, utilisés et appliqués pour débattre de l'organisation à long terme d'une vie en commun pacifique dans une Suisse où coexistent 194 nations et 40 langues. Les trois brochures entendent non seulement informer, mais aussi sensibiliser et susciter des actions. C'est là l'objectif actuel de l'association – susciter des actions. Et ce non seulement auprès des experts et des décideurs, mais aussi à la base. Le moyen: une exposition itinérante – les préparatifs sont en cours.

*Ursula Rellstab, présidente de l'Association Métropole Suisse*





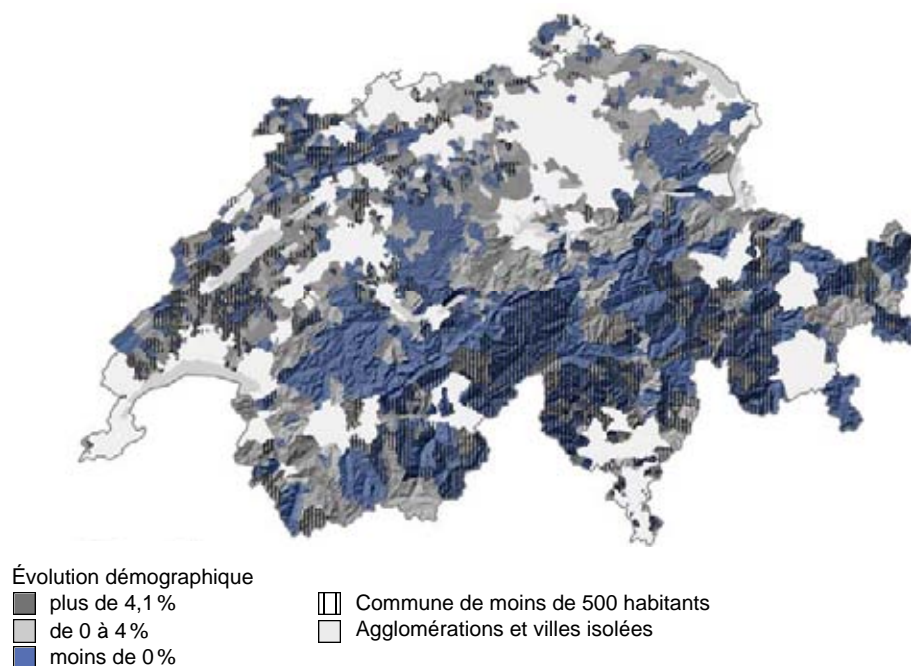
L'un des principaux défis de l'espace rural périphérique consiste à assurer un effectif minimal de population, notamment dans les petits centres ruraux. Il faut pour cela offrir un nombre suffisant de possibilités d'emploi attrayantes. Parmi les autres problèmes, il faut citer le maintien d'une desserte de base minimale, y compris l'accès par les transports publics, l'entretien de services communaux efficaces, la taille croissante des friches et la progression des forêts qui s'ensuit de même que les coûts élevés des précautions contre les dangers naturels.

### Réserves disponibles dans les zones à bâtir

Les zones à bâtir sont fixées en vue du développement de l'habitat. Leur emplacement et leur étendue doivent répondre aux besoins actuels et futurs. Les zones à bâtir de Suisse totalisent actuellement 220000 hectares (sans les aires de transport), dont 73% ou environ 160000 hectares sont déjà construits. Quelque 6,8 millions de personnes habitent sur cette surface, de sorte qu'à une habitante ou à un habitant correspondent 235 m<sup>2</sup> de terrain à bâtir.

En tout 27% des zones à bâtir, soit environ 60000 hectares, ne sont pas encore construits et servent de réserve. Les plus grandes réserves se situent en zones rurales, notamment dans les communes touristiques (haute proportion de maisons

### Évolution démographique 1995–2003



de vacances). La question se pose donc de savoir si les réserves de zones à bâtir se trouvent là où les besoins seront les plus importants à l'avenir et où une augmentation des constructions peut être considérée comme judicieuse.

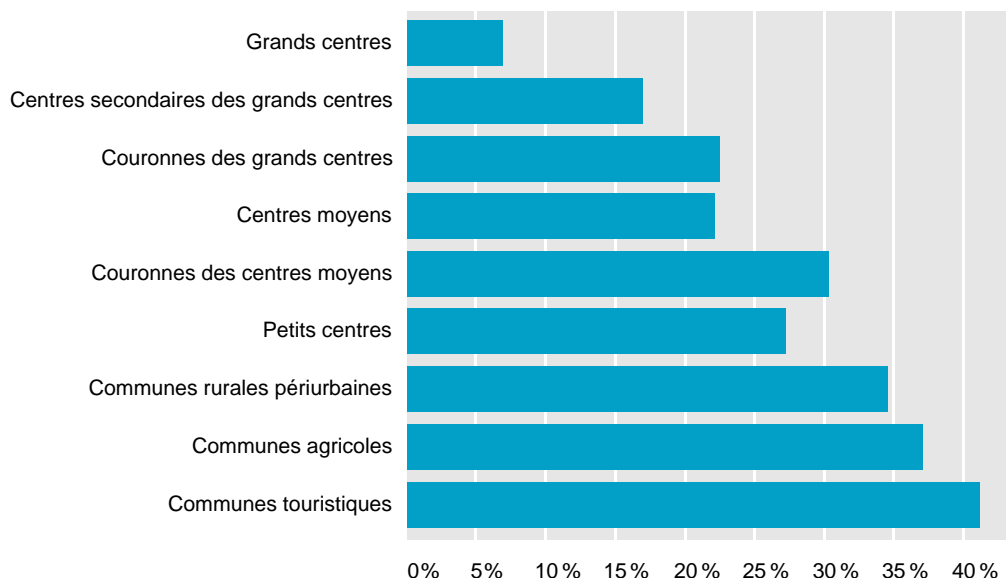
Des bâtiments et des infrastructures de transport existent aussi hors zone à bâtir. Outre les bâtiments agricoles d'habitation et d'exploitation, on y trouve notamment les habitats dispersés typiques de certaines régions et apparus au cours du temps, les hameaux, les aires de transport et les autres constructions et équipements servant aux infrastructures et à la défense du territoire, mais aussi aux loisirs et à la détente.

La surface urbanisée située hors zone à bâtir couvre au total 105000 hectares habités par quelque 500000 personnes. Un peu plus de la moitié des surfaces occupées hors zone à bâtir, soit 55000 hectares, est constituée d'aires de transport.

### Mobilité croissante

L'augmentation de la mobilité est l'un des principaux facteurs du développement territorial des dernières décennies. On observe en Suisse, comme dans d'autres

#### Réserves de zone à bâtir en Suisse, 2000, parts des zones à bâtir non construites (sans les constructions et installations publiques)





### ***Focus: La Suisse en friches – reconversion d'aires industrielles***

La disparition de branches industrielles, les fusions et cessions de sociétés, la productivité accrue sur des surfaces plus réduites – tout cela engendre des friches industrielles. Entre 1991 et 2001, le secteur de la production a vu le nombre de ses travailleurs reculer de près de 20%. Non seulement les places de travail industrielles diminuent, mais elles sont délocalisées, des centres vers les périphéries, d'où les nombreuses aires inutilisées sur des sites urbains. Seul un petit nombre d'entre elles sont réaffectées. Bien que ces friches industrielles soient prédestinées à de nouvelles utilisations, de nombreux investisseurs préfèrent les zones vertes hors des régions urbanisées.

Les friches réutilisables composent une superficie de quelque 17 millions de m<sup>2</sup>, soit à peu près l'équivalent de la ville de Genève, avec des habitations pour 190000 personnes et des places de travail pour 140000 travailleurs. Environ 80% de ces friches se situent dans les zones urbaines du Plateau suisse. Plus de la moitié comptent dans un rayon de 30 minutes en voiture plus d'un demi-million d'habitants et plus d'un quart de million de places de travail du secteur des services. Les transports publics permettent à environ trois fois moins d'habitants et de travailleurs du secteur des services d'atteindre ces lieux que le trafic individuel. Deux tiers de toutes ces aires ont des chances suffisantes à très bonnes d'être réaffectées avec succès. La lenteur des efforts de reconversion des friches a des conséquences économiques se chiffrant en milliards de francs. Le manque à gagner en revenu locatif des aires inutilisées représentent ainsi 1,5 milliard de francs par an. Et les communes concernées perdent des rentrées fiscales annuelles de l'ordre de 150 à 500 millions de francs.

Près de la moitié des propriétaires des aires indiquent que le principal obstacle à la reconversion de friches industrielles est le manque d'exploitants et la quête souvent vaine d'investisseurs. Un tiers d'entre eux évoquent ici des problèmes avec les règlements sur les constructions et les plans de zones, qu'ils jugent trop peu flexibles pour permettre un bon développement à long terme de surfaces souvent immenses. De nombreux propriétaires de friches industrielles souhaitent un coup de pouce financier pour faire face aux possibles difficultés de financement et aux risques de la première phase de projection. La contamination des sites ne constitue pas pour eux un obstacle insurmontable, mais elle peut leur coûter très cher. Sur des sites périphériques peu attractifs, des coûts d'assainissement allant jusqu'à 1000 francs par mètre carré peuvent fort bien générer des valeurs négatives du terrain. Les efforts des autorités visant à revitaliser ces aires sont généralement jugés insuffisants.

Aux difficultés concrètes des réaffectations de friches industrielles s'ajoutent souvent des craintes irrationnelles des maîtres d'ouvrage et des investisseurs. Une meilleure information par la Confédération doit venir contribuer à favoriser l'intérêt et l'ouverture face aux projets de reconversion, afin que ceux-ci trouvent place dans les définitions des objectifs politiques et que des voies s'ouvrent ainsi vers des processus de projection plus rapides et plus sûrs. Des possibilités sont à l'étude en vue de soutenir des projets de reconversion exemplaires.

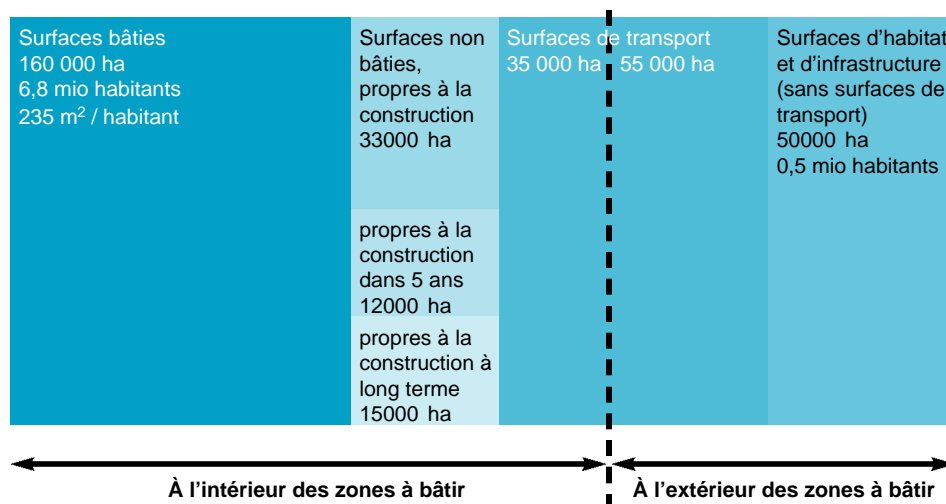
*Martin Vinzens, Office fédéral du développement territorial*

Note: [www.are.ch](http://www.are.ch) et [www.environnement-suisse.ch/sitescontamines](http://www.environnement-suisse.ch/sitescontamines). – Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication, Office fédéral du développement territorial, Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (Éd.), Andreas Valda, Reto Westermann, *La suisse et ses friches industrielles – des opportunités de développement au cœur des agglomérations*, Berne 2004 (adresser les commandes à [www.bbl.admin.ch/bundespublikationen](http://www.bbl.admin.ch/bundespublikationen)).





### Zones à bâtir et surfaces d'habitat et d'infrastructure



© Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), Office fédéral du développement territorial (ARE), Rapport 2005 sur le développement territorial / Source des données: INFOPLAN-ARE, cartes digitales des zones à bâtir des cantons (2000), relevé des zones à bâtir de 1987, statistique de la superficie de 1992-97, Recensement fédéral de la population de 1990/2000 (GEOSTAT)

pays industrialisés, une forte croissance des distances pendulaires et de la mobilité des loisirs. Les grands centres urbains sont aujourd'hui très aisément accessibles pour les pendulaires.

La part des personnes mobiles, le temps consacré au transport et le nombre de trajets journaliers n'ont que peu changé au cours des dernières décennies. En revanche, les distances parcourues et les prestations de transport en personnes-kilomètres, et donc la vitesse des transports, ont considérablement progressé.

Le degré de motorisation de la population et la part du trafic motorisé individuel (TMI) sur l'ensemble ont en outre fortement augmenté. Le budget temporel des différents motifs de déplacement accuse des modifications marquantes. Le budget temporel des trajets de loisirs a progressé aux dépens de ceux destinés aux achats et aux transports commerciaux. Le budget temporel des trajets vers les lieux de travail est en revanche resté stable.

La forte croissance de la mobilité reflète l'évolution des structures territoriales. Le comportement des ménages et des entreprises en matière de transport dépend tant du lieu que des offres de mobilité. Les structures territoriales et l'accessibilité sont

déterminantes pour le choix du lieu. Moins l'urbanisation est dense, plus les trajets s'allongent; à l'inverse, un milieu bâti s'étend d'autant plus que les possibilités de mobilité y sont nombreuses.

Le réseau routier suisse bien aménagé assure un accès routier vers une grande agglomération depuis presque toutes les communes du pays en une heure au maximum. Seules quelques rares communes de régions périphériques des cantons alpins ne satisfont pas à cette règle; ces régions étant relativement peu peuplées, seul un petit nombre d'habitantes et d'habitants doivent consacrer des temps de trajet supérieurs pour rejoindre la métropole la plus proche.

D'une manière générale, le trajet vers la prochaine grande agglomération dure plus longtemps avec les transports publics que par le trafic motorisé individuel. Au sein des grandes zones urbaines, les investissements consentis dans les différents systèmes de transport régionaux – notamment dans les RER – se sont révélés payants: les temps de trajet y sont tous courts.

Une bonne accessibilité à pied des équipements publics centraux est un important indicateur de la qualité d'un lieu d'habitation. Cela vaut tout particulièrement pour l'approvisionnement en biens de consommation quotidienne: en Suisse, près de cinq millions de personnes doivent franchir moins de 350 mètres pour arriver au prochain magasin d'alimentation; cette distance ne dépasse un kilomètre que pour un peu plus de 500000 personnes. L'accessibilité des commerces varie cependant selon les régions: la situation est spécialement favorable dans les grandes villes.

## Organisation du territoire

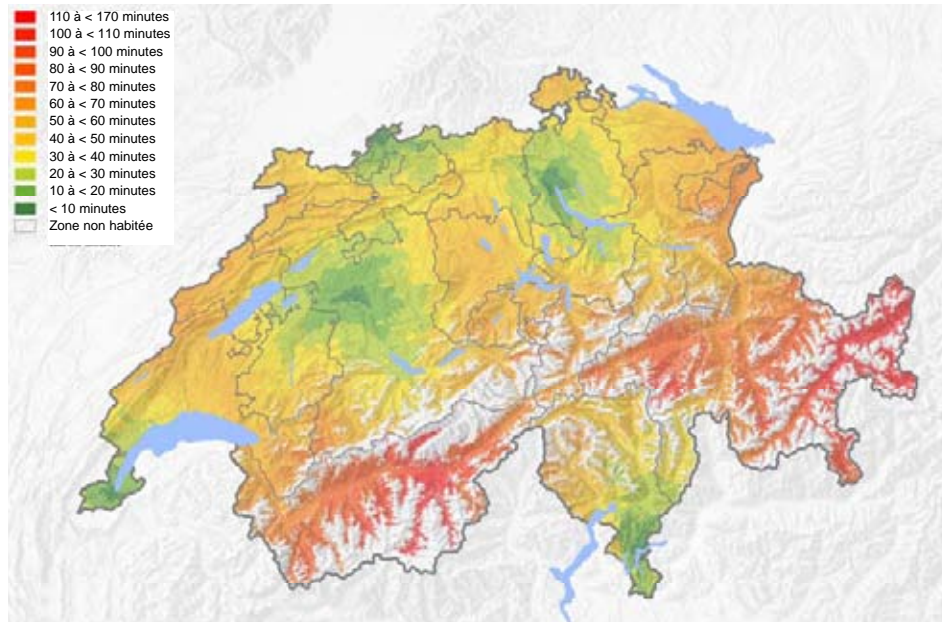
### **Droit relatif à l'aménagement du territoire et aux constructions**

La législation suisse contient de nombreuses lois obligatoires sur les constructions promulguées en principe aux trois niveaux politiques – Confédération, cantons et communes. Sont en outre applicables les règles d'architecture contenues dans les normes de construction et les prescriptions techniques et de droit public. Le droit suisse sur l'aménagement du territoire et les constructions se scinde en droit public et privé. Le droit public sur les constructions règle essentiellement les relations juridiques entre l'État et les citoyens (lois), tandis que le droit privé sur les constructions traite principalement des relations juridiques entre les citoyens (rapports de voisinage et contrats).<sup>9</sup>

Le droit public sur l'aménagement du territoire et les constructions comprend les directives relatives à la construction, au parc, aux modifications et à l'exploitation des bâtiments et des installations. En outre, d'autres arrêtés de la Confédération, des cantons et des communes influent également sur les activités de construction.



### Accessibilité par le trafic motorisé individuel (TMI)



© Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), Office fédéral du développement territorial (ARE), Rapport 2005 sur le développement territorial / Source des données: INFOPLAN-ARE, Modèle de transport du DETEC, GEOSTAT-OFS

Les branches juridiques et les lois suivantes revêtent une importance centrale pour l'habitat:

- Aménagement du territoire (plan directeur cantonal, plan d'utilisation communal, remembrement, équipement, information et participation de la population);
- Droit des constructions (prescriptions de construction et plans d'affectation, procédure d'autorisation de construire, prescriptions d'hygiène et de sécurité);
- Protection de la nature et du patrimoine (protection de la nature, conservation du patrimoine, archéologie);
- Protection de l'environnement (bruit, air, sol, eau, impact sur l'environnement).

### Organisation fédéraliste de l'aménagement du territoire

L'article sur l'aménagement du territoire inclus dans la Constitution fédérale en 1969 charge la Confédération de la législation de base en matière d'aménagement du territoire. La Confédération fixe des principes puis encourage et coordonne les efforts des cantons. Elle peut en revanche régler de manière détaillée les domaines sensibles tels que la séparation entre zones à bâtir et non constructibles. Selon la

Constitution, l'exécution et la responsabilité centrale incombent aux cantons et aux communes. La répartition des compétences entre cantons et communes est définie dans les constitutions cantonales.

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est en vigueur depuis le 1er janvier 1980 et l'ordonnance correspondante (OAT) depuis le 2 octobre 1989. La loi sur l'aménagement du territoire est une loi cadre fixant les objectifs, les principes et les principaux instruments et procédés permettant d'assurer l'utilisation judicieuse et mesurée du sol et l'occupation rationnelle du territoire exigées par la Constitution. Les principaux instruments désignés par la loi sur l'aménagement du territoire sont les plans directeurs des cantons, les plans d'affectation des communes réglant l'utilisation du sol par les propriétaires et les conceptions et plans sectoriels de la Confédération.

La collaboration entre la Confédération et les cantons constitue un postulat central du fédéralisme coopératif. La Confédération encourage et coordonne les efforts d'aménagement des cantons en premier lieu par la législation de base susmentionnée ainsi qu'en approuvant les plans directeurs cantonaux. Elle a en outre un mandat de coordination entre ses propres tâches et celles des cantons. Ses principaux instruments sont les études de base élaborées par ses soins et les plans d'aménagement fédéraux, soit les conceptions et les plans sectoriels. Par ailleurs, la Confédération établit des conceptions et des plans sectoriels sur des thèmes dont elle porte l'entière responsabilité (infrastructures de transport, armée, lignes à haute tension, etc.).<sup>10</sup> La majorité des cantons suisses accordent aux communes une grande autonomie.

Les compétences en matière d'aménagement du territoire sont alors souvent réparties comme suit: le canton répond de l'établissement du plan directeur cantonal liant les autorités, mais délègue aux communes la responsabilité des plans d'affectation, soit notamment la définition de la séparation entre zone à bâtir et zone non constructible ainsi que du type et de la mesure de l'affectation concrète du sol dans les zones à bâtir (plans d'affectation).

### **Nouvelle conception d'organisation pour la Suisse**

Afin de lancer le débat sur l'évolution future de l'aménagement du territoire en Suisse, un rapport sur le développement territorial a été publié en mars 2005.<sup>11</sup> Il s'agissait d'alimenter la discussion sur le développement territorial en Suisse dans un esprit de développement durable et à travers une approche globale. Basé sur une évaluation des mesures prises et des évolutions constatées jusqu'alors, le rapport propose plusieurs scénarios ainsi que diverses options d'action. Les «Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse» de 1996 pourront ensuite être révisées, après une large discussion et une consultation publique.<sup>12</sup> Elles devront revêtir un caractère plus concret et obligatoire afin de mieux préserver et

**Focus: Construction de résidences secondaires – et leurs effets néfastes**

Selon le recensement de 2000, les résidences secondaires constituent 12% du parc suisse de logements, plus de 30% de celui de certains cantons touristiques et même plus de 50 % de celui de destinations touristiques telles que Flims, Verbier ou Adelboden. Depuis 1980, le nombre de résidences secondaires a fortement augmenté et progresse sensiblement plus vite que celui des résidences principales. Sans mesures préventives, il faut s'attendre à ce que cette tendance persiste. L'augmentation touche tant les lieux touristiques que les villes, où les résidences secondaires servent plutôt aux études et au travail qu'aux vacances.

Les résidences secondaires ont une certaine importance pour les économies régionales. Un quart des nuitées en Suisse sont attribuables à des logements de vacances. De plus, leur construction et leur entretien profitent au secteur du bâtiment local. Ces effets économiques positifs sont cependant tempérés par la concurrence aux hôtels. Celle-ci porte préjudice à l'économie régionale, d'abord parce que les hôtes des logements de vacances dépensent moins d'argent que ceux des hôtels et ensuite parce que la parahôtellerie crée beaucoup moins de places de travail régionales que l'hôtellerie. À cela s'ajoute le fait que la consommation de surface urbanisée par lit des résidences secondaires est nettement supérieure à celle des hôtels. De plus, les résidences secondaires sont vides pendant une grande partie de l'année. Des enquêtes récentes en évaluent l'occupation à 10 à 15%. Une part croissante de lits en résidences secondaires conduit donc en même temps à une baisse de création de valeur par hôte et à une hausse de la consommation de surface urbanisée, ce qui aggrave encore la tendance actuelle à la dispersion du domaine bâti.

Du point de vue sociétal, la proportion croissante des résidences secondaires a également des effets indésirables. Les prix de l'immobilier et les loyers montent en flèche, propulsés par la demande d'une clientèle externe souvent très bien nantie. Cela rend plus difficile à la population locale de trouver de bons logements abordables. En outre, un important parc de résidences secondaires alourdit les charges d'infrastructures des communes, car les équipements sont dimensionnés en fonction de l'occupation maximale théorique, laquelle n'est atteinte que durant une courte période de l'année. Voilà qui constitue un nouveau dés-avantage pour la population et l'économie locales, à qui ces charges valent des impôts plus élevés.

Une construction exagérée de résidences secondaires menace le paysage. Or les attraits du paysage forment la base du tourisme de la région alpine, de sorte que la compétitivité du tourisme suisse s'en trouve compromise. Dans de nombreuses régions touristiques, la construction de résidences secondaires a pris une ampleur appelant une intervention urgente. Les dernières initiatives de diverses destinations touristiques suisses (par exemple Zermatt ou la Haute-Engadine) le montrent bien. Mais des mesures préventives seraient indiquées aussi dans des régions moins fortement touchées. Cela permettrait de placer la construction de résidences secondaires dans un cadre raisonnable et ainsi d'assurer un bénéfice durable pour l'économie locale tout en réagissant à temps à la dispersion du domaine bâti dans les régions touristiques.

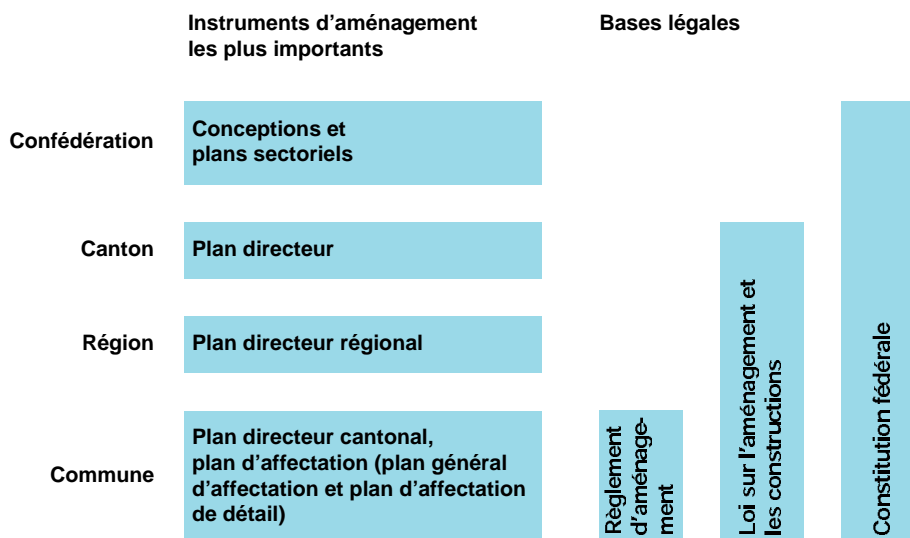
*Sabine Mühlinghaus, Office fédéral du développement territorial*

Note: Association suisse pour l'aménagement national (Éd.), *Liberalisierung der "Lex Friedrich". Folgen für den Zweitwohnungsbau*, Berne 1995.





### Vue d'ensemble des instruments d'aménagement du territoire et des bases légales



Source: Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN)

développer les qualités spécifiques des sites et de maîtriser la coûteuse extension anarchique du milieu bâti. Les thèmes suivants dominent le débat actuel sur le développement territorial futur:

- Revendications des villes et des agglomérations à une meilleure reconnaissance de leur rôle important dans le développement national futur et des lourdes charges qu'elles assument;
- Craintes de marginalisation des espaces ruraux, notamment des régions de montagne, où il faut s'attendre à un nouveau recul du peuplement et à un développement économique plus limité;
- Revendications des régions rurales en matière d'approvisionnement de base (transports publics, poste, écoles, hôpitaux);
- Exigences concernant les constructions hors zone à bâtir modifiées à la suite des changements structurels du secteur agricole;
- Élan de la «Nouvelle politique régionale»;
- Conjonction de la protection et de l'exploitation de l'espace alpin en vue d'en assurer le développement durable conformément aux dispositions de la Convention alpine;
- Mise en œuvre de la notion de «parcs naturels régionaux»;
- Intégration dans le développement territorial global des nombreux projets de centres de loisirs ou de divertissements, de centres d'achats et de grands stades.



## Développement territorial durable

Le développement territorial futur doit être durable. Cette ambition a été ancrée comme but de l'action publique dans les articles 2 et 73 de la Constitution fédérale.

Le défi du développement durable réside dans la prise en compte équitable des exigences des trois groupes de critères environnementaux, économiques et sociaux. Dans sa «Stratégie du développement durable 2002», la Confédération a défini diverses mesures de mise en œuvre, entre autres dans le domaine de l'aménagement du territoire. Le Conseil fédéral a exprimé clairement la nécessité de freiner la forte extension des surfaces construites enregistrée ces dernières années. Il s'agit ainsi, en se fondant sur l'indicateur de la consommation des surfaces, de stabiliser le domaine bâti par habitant à son niveau actuel, soit 400 m<sup>2</sup>.

Le développement territorial actuel n'est pas durable et présente plusieurs faiblesses: la population et les places de travail se concentrent de manière exagérée dans les métropoles, alors que la substance économique est en recul dans une large part de l'espace rural. En conséquence, les agglomérations s'étendent davantage, ce qui accentue la mobilité forcée. De plus, une tendance à la ségrégation sociale et fonctionnelle se fait jour en de nombreux endroits. Les zones à bâtir sont plutôt trop vastes et se trouvent de surcroît sur des sites stratégiquement peu favorables. La construction hors zone à bâtir a certes un peu faibli, mais elle se poursuit tout de même et cause d'énormes frais à la charge des pouvoirs publics.

### Groupes de critères du développement durable

Dimension cible Économie	Dimension cible Société	Dimension cible Environnement
Soutien à la croissance économique par l'aménagement territorial	Développement des régions rurales et périphériques orienté vers les centres régionaux	Soutien aux moyens de transport écologiques et réduction de la «mobilité forcée»
Optimisation des accessibilités	Promotion de la santé humaine et protection contre les émissions et les dangers naturels	Ménagement des ressources non renouvelables
Coût supportable de l'urbanisation	Amélioration de la qualité de vie, notamment de la qualité de l'habitat dans les quartiers	Utilisation des bâtiments existants avant d'en construire de nouveaux

### **Scénarios du développement territorial futur**

Afin de lancer la discussion sur le développement territorial souhaité et sur les mesures propres à en assurer le caractère durable, le rapport sur le développement territorial de 2005 présente quatre scénarios envisageables.<sup>13</sup> Ceux-ci n'ont pas pour ambition de prévoir l'avenir ou d'évaluer des faisabilités, mais bien de susciter la réflexion politique sur les futures lignes directrices du pays en la matière.

Quatre scénarios présentant des évolutions possibles ont été formulés. Le premier, «Une Suisse des métropoles», indique vers quelle situation les tendances actuelles conduiraient d'ici 2030 en l'absence de toute mesure correctrice. Les autres scénarios, «Dispersion et éclatement», «Une Suisse urbaine polycentrique» et «Une Suisse des régions», sont des fictions basées sur des évolutions hypothétiques cohérentes du pays.

### **Projet de territoire: réseau interurbain dynamique**

Le défi que doit relever une future politique d'aménagement du territoire consiste à endiguer l'extension des agglomérations et à en favoriser les qualités urbanistiques, afin que des espaces de qualité de vie élevée puissent y apparaître. À travers sa politique des agglomérations, la Confédération entend favoriser la percée de nouvelles formes de collaboration intercommunale ainsi qu'un développement urbanistique tourné vers l'intérieur. Pour bien subsister face à la concurrence internationale, les aires métropolitaines et les agglomérations doivent rester dynamiques et attrayantes. Il faut donc préserver et soutenir ces moteurs de l'économie suisse. Or ces problèmes de vaste envergure doivent être traités par le biais de structures institutionnelles très sectorisées et marquées par une grande diversité politique et culturelle. La Suisse n'est pas une île dans l'Europe. Le raccordement du réseau de villes suisses à celui des espaces métropolitains européens et le partenariat transfrontalier sont des aspects essentiels de la politique nationale d'aménagement du territoire.

Le rapport sur le développement territorial de 2005 met en discussion un «projet de territoire» permettant de créer le cadre de mesures coordonnées. Ce «projet de territoire» propose les attitudes suivantes en regard des quatre scénarios susmentionnés esquissant la Suisse de 2030:

- Il faut tenter de contrecarrer le scénario «Une Suisse des métropoles» et son développement territorial déséquilibré. Cette évolution repose sur trois métropoles très dynamiques qui monopolisent la quasi-totalité de la vitalité du pays.
- Les retombées négatives du scénario «Dispersion et éclatement» doivent être combattues, car elles pourraient conduire à un développement urbain très coûteux et néfaste pour toutes les régions du pays – villes, espaces ruraux et plaines de montagne.

### Une Suisse des métropoles

Concentration sur les centres économiques: en 2030, les grandes villes sont plus que jamais les moteurs du développement. Les espaces métropolitains se sont fortement développés, tandis que les périphéries ont perdu de leur attrait. L'image de la Suisse est caractérisée par de grandes différences au sein des métropoles et entre les métropoles et les autres régions.

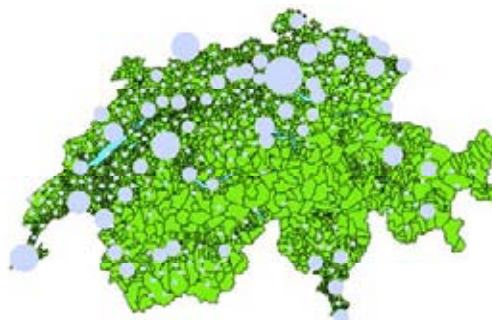
- Extension de l'urbanisation + 15%
- Forte croissance de la mobilité



### Dispersion et éclatement – déclin urbain

Affaiblissement des centres sans renforcement simultané des autres régions. Le règne du «chacun pour soi» engendre des inégalités qui ne peuvent pas être compensées par des correctifs du secteur privé. La zone périurbaine a fortement progressé dans les régions rurales. En 2030, après plusieurs années de dispersion, la Suisse paraît encombrée et affaiblie.

- Très forte extension de l'urbanisation + 20%
- Forte croissance de la mobilité totale et particulièrement du trafic individuel motorisé



### Une Suisse urbaine polycentrique

Concentration du développement dans les villes et les agglomérations parallèlement à une complémentarité croissante entre espaces ruraux et urbains. En 2030, après plusieurs décennies au cours desquelles les offres et les spécialisations des différentes villes se sont progressivement renforcées, la Suisse possède un réseau urbain à maillage fin. L'urbanisation s'est déroulée essentiellement dans les zones urbaines existantes.

- Faible extension de l'urbanisation + 9%
- Forte mobilité, maîtrisée par des transports publics performants



### Une Suisse des régions

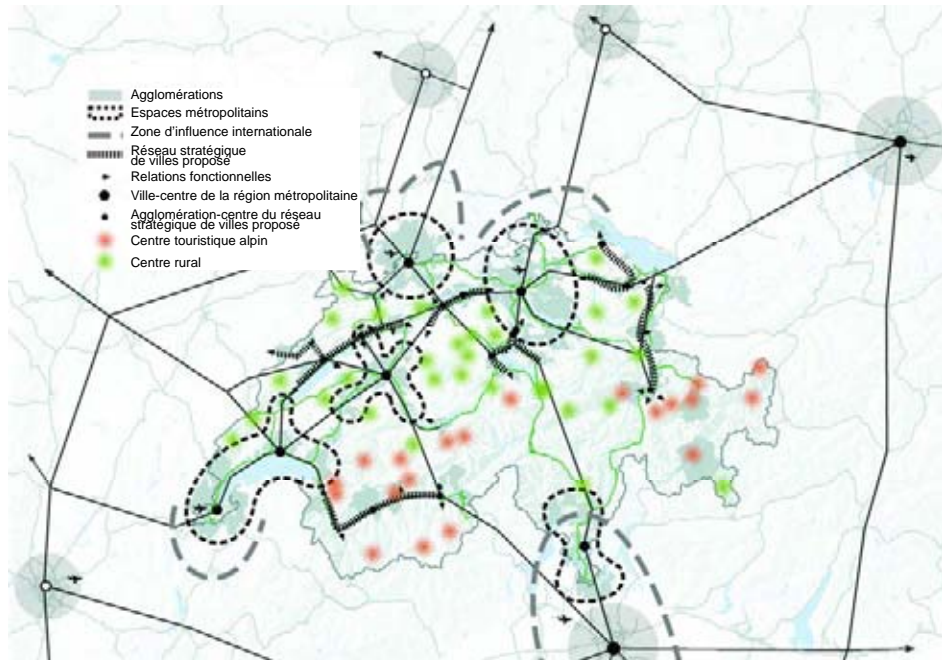
Les cantons se révèlent trop étroits et rigides pour résoudre les problèmes. Renforcement du fédéralisme par la création de plus grandes unités. En 2030, la Suisse est répartie en onze régions très dynamiques, extrêmement spécialisées et dont les populations respectives présentent une très grande cohésion.

- Extension de l'urbanisation + 11%
- Faible croissance de la mobilité



- Dans la vision de réseau interurbain du scénario «Une Suisse urbaine polycentrique», une dynamique positive des villes permet d'assurer un développement durable.
- Comme dans le scénario «Une Suisse des régions», il faut éviter que les régions périphériques soient abandonnées à leur sort. Cela suppose un renforcement de la solidarité entre ville et campagne de même qu'entre les cantons. L'objectif est de bâtir une Suisse dynamique et solidaire – une Suisse qui mise tant sur la cohésion et la clairvoyance de ses citoyens que sur la vitalité de ses moteurs économiques, tout en veillant à une répartition équitable de la prospérité entre toutes les régions du pays.

### Projet de territoire: une Suisse dynamique et solidaire



© Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), Office fédéral du développement territorial (ARE), Rapport 2005 sur le développement territorial / Source des données: INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-OFS, ZAR-BFA, Cartographie DDPS, Eurogeographics TM, swisstopo



# Logement

La population suisse dispose d'un nombre très suffisant de logements de bonne qualité. Chaque personne y dispose en moyenne de 44 m<sup>2</sup> de surface habitable. Le taux de propriété du logement a passé de 31 à 35% au cours des dix dernières années. Cette évolution est marquée par la forte progression des logements en propriété par étages. Le recensement 2000 a constaté pour la première fois la présence de plus d'un million de résidences principales.

Les lacunes de cet approvisionnement résident entre autres dans les coûts élevés du logement pour les ménages de locataires à revenu modeste, l'accès limité au marché pour certains groupes de personnes et le manque de logements répondant à des besoins ou à des styles de vie spécifiques. Au cours des années 2005 et 2006, la production de logements a évolué à un niveau situé sans doute au sommet de l'échelle des besoins à long terme. Elle est caractérisée par une forte proportion de maisons individuelles, ce qui accélère la dispersion du milieu bâti, et répond en priorité à la demande de locataires et de propriétaires à hauts revenus.

La tâche de la politique du logement consiste à favoriser le bon fonctionnement du marché du logement par des conditions-cadres légales judicieuses. Les efforts visant à réviser un droit du bail aujourd'hui dépassé ont pour l'instant échoué devant l'épreuve des urnes. L'aide au logement de la Confédération est centrée sur la mise à disposition de logements à bon marché pour les ménages à bas revenus. La nouvelle loi sur le logement entrée en vigueur en 2003 met un accent particulier sur la collaboration avec les maîtres d'ouvrage et les organisations de la construction de logements d'utilité publique. Vu la situation actuelle du marché et le manque de ressources financières, les activités d'aide restent limitées. Des recherches sont menées afin d'élaborer des bases de décision et des conceptions susceptibles de stimuler l'évolution du marché du logement.

## Approvisionnement en logement

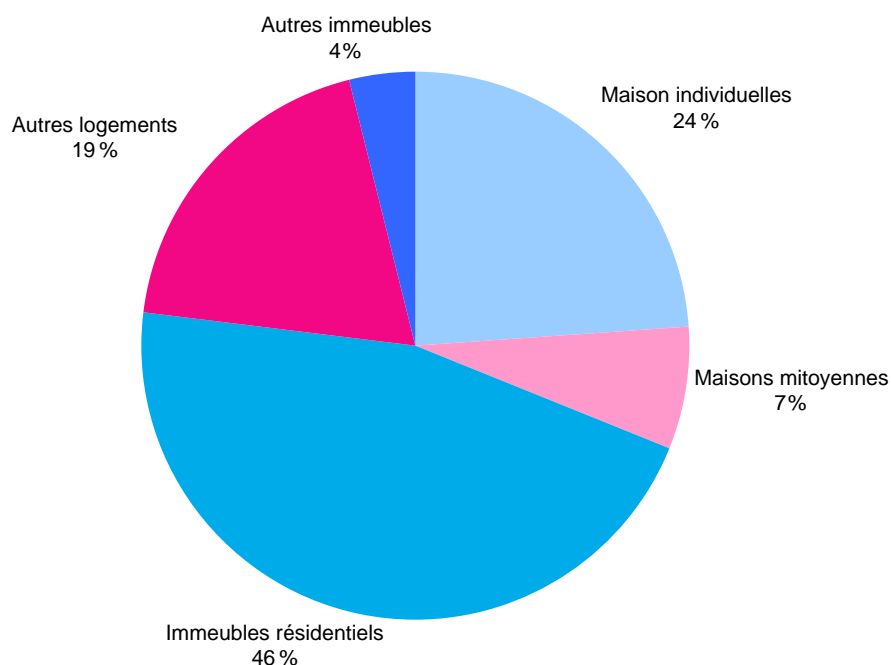
Les résultats du recensement et de l'enquête sur les bâtiments de l'an 2000 fournissent une image détaillée du parc suisse de logements et de son utilisation.<sup>14</sup> Ajoutés aux enquêtes annuelles sur les activités de la construction, les logements vacants, l'évolution des loyers et d'autres indicateurs, ils permettent également d'observer l'évolution à long terme du marché.

### Parc d'immeubles et de logements

Selon le recensement de l'an 2000, la Suisse comptait alors 1,3 million d'immeubles habités offrant 3,6 millions de logements, où habitaient 6,8 millions de personnes. Cela représentait 400000 unités de plus (13%) que dix ans auparavant. Sur l'ensemble, 3 millions étaient occupés en permanence et 18 % l'étaient temporairement ou étaient inoccupés. Fait notable: les résidences secondaires se trouvent toujours plus souvent en zone urbaine. Dans les grands centres, près d'un logement sur douze est occupé temporairement; en 1980, ce n'était le cas que d'un logement sur 27. Seuls les logements occupés en permanence sont considérés ci-après.

Les trois quarts de la croissance du nombre d'immeubles entre 1990 et 2000 sont dus aux maisons individuelles (74%). Leur effectif global a ainsi progressé de

### Résidences principales par type d'immeuble



Source: Recensement fédéral, OFS



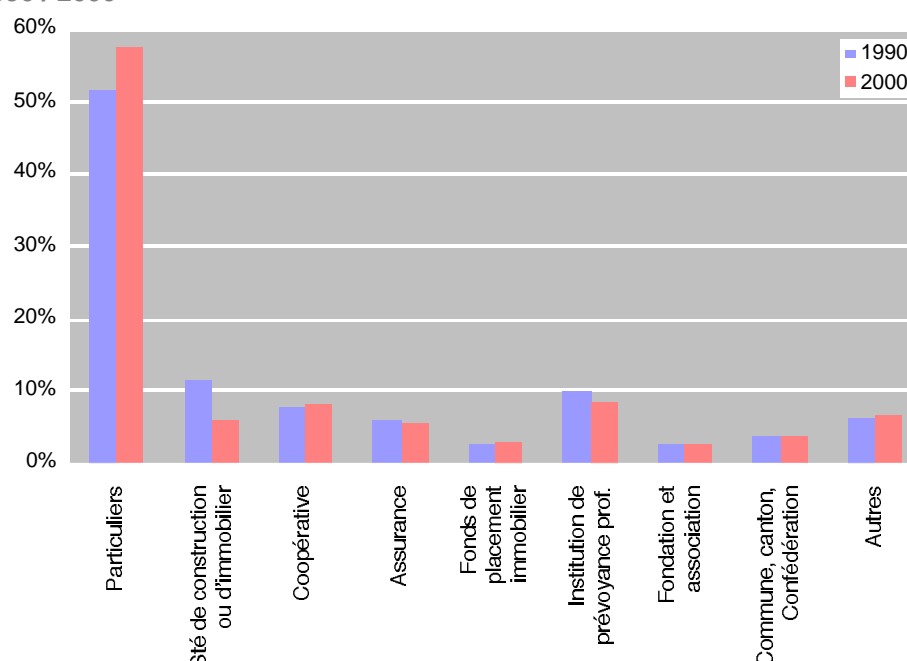
près d'un cinquième (18%), à 822000 unités, au cours des années 1990. Les immeubles d'habitation, qui abritent encore près de la moitié des résidences principales, connaissent aussi une certaine croissance.

### Types de propriété et d'utilisation

Presque 90% des immeubles et près de trois quarts des logements sont la propriété de particuliers. Ce taux élevé provient en grande partie des maisons individuelles. En 2000, un peu plus d'un million d'unités, soit 35% des logements, appartenaient à leurs habitants. Le taux de propriété du logement a progressé lentement mais constamment depuis 1970; il reste néanmoins l'un des plus bas d'Europe.

Quelque 65% des logements, soit 1,9 million d'unités, sont en location. Il s'agit en majeure partie de propriétés de particuliers, dont la part a même augmenté depuis 1990. Les autres grands fournisseurs de logements sont les institutions de prévoyance (caisses de pension), les coopératives et les sociétés du bâtiment et de l'immobilier. Les pouvoirs publics, qui détiennent moins de 5% des logements locatifs, ne constituent en Suisse qu'une catégorie de propriétaires peu importante.

Structure de propriété des logements de locataires et de coopérateurs  
1990 / 2000



### Focus: Taux de propriété du logement – bas, malgré la hausse

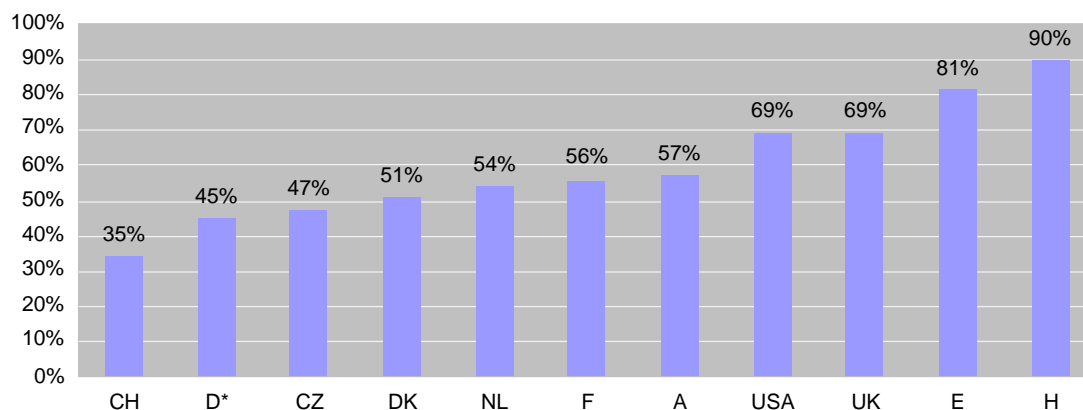
En l'an 2000, 35% des ménages de Suisse vivaient dans un logement ou une maison leur appartenant. Le taux de propriété du logement était encore de 30% en 1980; et de 31% en 1990. En dépit de cette hausse marquante, surtout depuis 1990, la part de propriétaires reste très faible en comparaison internationale. Mais on constate de fortes différences selon les régions. Dans 19 cantons, le taux de propriété du logement est supérieur à la moyenne suisse, laquelle est surtout abaissée par les valeurs des cantons urbains de Bâle-Ville, Genève et Zurich. Le taux de propriété du logement varie aussi fortement selon le type de ménage. En 2000, il était de 44% en moyenne pour les familles avec enfants. En considérant non la part des ménages, mais celle des personnes, on obtient un taux de 40%, car les ménages de propriétaires sont plus grands que les ménages de locataires.

Le faible taux de propriété du logement est dû à diverses raisons:

- Introduction tardive de la propriété par étages: avant 1965, il n'était possible que dans le canton du Valais de former des propriétés dans des immeubles d'habitation. C'est pourquoi le faible taux de propriété du logement est surtout un phénomène propre aux villes, où dominant de grands immeubles résidentiels. Mais, depuis une trentaine d'années, la propriété par étages connaît une forte progression. On constate ainsi un doublement du nombre d'unités entre 1990 et 2000. En 2000, les appartements en propriété représentaient déjà 8 % du parc global de logements et 23% des logements en propriété.
- Bon fonctionnement du marché locatif: il existe une relation étroite entre le taux de propriété du logement et les conditions-cadres des investissements dans le secteur locatif. Là où, comme en Suisse, le droit du bail est plutôt libéral et les rendements prévisibles à long terme sont satisfaisants, il est intéressant d'investir dans les logements locatifs. L'offre de logements locatifs peut alors rivaliser de qualité avec celle des objets en propriété.
- Rapport défavorable entre coût et revenu: en comparaison avec l'étranger, le rapport est défavorable, en Suisse, entre le coût de l'accession à la propriété et le revenu moyen des ménages.
- Forte présence de population étrangère: les ménages étrangers possèdent plus rarement un logement. En Suisse, leur taux de propriété s'élève à 13% et un ménage sur cinq est de nationalité étrangère. Le taux de propriété du logement des ménages suisses est de 39 %.

*Ernst Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen*

### Proportion de logements en propriété en comparaison internationale, 2000



Source: OFL



### **Taille des logements et équipements**

La taille moyenne des logements locatifs est de 3,3 pièces, celle des logements en propriété est de 5 pièces. Près de deux tiers des logements locatifs se composent de logements de trois et quatre pièces; un quart d'entre eux offrent une ou deux pièces. Seul un logement sur huit possède cinq pièces ou plus.

La situation est différente pour les logements en propriété: plus de la moitié offrent cinq pièces et seul un sur vingt n'a qu'une ou deux pièces. Le nombre de logements de cinq pièces et plus a certes fortement augmenté ces dix dernières années, mais le nombre de grands logements offrant plus de 120 m<sup>2</sup> a progressé moins nettement dans le secteur locatif que parmi les objets en propriétés.

Plus de la moitié des logements locatifs présentent une surface de l'ordre de 60 à 100 m<sup>2</sup> et seul un sur cinq offre plus de 100 m<sup>2</sup>. En revanche, trois quarts des logements en propriété font plus de 100 m<sup>2</sup>, tandis que la part de petits logements d'une ou deux pièces y est infime.

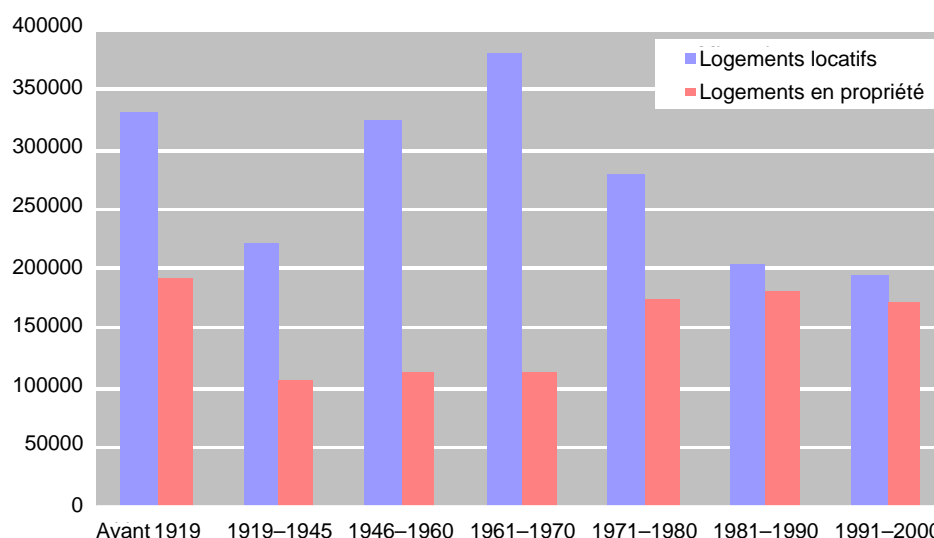
En Suisse, les logements sont très bien équipés. Seuls 9% des logements n'y sont pas dotés du chauffage central et à peine plus de 1% d'entre eux n'ont pas l'eau chaude. En raison de ce standard élevé, la moitié de la consommation totale d'énergie en Suisse provient du chauffage et de la production d'eau chaude des logements. Le mazout reste ici de loin la première source d'énergie. Près de deux tiers des résidences principales sont chauffées au mazout et un cinquième au gaz. Le reste des besoins est couvert par le bois, l'électricité ou des pompes à chaleur ainsi que des collecteurs solaires servant à la production d'eau chaude. La progression des pompes à chaleur, du chauffage à distance et de l'exploitation de l'énergie solaire pour la production d'eau chaude va dans le bon sens. Mais seuls six logements sur cent sont équipés de technologies aussi modernes et écologiques. Ceci alors que diminue le nombre de logements chauffés au bois – source d'énergie renouvelable – car ces chauffages essentiellement individuels sont remplacés par des chauffages centraux plus confortables et fonctionnant souvent au mazout.

### **Âge et rénovation des logements**

Le parc suisse de logements se compose en majeure partie d'anciens immeubles. Quelque 30% des logements ont été bâtis avant 1945 et 30 autres pourcent ont plus de trente ans. La part d'objets anciens est encore sensiblement plus élevée dans les centres-villes. Il s'agit surtout d'unités à deux ou trois pièces dont les plans et les équipements ne répondent plus aux besoins actuels. Les différences entre les logements locatifs et en propriété sont considérables au niveau des périodes de construction. La majorité des logements en propriété ont été construits après 1970.



### Logements locatifs et en propriété par période de construction en 2000



© Gerheuser, Conditions de logement / Source: OFS, Recensement de la population

Le recensement des logements de 2000 indique les rénovations effectuées depuis 1990. Au cours de cette décennie, un bon cinquième des logements ont été plus ou moins entièrement rénovés. Bien entendu, il s'agissait surtout d'anciens logements, datant d'avant 1970. Les transformations peuvent être très diversement motivées: nouveaux besoins d'exploitation, structure de population défavorable, entretien lacunaire, vacance causée par des équipements obsolètes, haute consommation d'énergie, etc. Le taux de démolition reste très bas en Suisse, mais la possibilité de reconstruire plutôt que de rénover y est plus souvent examinée ces derniers temps. Ou les parcelles en droit de superficie disposant de réserves d'utilisation sont exploitées de manière plus intensive à la suite de rénovations incluant des bâtiments annexes, des étages supplémentaires ou de nouvelles constructions.

Les projets de reconstruction et de rénovation totale nécessitent généralement la résiliation des baux en cours et suscitent fréquemment des protestations véhémentes des locataires.

### Loyers

En l'an 2000, le loyer moyen en Suisse s'élevait à 1059 francs et le loyer par mètre carré à 13 francs par mois. Des écarts marqués existent entre les régions et davantage encore entre les cantons. Ainsi, le niveau de prix est au plus haut à la

périphérie des grandes villes et au plus bas dans les régions rurales. Les valeurs moyennes des différents cantons se situent dans une fourchette de plus ou moins 15 % autour de la moyenne suisse. Des cas extrêmes présentent des écarts pouvant atteindre 27%. Les loyers les plus élevés sont ceux des cantons de Zoug, Zurich et Nidwald; les plus bas sont ceux du Valais, de Neuchâtel et du Jura.

### **Occupation des logements et des surfaces habitables**

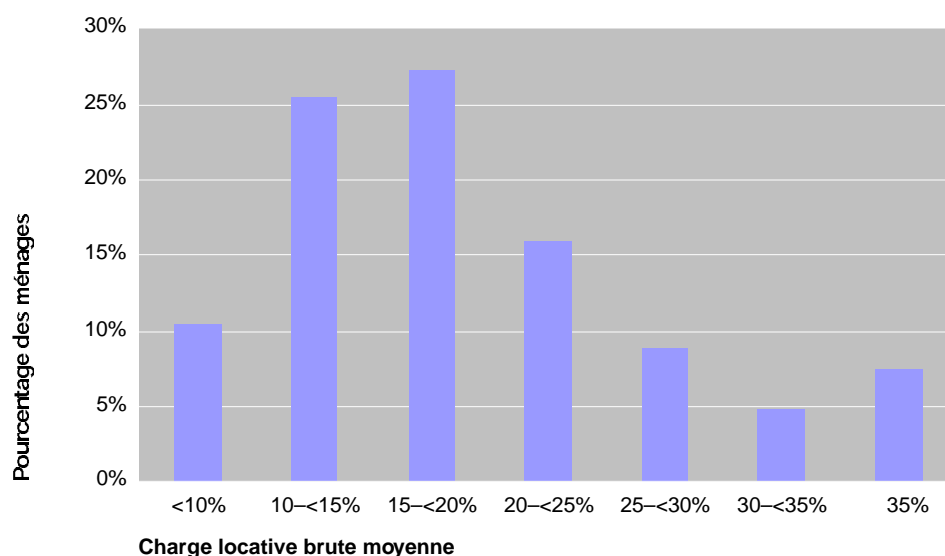
Entre 1990 et 2000, la population résidante augmenta de 6% tandis que le nombre de ménages bondissait de presque 10%. La taille moyenne des ménages, soit le nombre d'occupants par logement, recula ainsi de 2,3 à 2,2 personnes. Il y a 40 ans, le taux d'occupation se situait encore à 3,3 personnes. La diminution de la taille des ménages – en 2000, les ménages d'une et de deux personnes représentaient respectivement 36 et 28% de l'ensemble – se traduit aussi par une baisse de la densité d'habitat. Celle-ci était de 0,59 personne par pièce en 2000, contre 0,7 en 1980. En 2000, la Suisse comptait quelque 175000 ménages (6%) occupant des logements «densément habités» (moins de pièces que de personnes), mais un ménage sur cinq y jouissait d'un logement «spacieux», offrant au moins trois pièces de plus que le nombre d'occupants. Plus un ménage est grand, plus il est vraisemblable que la densité d'habitat soit élevée. Ainsi, 60% des ménages locataires de cinq personnes et 82% de ceux comptant six personnes et plus logent dans des conditions exiguës. Cette situation touche presque exclusivement des familles avec enfants et monoparentales. De plus, les ménages étrangers vivent plus souvent dans des conditions exiguës que les ménages suisses.

L'approvisionnement très généreux en logement est très bien illustré par la consommation de surface par habitant. En 2000, une personne disposait en moyenne de 44 m<sup>2</sup> de surface habitable, 10 m<sup>2</sup> de plus qu'en 1980. La répartition entre les différents groupes de population est toutefois très inégale. Dans les logements en propriété, cette moyenne atteint 50 m<sup>2</sup> alors qu'elle n'est «que» de 39 m<sup>2</sup> dans les logements locatifs. Les personnes âgées (64 m<sup>2</sup>) et les ménages d'une personne (62 m<sup>2</sup>) disposent d'une surface nettement supérieure à celle des familles monoparentales (37 m<sup>2</sup>) ou des jeunes familles (26 m<sup>2</sup>). Les ménages étrangers (32 m<sup>2</sup>) consomment moins de surface que les ménages suisses (47 m<sup>2</sup>).

### **Charges de logement**

Seule une minorité de la population souffrent de taux d'occupation élevés, mais de nombreux locataires éprouvent des difficultés financières. L'enquête de 2003 sur les revenus et la consommation indique que les ménages locataires consacrent en moyenne 20% de leur revenu au loyer, ce qui correspond à peu près à la moyenne européenne. Mais le loyer représente plus d'un quart du revenu d'un

### Répartition des ménages de locataires par classes de charge locative



© OFL/ Source: Enquête fédérale sur les revenus et la consommation, OFS 2003

ménage locataire sur cinq. Pour les ménages dont le revenu mensuel est de 4000 francs ou moins, soit pour environ un ménage locataire sur sept, la charge locative brute atteignait en moyenne 33%. Ceci, ajouté au fait qu'en Suisse, selon les définitions, entre un demi-million et un million de gens sont touchés par la pauvreté, montre qu'il existe un grand besoin de logements bon marché et que leur mise à disposition est une tâche importante.

### Évolution du marché du logement

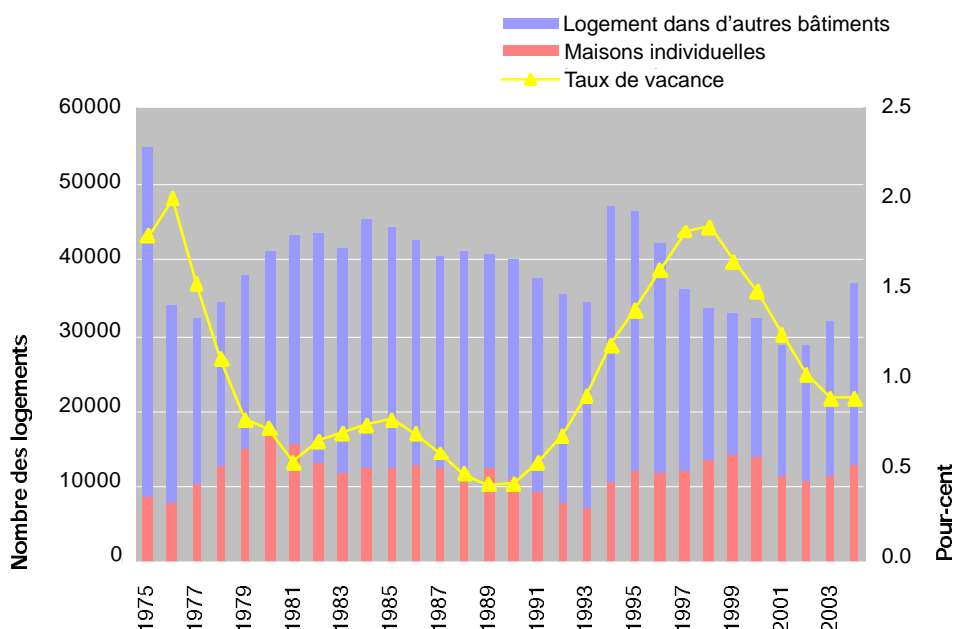
Durant la deuxième moitié des années 1990, la Suisse était plongée dans une grave crise immobilière. La demande de logements recula au début de la décennie en raison de la stagnation des revenus et d'une croissance démographique affaiblie. Cependant, la production de logements restait importante, jusqu'à atteindre une crête, en 1994, avec plus de 47000 unités. Le marché ne pouvait pas absorber cette offre; le nombre de logements vacants monta alors en flèche et les prix immobiliers chutèrent, surtout dans les périphéries. Dès 1996, la production de logements déclina fortement, le volume des constructions recula jusqu'à 29 000 unités en 2002. L'effondrement conjoncturel eut des répercussions massives sur le secteur suisse de la construction, plutôt fortement sectorisé. La pression concurrentielle sur les prix entraîna une baisse des rendements, une stagnation des salaires et un nombre élevé de sans-emploi pour la Suisse. Les



dépenses dans la construction de logements reculèrent de bien quatre milliards de francs entre 1995 et 2002, la part du bâtiment dans le produit intérieur brut (PIB) tomba à 10%. Avec cette valeur, la Suisse reste cependant dans la moyenne européenne. La crise de la fin des années 1990 accéléra le processus de restructuration du secteur de la construction. Un nombre toujours croissant de sociétés intervinrent en tant qu'entreprises générales ou totales, offrant des services en fait préalables ou découlant des activités de construction – de la projection à la gérance et à l'exploitation d'immeubles. Le client bénéficie ainsi de modalités contractuelles plus claires et de garanties des coûts et des délais. Les grands fournisseurs profitent de la forte fragmentation du marché de la construction en s'adjoignant ses nombreuses petites entreprises comme sous-traitants en fonction de l'état de leur carnet de commandes.

Dès 1998, la demande de logements reprit un cours positif. La population résidente, surtout, augmenta à nouveau. Alors que la croissance annuelle représentait 15000 personnes en 1997, un regain d'immigration avait porté ce nombre à plus de 58000 en 2002. Entre-temps, la croissance démographique –

### Nouveaux logements et taux de vacance



sans le travail saisonnier, les séjours de courte durée et les demandes d'asile – s'est équilibrée aux alentours de 50000 personnes. La demande accrue a rapidement absorbé le parc de logements vacants. Le taux de vacance, qui avait atteint un sommet en 1999 avec 1,85%, était revenu au-dessous de 1% en 2003. En 2005, ce taux se situait à 0,99%, avec toutefois d'importantes différences régionales. Le taux de 0,5% constaté dans les cantons à caractère urbain signale une pénurie de logement, alors que les cantons ruraux affichent des taux de vacance pouvant dépasser 2% du parc. La production de logements réagit avec un certain retard à la reprise de la demande dans les zones urbaines. La tendance au recul n'a été stoppée qu'en 2003, avec 32000 nouveaux logements, soit 3500 unités de plus que l'année précédente. La production passa à 37000 unités en 2004 puis à 39000 en 2005. Des indicateurs précurseurs permettent de prévoir que les nouvelles constructions progresseront encore en 2006. Cela est dû entre autres à des conditions actuellement très favorables du marché des capitaux. Depuis août 2002, les taux d'intérêt des hypothèques variables se situent en-dessous de 4% et la plupart des banques affichaient un taux indicatif de 3% à la fin 2005. Les prix de la construction aussi ne se sont lentement remis qu'à partir de 2003 de la chute causée par la crise immobilière.

La nouvelle offre actuelle se compose pour un tiers environ de maisons individuelles. Une étude sur le comportement des investisseurs a en outre montré que la majeure partie des nouveaux logements s'adressent à des groupes de population à fort pouvoir d'achat et sont vendus en propriété par étages.<sup>15</sup>

Les fluctuations de la production de logements des dix dernières années se reflètent également dans l'évolution des prix. Après 1996, les loyers offerts reculèrent de jusqu'à 30% selon les régions et certains ne retrouvèrent leur niveau d'origine qu'en 2005. Les variations furent moins sensibles pour les objets en propriété. Les prix des logements en propriété et des maisons individuelles s'infléchirent légèrement aussi entre 1996 et 2000, mais ils progressent continuellement depuis lors. La hausse de prix plus marquée des logements en propriété reflète une demande de logements située plutôt dans le haut de gamme et qui se concentre à nouveau davantage sur les sites urbains. De même, l'évolution du niveau des loyers révèle bien les variations conjoncturelles, quoique l'indice des prix à la consommation n'ait jamais été négatif ces dix dernières années. Les loyers de baux en cours accusèrent des hausses d'une année à l'autre de 0,1 % (1998) à 2,8% (2001).

### **Taux d'approvisionnement élevé et évolution problématique**

Les données structurelles sur les types de logement et l'évolution récente du marché montrent que la population suisse dispose en moyenne d'une offre suffisante de logements de bonne qualité et que le marché est en mesure de

### **Focus: Logement et santé**

Selon l'Organisation mondiale de la santé (OMS), la santé est «un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité». Un logement agréable et des abords attrayants apportent une contribution majeure à la qualité de la vie. L'aspiration vers «l'air, la lumière et le soleil» servit aux architectes avant-gardistes du siècle passé de vision directrice vers un nouvel univers propre et net, destiné à des gens sains et dynamiques. Aujourd'hui, notre bien-être est compromis par des émissions telles que le bruit, des polluants ou des rayonnements. Les facteurs environnementaux jouent un rôle croissant dans le choix du lieu d'habitation, les principaux critères étant le bruit dans le voisinage et l'électrosmog. Les riverains des routes très fréquentées souffrent des effets de la circulation à plusieurs égards: ils sont soumis au bruit, à la pollution de l'air et à des dangers physiques accrus. Dans plusieurs régions du pays, le trafic aérien entraîne même de telles nuisances que les espaces de rencontre et de séjour en plein air ne peuvent plus être utilisés.

À l'intérieur du logement, la santé et le bien-être sont exposés aux substances polluantes contenues dans les matériaux de construction, les peintures ou les éléments d'aménagement. Les problèmes de bruit et de qualité de l'air peuvent être partiellement résolus ou au moins atténués par des mesures techniques telles que des fenêtres antibruit ou des systèmes d'aération mécaniques. Ceux causés par les polluants peuvent être évités par des choix appropriés de matériaux et de traitements. Les méthodes de construction visant un meilleur bilan énergétique ont hélas des effets problématiques sur le climat des locaux. Les immeubles neufs ou rénovés dotés de portes, de fenêtres et de joints bien isolés n'offrent qu'une aération naturelle minime. Sans une aération régulière, l'air s'y charge d'humidité et de polluants, ce qui compromet la santé des occupants et la qualité du bâtiment.

Les cinq principaux facteurs de nuisances de l'espace intérieur:

- Des allergènes engendrent des réactions excessives de notre système immunitaire, provoquées généralement par des substances des alentours (pollen, poussières, acariens, poils d'animaux). Les mesures les plus efficaces sont la propreté et le contrôle du climat intérieur (aération, humidité de l'air et température).
- Les contaminations bactériennes (par ex. moisissures et bactéries) jouent un rôle important pour les allergies et les affections asthmatiques. Lorsque l'aération est insuffisante, l'humidité reste dans l'espace intérieur et y crée des conditions favorables au développement d'acariens et de microorganismes. L'apparition de moisissures peut provenir de défauts de construction comme d'une utilisation inadéquate.
- Les polluants chimiques ou «poisons domestiques» sont produits par des émissions de matériaux (par ex. formaldéhyde, solvants de peintures et de colles, biocides), par le métabolisme humain, par des contaminants biologiques ainsi que par diverses activités quotidiennes.
- Les champs électromagnétiques – l'«électrosmog» – proviennent de sources naturelles et, toujours plus souvent, artificielles. Les champs électriques et magnétiques sont des champs de force créés lors de la production, du transport et de l'utilisation du courant électrique. Le lien de cause à effet n'est encore qu'insuffisamment étudié et reste donc difficile à établir.
- Le radon est un gaz rare radioactif présent dans le sol. Si celui-ci est perméable, le radon peut monter à la surface et s'infiltrer dans la maison. Plus l'air est chargé de radon et plus on respire cet air, plus le risque de cancer du poumon augmente. Le radon est en Suisse la principale cause de cancer du poumon après la fumée.

*Verena Steiner, Office fédéral du logement*



maintenir le haut niveau de cette offre. Néanmoins, il y apparaît différents développements problématiques du point de vue de la politique du logement et de l'habitat qui nécessitent des mesures des pouvoirs publics:

- Les charges de logement élevées, qui touchent particulièrement les ménages locataires à bas revenu. Ceux-ci doivent: soit renoncer à un logement répondant à leurs besoins et accepter des taux d'occupation exagérés ou des lieux d'habitation de moindre qualité; soit consacrer à un logement convenable une part si importante de leurs moyens qu'elle compromet sérieusement la satisfaction d'autres besoins de base. D'un autre côté, les ménages et personnes à revenus plus élevés sont en mesure de choisir des logements de haute qualité sur d'excellents sites parmi une offre extrêmement généreuse. Une société qui aspire à l'équilibre social doit veiller à ce que ces différences ne deviennent pas trop grandes afin de ne pas menacer la «paix du logement».
- L'orientation actuelle des nouvelles constructions vers une demande à fort pouvoir d'achat et concentrée sur le secteur de la propriété fait craindre que les écarts de l'offre ne s'agrandissent encore à l'avenir. Pour prévenir cela, il faut prévoir des investissements favorables aux ménages moins fortunés. De plus, la construction débridée de maisons individuelles accélère encore la dispersion de l'habitat.
- La nouvelle offre s'adresse surtout à des gens à fort pouvoir d'achat souhaitant se loger et vivre de manière conventionnelle. Il manque des possibilités pour les groupes qui aspirent à vivre «autrement» (esprit communautaire, sans voiture, services complémentaires, etc.).
- L'accès au marché du logement est limité pour des personnes et des groupes qui, en raison de caractéristiques personnelles telles que la couleur de peau, la nationalité, la religion ou autres, sont souvent défavorisés lors de l'attribution de logements et ainsi doivent se rabattre sur des logements trop chers et mal situés.
- On peut aussi parler d'accès restreint au marché lorsque des ménages et des familles souhaitent accéder à la propriété du logement et disposent de revenus suffisants pour cela, mais ne détiennent pas (encore) les fonds propres nécessaires.
- Si les équipements défectueux sont devenus rares dans les logements, le lieu d'habitation est souvent peu plaisant. Il y manque certains éléments d'usage quotidien ou la qualité de l'habitat y est compromise par le trafic routier ou des nuisances sonores ou olfactives.
- Un réseau social déficient sur le lieu d'habitation et dans le voisinage peut conduire à un certain isolement et entraver la participation à la vie sociale. Ce danger doit recevoir une attention particulière au vu de l'augmentation du nombre de ménages d'une personne et du vieillissement de la société.

Avant d'examiner comment la politique du logement aborde ces problèmes, il faut

mentionner d'autres aspects qui influent également sur l'évolution du secteur du logement.

## Défis sociétaux à relever

### Vieillesse de la société

Durant le XXe siècle, la Suisse a connu un fort vieillissement de sa population, à l'instar de presque tous les pays occidentaux. Le recul des taux de naissance et de mortalité est la principale caractéristique du vieillissement démographique en cours depuis bientôt déjà un siècle. Le vieillissement de la population ne se traduit pas simplement par une augmentation du nombre de personnes plus âgées, mais surtout par un transfert du rapport entre les différents groupes d'âge. Dans les années 1990, le rapport entre les plus de 64 ans et les personnes en âge d'activité lucrative a légèrement progressé, de 23 à 25%, à la suite de l'augmentation marquée du nombre de personnes en retraite.

Le vieillissement démographique ne doit pas être considéré comme une sénescence de la société. À partir de quel âge est-on vieux? Longtemps, on pensait ici aux plus de 65 ans. Mais la situation des aînés a beaucoup changé ces dernières années. L'espérance de vie a augmenté, la santé s'est améliorée et la durée de vie sans douleurs physiques s'allonge sans cesse. Un grand nombre de gens restent actifs et productifs après leur retraite. Au-delà du débat sur la prévoyance vieillesse et son financement, cette évolution rend nécessaire, entre autres, un éventail plus riche et varié de possibilités de logement répondant aux besoins des aînés. La forme de logement centrale du troisième âge consiste en petits ménages d'une ou deux personnes. Dans nos sociétés, il n'est plus d'usage que les enfants adultes vivent avec leurs parents. Souvent, le décès du conjoint marque le début d'une vie solitaire et parfois aussi d'une isolation sociale. Les femmes, dont l'espérance de vie est supérieure, sont plus touchées par ce phénomène que les hommes. Selon un sondage réalisé par la fondation Age en 2003, plus de 40 % des plus de 80 ans vivent seuls, un tiers vivent en couple et moins de 5% dans des ménages de plus de deux personnes.<sup>16</sup>

La vie en communauté est encore peu répandue dans la génération actuelle de retraités. Mais la forme de vie communautaire avec des personnes sans lien de parenté éveille de plus en plus d'intérêt. Il semble que le mode de vie adopté durant les phases avancées de l'existence soit déterminé non pas seulement par l'âge et l'état de santé des personnes, mais aussi par les habitudes et les expériences de leur génération. On peut donc s'attendre à ce que les modes de vie et les formes de ménage des futurs retraités diffèrent de ceux des aînés actuels, influencés par l'image traditionnelle du couple et de la famille. Bien que le

**Focus: Habitat pour les aînés**

La part des personnes âgées (60 à 74 ans) et très âgées (plus de 75 ans) va continuer de croître, modifiant ainsi les besoins en logement. La tranche de vie séparant le départ en retraite et le moment où la maladie et la sénilité restreignent la liberté de mouvement s'allonge. Aujourd'hui, les gens restent plus actifs et veulent vivre aussi longtemps que possible de manière autonome dans leur propre logement.

Ces derniers temps, les formes de logement des aînés n'ont cessé de se diversifier. Il existe maintenant une large gamme de types de bâtiments, de solutions de logements et de services. Outre les maisons de retraite, les homes et EMS conventionnels, un nombre croissant de communautés domestiques et de résidences de retraite accueillent des pensionnaires fortunés. L'accompagnement à domicile des personnes nécessitant des soins est plus répandu. Avec l'âge, le logement et ses alentours revêtent davantage d'importance et leur aménagement doit y être adapté.

Avec le grand âge apparaît une polarisation plus nette de la situation du ménage. Au cours des dernières décennies, la vie domestique des aînés a surtout connu quatre évolutions principales: premièrement, la part des ménages d'une personne (à ne pas confondre avec des personnes vivant seules) a progressé. Deuxièmement, la part des aînés vivant en couple a augmenté. Cela provient essentiellement du fait que la génération des aînés actuels est favorable au mariage. Troisièmement, la part des aînés vivant avec ou chez l'un de leurs enfants a diminué. L'âge venant, les relations entre générations adoptent le modèle de l'intimité à distance (les relations sont bonnes justement parce que les générations vivent séparément). Quatrièmement, la part des ménages complexes affiche un net recul. La vie communautaire avec des parents ou des connaissances est devenue plus rare. Les formes de vie communautaires entre aînés sont également encore peu répandues parmi la génération des aînés actuelle.

Alors que la taille des ménages diminuait, celle des logements augmentait. La part des aînés vivant dans de petits logements a reculé. Bien 40 % des retraitées et retraités vivant à domicile occupent des maisons individuelles. Le taux de propriété du logement de la génération d'aînés a sensiblement progressé notamment dans les années 1990. Les résidences secondaires ne sont pas rares non plus parmi les jeunes pensionnés et les aînés sont plus nombreux qu'autrefois à faire la navette entre deux domiciles.

Les différentes formes de soins – ambulatoires, semi-stationnaires, stationnaires – aux personnes âgées ne sont pas opposées entre elles, mais se complètent idéalement pour former un large éventail s'adressant à divers groupes d'aînés. Ainsi les logements pour personnes âgées et les résidences à encadrement socio-médical bénéficient souvent d'un lien avec un établissement stationnaire, de même qu'un home ou un EMS s'enrichit d'une grande ouverture en incluant des logements spécialement aménagés pour les personnes âgées handicapées.

Les barrières dans les immeubles d'habitation excluent avant tout les personnes se déplaçant avec peine ou en fauteuil roulant. La demande de l'accès en fauteuil roulant standardisé permet d'améliorer l'accès et l'utilisation des lieux pour chacun, notamment pour les gens souffrant d'infirmités dues à l'âge, mais aussi pour les handicapés temporaires, les parents avec des poussettes, etc. La construction de logements adaptés aux besoins des aînés consiste donc surtout à assurer l'accès en fauteuil roulant. Cela implique trois exigences de base: pas de marches, largeur suffisante des couloirs, grandes aires de mouvement. Il ne faut pas construire des logements spécialement pour les aînés, mais adapter la norme en la matière à de nouveaux besoins.

*Michael Hanak, Zurich*





souhait de rester le plus longtemps possible dans son logement soit fort répandu, le pourcentage des personnes vivant dans des institutions collectives telles que les EMS augmente avec l'âge. Lors du recensement de l'an 2000, 70% des pensionnaires d'établissements de retraite ou de soins avaient plus de 80 ans et 23 % plus de 90 ans. Aujourd'hui, les principaux motifs d'entrée dans une maison de retraite sont les problèmes de santé et les besoins de soins. La demande future en équipements stationnaires dépendra non seulement de l'évolution de la santé de la population âgée, mais aussi de leurs liens familiaux et sociaux, de l'évolution du marché du logement et de l'offre de services ambulatoires (entre autres Spitex).

### **Évolution des ménages**

Un ménage désigne en règle générale un groupe de personnes vivant ensemble dans un logement, indépendamment de leurs liens de parenté. Au cours de la dernière décennie, le noyau familial a perdu de son importance et la petite famille typique a été complétée par toute une série d'autres formes de vie communautaire. On assiste aujourd'hui, surtout en milieu urbain, à la cohabitation de familles, de couples sans enfants ou homosexuels, de familles monoparentales ou recomposées<sup>17</sup> de même que de femmes et d'hommes seuls. La répartition traditionnelle des rôles entre homme et femme est de plus en plus démantelée et ne respecte plus les normes strictes des générations précédentes. Cependant, le processus de transformation de la structure des ménages évolue de manière très différente en ville et à la campagne. En 2000, les ménages d'une personne et non familiaux constituaient 56 % de l'ensemble des ménages dans les centres urbains de plus de 200 000 habitants, mais à peine plus de la moitié, soit 29%, dans les communes de 1000 à 2000 habitants. Au niveau national, un logement était occupé en moyenne par 2,3 personnes. Plus de deux tiers des ménages privés se composaient d'une ou de deux personnes. Alors que les ménages d'une personne ne formaient que 14% des ménages privés en 1960, leur proportion a bondi à 35% au cours des 40 dernières années.

### **Diversité culturelle**

À la fin 2004, la Suisse comptait 1,5 million de personnes étrangères, ce qui signifie qu'un cinquième de la population résidant en Suisse ne possède pas la citoyenneté suisse. Près d'une personne étrangère sur quatre (23%) est originaire des États ayant succédé à l'ancienne Yougoslavie. Les Italiens forment un cinquième de la population étrangère (20%), les Portugais 11 %, les Allemands 10 % et les Turcs, les Espagnols et les Français 5% chacun. Il est clair que derrière la sobriété de ces statistiques se cachent des conditions sociales et économiques très différentes.

À la suite de l'évolution mondiale et des mouvements migratoires en cours en maints endroits du monde, la Suisse voit arriver des gens et des groupes de population nourrissant des visions très différentes de la vie et de l'habitat. Ainsi, surtout dans les zones urbaines et les quartiers d'habitation des agglomérations, des gens de provenances, de nationalités et de religions différentes cohabitent dans un espace restreint. La confrontation avec des langues et des cultures étrangères constitue pour les habitants comme pour les immigrants un défi déstabilisant, qui peut engendrer de l'insécurité, des craintes et des tensions. La coexistence entre des habitudes et des visions divergentes conduit souvent à des conflits entre les gens du pays et les nouveaux-venus, mais aussi entre différents groupes d'étrangers. Le suivi des locataires devient ainsi un élément important des tâches quotidiennes des fournisseurs de logement et des gérances. À travers leurs pratiques de location, ils peuvent influencer sensiblement sur la répartition des locataires et sur le climat social d'un lotissement.

La plupart des villes comportent des quartiers dans lesquels les étrangères et étrangers s'installent plus volontiers, où ils rencontrent des compatriotes et d'où ils peuvent, après un temps d'adaptation, déménager vers d'autres parties de la ville. Les quartiers caractérisés par des logements bon marché et une médiocre qualité des lieux présentent un risque de stigmatisation et de ségrégation sociale de la population résidante. Dans les zones d'habitat où de nombreux thèmes d'intégration posent problème – école, voisinage, comportement pendant les loisirs, identité du quartier, etc. –, on peut percevoir rapidement les signes d'une évolution inopportune. Les mesures d'amélioration de la qualité de l'habitat et des alentours, ou d'encouragement et d'intégration de la population étrangère, contribuent sensiblement à prévenir une évolution négative et à corriger l'image du quartier dans l'opinion publique.

L'intégration de la population étrangère est un processus de longue haleine devant se dérouler dans différents domaines et à différents niveaux. Un manque de possibilités de rencontre entre les populations locale et immigrante est de nature à entraver ce processus. Le fait que des enfants et des jeunes gens grandissent sans compagnons de jeu du pays, sans se familiariser avec les usages et la langue de l'endroit, peut largement compromettre leur scolarité et leur formation et ainsi engendrer des répercussions néfastes pour la société entière. Une politique d'intégration largement ancrée dans la population est une condition majeure pour la bonne intégration des immigrantes et immigrants.

### **Habitat et nouvelles technologies**

L'essor de l'informatique dans les années 1990 a transformé notre vie et notre milieu. Les possibilités de la technologie numérique sont exploitées non seulement dans le monde du travail et des loisirs, mais aussi dans le secteur du

bâtiment et du logement. Ainsi, la connexion Internet fait partie depuis longtemps de l'équipement de base de chaque logement et tant les jeunes que les moins jeunes se plaisent à entretenir des contacts sociaux et professionnels par courriel avec les quatre coins du monde. On peut maintenant depuis chez soi faire ses courses (boutiques en ligne), régler des tâches quotidiennes (Telebanking, E-Government) ou participer à des cours de formation, à des forums de discussion et à des échanges d'idées qui passionnent le monde (blogging). L'utilisation croissante de l'informatique dans la technique du bâtiment et l'infogérance passe généralement inaperçue des locataires. Mais les capteurs, les logiciels et les techniques de régulation assurent depuis longtemps le fonctionnement et l'entretien de composants de technique du bâtiment tels que les installations de chauffage, d'aération et de climatisation et les systèmes d'ombrage et de fermeture. Une automation d'immeuble complète fournit un niveau extrême de confort et de sécurité. Elle peut être commandée à distance et permet en plus de mieux contrôler les coûts et d'optimiser les ressources.

Encore musique d'avenir pour le grand public, les réseaux domestiques reliant entre eux et avec Internet la technique du bâtiment, l'électroménager et l'électronique de divertissement sont déjà avancés en termes de développement de produits. La «maison intelligente» fonctionne généralement sur un même schéma: des informations sont relevées par des capteurs, puis traitées avant de déclencher des ordres transmis à d'autres appareils. Ainsi, il existe déjà des réfrigérateurs qui passent des commandes en fonction de la consommation, des aspirateurs autonomes et des tapisseries électroniques qui modifient l'ambiance selon les humeurs. Ce n'est plus qu'une question de temps avant que l'ordinateur, les moniteurs et les micros deviennent des éléments standards de l'équipement des logements.

L'influence croissante de la technique sur le logement et leurs occupants s'accompagne d'une tendance architecturale qui propage la transparence et l'ouverture à l'aide de parois vitrées et d'espaces polyvalents. Le temps semble révolu où le logement servait à protéger l'individu et à lui offrir une possibilité de retraite. Les logements actuels représentent plutôt un lieu d'autoreprésentation signalant l'appartenance à un certain style de vie. Le logement, le lieu d'habitation mais aussi l'architecture et l'équipement technique revêtent une importance croissante pour l'identité individuelle. Non seulement les bâtiments, mais aussi le comportement de leurs occupants, deviennent plus transparents dès lors qu'ils utilisent les nouvelles technologies et les canaux numériques pour accéder à divers services, voire pour nouer des contacts sociaux.

## Politique du logement

En Suisse, la satisfaction des besoins d'habitat de base incombe d'abord aux personnes et aux ménages. Un État-providence ne peut cependant pas éviter de prêter assistance aux groupes de population qui ne sont pas en mesure de se fournir sur le marché. Ainsi, les «butts sociaux» de la Constitution fédérale (article 41) prévoient que la Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. Ce mandat est concrétisé depuis 1973 par l'article 108 de la Constitution aux termes duquel la Confédération encourage la construction de logements, l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique, ceci en prenant en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin.

### **Protection des locataires et aide au logement en tant que mandats constitutionnels**

Si la mise à disposition de logements reste d'abord la tâche de l'économie privée et que l'encouragement ne doit que compléter le marché, il est important de veiller au bon fonctionnement des marchés par des conditions-cadres légales favorables. À cet égard, les lois et règlements sur la construction, les lois sur l'aménagement et les plans de zones des cantons et des communes jouent un rôle majeur. La densité normative diffère selon la taille des cantons et des répartitions des tâches très variables sont apparues selon les cantons et communes. Les structures fédérales complexes et la diversité des prescriptions sont souvent présentées par les investisseurs comme des freins et des causes de renchérissement des investissements. Toutefois, la durée des procédures d'autorisation, très critiquée il y a encore quelques années, a pu être fortement réduite presque partout depuis lors. Aujourd'hui, en Suisse, les projets de construction peuvent être fortement retardés et renchériss surtout par les vastes possibilités d'opposition et de recours contre les autorisations déjà accordées, ce qui motive des demandes de procédures accélérées et assorties de délais définitifs.

Vu la part importante de locataires en Suisse, le droit du bail revêt une importance particulière pour la régulation du marché. L'article 109 de la Constitution oblige la Confédération à légiférer afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs, ainsi que sur l'annulabilité des congés abusifs et la prolongation du bail pour une durée déterminée. Les dispositions correspondantes figurent depuis 1990 dans le Code des obligations.

Avant d'aborder les buts et mesures politiques d'encouragement incombant

également à la Confédération, il est utile de préciser les principes et les points d'achoppement du droit suisse du bail.

### **Droit du bail controversé ...**

L'objectif de politique du logement contenue dans le droit du bail consiste à protéger les locataires contre les exigences abusives des bailleurs et en même temps à créer des conditions favorables aux investissements dans les logements locatifs. Les principes de la liberté contractuelle et de l'annulabilité sont les principaux piliers du droit du bail en vigueur. Bailleur et locataire peuvent conclure librement le bail d'un logement, loyer compris. Le bailleur est en droit de modifier unilatéralement le bail sous réserve des conditions que celui-ci prévoit. Mais le locataire peut s'adresser à l'autorité de conciliation et contester un loyer initial ou adapté à la hausse comme étant abusif. Cela vaut également en cas de congé, lequel doit satisfaire à certaines formalités et être dûment motivé. Le locataire peut demander une prolongation du bail de quatre ans au maximum, par exemple lorsque le congé aurait pour lui des conséquences pénibles. Si aucun accord ne peut être trouvé auprès de l'autorité de conciliation, les parties peuvent porter l'affaire devant un tribunal civil.

Alors que la protection actuelle contre le congé n'est guère controversée, les règles de fixation des loyers sont depuis un certain temps l'objet de violentes discussions. La fixation des loyers repose actuellement sur le principe selon lequel le loyer doit essentiellement permettre de couvrir les coûts. Le droit du bail autorise bien des adaptations selon l'usage de la localité ou du quartier, mais cette disposition n'a pas eu d'impact notable dans la pratique. Les charges de financement constituent le principal facteur de coût, de sorte que dans l'optique du loyer couvrant les coûts, les variations du taux hypothécaire influent sur les loyers, et ceci indépendamment du financement concret de l'immeuble.

Au début des années 1990, les loyers avaient ainsi augmenté brusquement à la suite de fortes hausses des taux hypothécaires. L'Association suisse des locataires réagit par le lancement, en 1997, de l'initiative populaire «pour des loyers loyaux». Son exigence centrale consistait à adapter les loyers en fonction d'un taux hypothécaire «lissé» afin d'éviter des hausses trop brutales. Le gouvernement et le Parlement rejetèrent l'initiative et proposèrent un contre-projet indirect proposant en substance de résoudre le problème du couplage entre taux hypothécaire et loyers par l'introduction d'une indexation des loyers et diverses simplifications sensibles. Cette proposition fut ensuite attaquée au moyen d'un référendum par l'Association suisse des locataires. Ni l'initiative populaire, ni le contre-projet ne franchirent l'épreuve des urnes: le peuple et les cantons rejetèrent l'initiative des organisations de locataires en mai 2003 et le contre-projet du Parlement subit le même sort en février 2004.

### **... et nouvelle tentative de révision**

En décembre 2005, le Conseil fédéral entama une nouvelle tentative de révision dont l'issue reste ouverte. Il mit en consultation un projet de modification de la loi traitant exclusivement de la fixation du loyer. Il est prévu d'établir un système binaire permettant aux parties contractuelles de choisir entre le modèle d'indexation et celui du loyer couvrant les coûts. Dans le premier cas, les loyers sont découplés du taux hypothécaire et les hausses de loyer peuvent intervenir en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Le projet actuel prévoit que les adaptations peuvent correspondre tout au plus, une fois par an, à 80% du renchérissement pour les logements et 100% pour les locaux commerciaux. L'autre modèle se fonde sur le principe actuel du loyer couvrant les coûts, mais l'optimise à différents égards: les adaptations de loyer seraient possibles en fonction de l'évolution des coûts, le taux hypothécaire faisant foi étant le taux moyen déterminé par la Banque nationale suisse. Le modèle de loyer convenu par les parties doit rester en vigueur pendant toute la durée du bail. En l'absence de convention entre les parties, le modèle d'indexation est applicable. La marche à suivre est actuellement à l'étude; consulter le site [www.admin.ch](http://www.admin.ch) pour des informations plus détaillées.

### **Les trois principaux objectifs de l'aide au logement**

Au début du XXe siècle, les villes réagirent aux conditions de logements indignes apparues avec l'industrialisation et l'exode rural, puis prirent des mesures d'encouragement à la construction de logements. En 1919, de premiers crédits furent votés au niveau fédéral en vue de stimuler la construction de logements. Après la Deuxième Guerre mondiale et jusqu'au début des années 1970, des actions furent entreprises sporadiquement pour soulager la pénurie de logements générée par la forte croissance démographique. Ces actions servaient essentiellement à maîtriser la conjoncture et à lutter contre le manque de logements et le chômage. Ce n'est qu'en 1973, avec l'introduction d'un article constitutionnel, que l'encouragement à la construction de logements devint une tâche permanente de la Confédération.<sup>18</sup> Indépendamment de cela, certains cantons et centres urbains encouragèrent la construction de logements de manière plus ou moins régulière. Les cantons de Genève et de Zurich ainsi que la ville de Zurich, notamment, peuvent faire état d'une longue tradition en la matière. De 1975 à 2001, la loi d'exécution du mandat constitutionnel était essentiellement la Loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Elle fut remplacée en 2003 par la Loi encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Loi sur le logement, LOG). Dans les deux cas, il s'agissait d'élargir l'offre de logements bon marché en faveur des ménages économiquement défavorisés et de faciliter l'accès à la propriété du logement. La



LOG a pour troisième objectif le soutien à la percée de formes novatrices de construction et d'habitation. La LCAP et la LOG se différencient moins par les objectifs que par les mesures. La LCAP prévoyait des cautionnements de la Confédération, pour la location et pour la propriété, en guide d'aide financière aux maîtres d'ouvrages disposant souvent de peu de fonds propres. Les coûts et les loyers initiaux étaient réduits par le biais d'avances remboursables (abaissement de base) et les charges des locataires et des propriétaires à bas revenus et peu fortunés étaient encore réduits par des avances à fonds perdus (abaissement supplémentaire). La LOG met en revanche l'accent sur des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel. Les deux lois prévoient en outre des aides spécifiques pour les maîtres d'ouvrages d'utilité publique, qui jouent un rôle prépondérant dans l'approvisionnement en logements des ménages à revenu modeste.

Les résultats des encouragements de la LCAP et de la LOG ainsi que des autres mesures de la Confédération sont présentées ci-après en fonction des trois principaux objectifs.

### **Logements à loyer modéré pour ménages défavorisés**

Les instruments de la LCAP ont permis de favoriser et de rendre plus abordables près de 100000 logements locatifs entre 1975 et 2001. L'aide de la LCAP a longtemps été jugée positive, car elle atteignait effectivement le groupe cible des ménages défavorisés. Mais, pendant la crise immobilière des années 1990, lorsque les prix de l'immobilier baissèrent alors que les loyers et les salaires stagnaient, elle connut des difficultés et fut remplacée en 2003 par une nouvelle législation. L'aide selon la LCAP peut s'étendre sur une période allant jusqu'à 30 ans et cette loi de 1974 reste valable pour les affaires concernées.

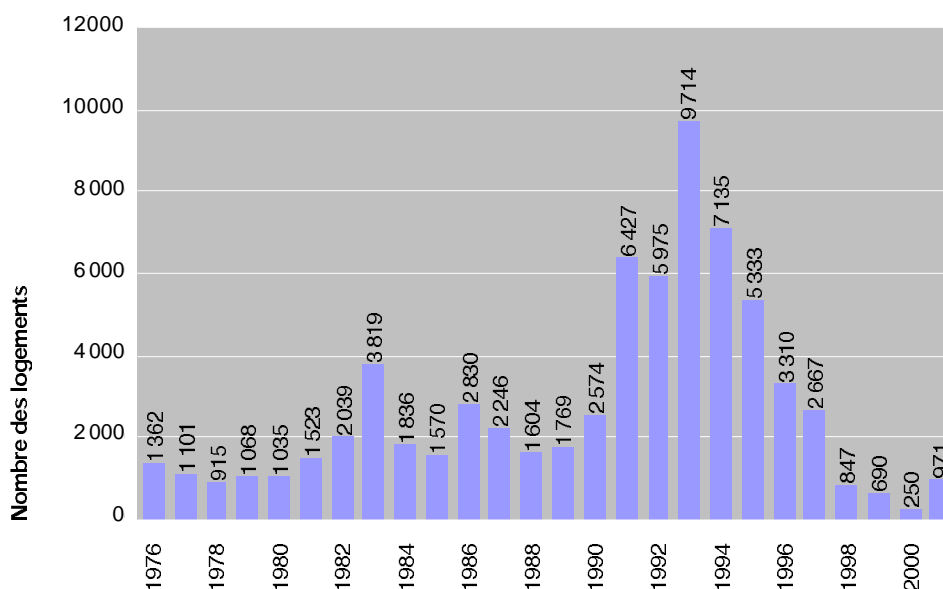
La LOG prévoit des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel comme principal instrument d'amélioration des conditions de logement des ménages de locataires à revenu modeste. Grâce à ces prêts, des maîtres d'ouvrage peuvent créer ou rénover des logements à loyer modéré. En renonçant à l'intérêt sur les prêts, la Confédération permettrait de baisser les loyers de presque 30%. Ce modèle n'a cependant pas encore été appliqué. La mesure a été suspendue jusqu'en 2008, peu après l'entrée en vigueur de la LOG, dans le cadre du programme d'allègement 03 du ménage fédéral, et les crédits prévus à cet effet ont été massivement réduits. Une intervention parlementaire visant à réactiver cette aide pour réagir à la pénurie de logements dans les zones urbaines a été rejetée par le Parlement en décembre 2005. Les mesures fédérales en faveur des logements à loyer modéré se limitent donc, d'ici 2009, aux aides LOG allouées au secteur de la construction de logements d'utilité publique.

### Maîtres d'ouvrages d'utilité publique – partenaires de l'aide au logement

Il existe en Suisse plus de 1500 maîtres d'ouvrages d'utilité publique (coopératives, fondations, quelques sociétés anonymes) qui détenaient en l'an 2000 quelque 8% du parc global de logements et environ 13% des logements locatifs. Seuls quelques rares maîtres d'ouvrages d'utilité publique gèrent un parc de plus de 1000 logements – le parc moyen compte moins de 100 logements.

La Confédération collabore étroitement, depuis des décennies, avec les maîtres d'ouvrage et les organisations de la construction de logements d'utilité publique, car leur offre joue un rôle majeur dans la mise à disposition de logements aux groupes de population défavorisés sur le marché pour des raisons économiques ou sociales. Ces maîtres d'ouvrage gèrent leur parc sans but lucratif et fournissent de bons logements bon marché à long terme – une tâche importante notamment en relation avec la «nouvelle pauvreté». De nombreux maîtres d'ouvrages d'utilité publique complètent leur offre de logements par différents services de suivi des locataires et délestent ainsi les pouvoirs publics. Les droits de codécision et de participation des coopératives immobilières engendrent une offre de logements

Logement locatifs subventionnés selon la LCAP 1976–2001



Source: OFL

### Focus: Financement de la construction de logements via l'entraide et la CCL

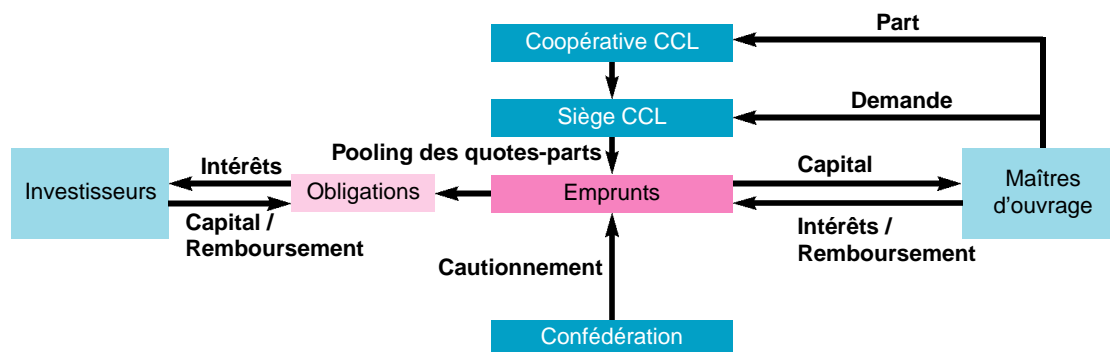
Le financement de la construction de logements en Suisse présente une particularité dans le contexte européen: à l'exception de la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL), il n'y existe aucune institution privée ou publique dédiée à cette tâche. Les banques commerciales financent les habitations au moyen de crédits hypothécaires couvrant jusqu'à 80% des frais d'investissement ou de la valeur immobilière. Le maître d'ouvrage doit financer le solde sur ses fonds propres. Normalement, une hypothèque de 1er rang de la banque (taux variable ou fixe sur plusieurs années) couvre jusqu'au deux tiers du capital nécessaire et une hypothèque de 2e rang couvre les quelque 15% restants. En principe, un amortissement n'est exigé que sur l'hypothèque de 2e rang, au taux d'intérêt plus élevé.

Pour de nombreux investisseurs, le financement de constructions ou de rénovations ne pose aucun problème. Soit ils n'ont pas besoin de capitaux d'emprunt (caisses de pension, assurances), soit ils disposent d'au moins 20% de fonds propres et peuvent faire financer leur projet par des banques. En revanche, les maîtres d'ouvrages d'utilité publique sont souvent confrontés à des difficultés financières. Au début de leurs activités, ils ne disposent généralement pas des fonds propres nécessaires pour obtenir un financement des banques, auprès desquelles ils passent pour peu solvables.

En 1991, les organisations faîtières des maîtres d'ouvrages d'utilité publique fondèrent la CCL avec l'Office fédéral du logement (OFL). Le niveau des taux était alors très élevé (plus de 7%) pour la Suisse et les banques hésitaient à octroyer des crédits. La CCL est une société coopérative comptant aujourd'hui plus de 300 membres. Elle se procure des capitaux directement sur le marché en émettant des emprunts sur sept à quinze ans. Puis elle en distribue les quotes-parts aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique affiliés. Le prêteur souscrit une obligation garantie par un cautionnement de la Confédération. Cela permet de réduire le taux d'intérêt et de le maintenir constant sur toute la durée de l'emprunt. L'emprunteur connaît ainsi ses charges pour une longue période, ce qui n'est pas le cas avec une hypothèque. À la fin 2005, la CCL avait émis deux douzaines d'emprunts pour plus de 2,6 milliards de francs. Huit des emprunts ont été remboursés. Ils sont proposés sur le marché des obligations où la CCL jouit d'une excellente réputation grâce au cautionnement de la Confédération. Les maîtres d'ouvrage bénéficient de ce financement car le taux des quotes-parts est généralement un point de pourcentage plus bas que celui des hypothèques à taux fixe de durée comparable. Et les locataires en profitent sous la forme de loyers modérés.

*Ernst Hauri, Office fédéral du logement*

### Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL)



Source: OFL





constituant une alternative tant à la propriété de son logement qu'à la location conventionnelle et réunissant les avantages des deux domaines.

Pour, d'une part, rénover et étendre leur parc et, d'autre part, continuer de remplir leurs importantes tâches sociopolitiques, les maîtres d'ouvrages d'utilité publique ont besoin de l'aide de la Confédération. Ils manquent fréquemment des fonds propres nécessaires et, au vu de leur situation financière, les banques leur accordent souvent des conditions de crédit relativement mauvaises. C'est pourquoi l'aide de la Confédération se concentre sur le domaine financier:

- La Confédération cautionne les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL). La CCL acquiert des capitaux destinés aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique directement sur le marché financier et les met à disposition à des conditions préférentielles (cf. focus p. 60).
- La Confédération a alimenté des décennies durant un fonds de roulement totalisant aujourd'hui quelque 300 millions de francs. Celui-ci est géré à titre fiduciaire par les trois organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique. Le fonds sert à financer des prêts à taux préférentiel pour des constructions ou des rénovations. Ces prêts sont plafonnés à 30000 francs par logement, sur une durée de 20 ans. Environ 1500 logements de maîtres d'ouvrages d'utilité publique ont bénéficié de cette aide en 2004, et 860 autres en 2005.
- La Confédération arrière-cautionne la Coopérative de cautionnement hypothécaire (HBG) des maîtres d'ouvrages d'utilité publique, laquelle permet à ses membres disposant de peu de fonds propres de se financer à bon compte auprès des banques.
- La Confédération participe au capital social de maîtres d'ouvrages d'utilité publique d'envergure interrégionale.

Les mesures de la LCAP et de la LOG s'adressant directement ou indirectement à des ménages de locataires défavorisés sur le marché sont liées aux objets. Seuls peuvent profiter de l'aide les ménages vivant dans un logement concerné. Aucune aide dépendant de la politique du logement n'est prévue, en Suisse, pour les locataires supportant de lourdes charges de logements dans le vaste segment du marché non subventionné. Seules quelques villes et communes prévoient des subventions du loyer. Des abaissements de loyers sont toutefois alloués dans le cadre des œuvres sociales. Ainsi, les prestations complémentaires des assurances vieillesse et invalidité (AVS/AI) ou de l'assistance cantonale et communale comportent souvent un élément lié aux charges de logement.

Il faut enfin mentionner que les personnes et ménages dont l'accès au marché est restreint pour diverses raisons (grandes familles, jeunes gens, immigrants, prisonniers libérés, etc.) bénéficient de l'intervention locale et régionale de

différentes institutions de médiation et d'accompagnement, lesquelles octroient aussi parfois des garanties de loyer; or leur création a été en partie soutenue dans le cadre de la recherche sur le logement de la Confédération.

### **Encouragement à la propriété du logement**

Vu le faible taux de propriété du logement en comparaison internationale, les mesures d'encouragement à la propriété du logement revêtent une importance particulière. Ces 30 dernières années, différentes méthodes d'encouragement ont été développées, puis en partie appliquées pour conduire progressivement à une hausse sensible de ce taux. Il s'agit de mesures d'encouragement «ordinaires» dans la construction et l'accession à la propriété de logements, la prévoyance vieillesse et la politique fiscale. Ainsi, plus de 37100 objets en propriété ont été soutenus entre 1976 et 2001, dans le cadre de l'aide LCAP, avec des instruments identiques à ceux utilisés dans le secteur locatif.

La LOG aussi vise à encourager la propriété du logement et prévoit à cet effet deux formes de soutien. D'abord, des prêts sans intérêts ou à taux préférentiel sont octroyés, comme pour la construction de logements locatifs. Ces prêts s'adressent à des ménages de propriétaires financièrement défavorisés par exemple parce qu'ils résident en région rurale, où la propriété est la norme et où peu de solutions locatives sont offertes. Cette aide concerne surtout les travaux de rénovation et de modernisation de propriétés existantes nécessaires en maints endroits du pays. Comme indiqué précédemment, ces prêts directs de la Confédération ont été suspendus jusqu'à la fin 2008 dans le cadre de mesures d'économie visant à délester le ménage fédéral.

La deuxième aide LOG s'adresse aux ménages dont les revenus suffiraient à assumer à long terme les charges de l'accession à la propriété, mais qui ne disposent pas (encore) des fonds propres nécessaires (ménages «seuil»). Cette aide est gérée en Suisse alémanique et au Tessin par la Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW) et en Suisse romande par la Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier (CRCI), toutes deux cofondées par la Confédération qui leur a confié ses mandats de prestations. Les deux coopératives cautionnent les hypothèques bancaires jusqu'à raison de 90 % des coûts de construction. La Confédération assume une partie du risque en garantissant des arrière-cautionnements. Ce type d'encouragement n'a cependant pas encore réussi sa percée, car les banques restent sceptiques envers ses conditions et se montrent réservées en matière de financement.

### **Propriété du logement financée par la prévoyance professionnelle**

La possibilité, depuis 1995, de financer la propriété de son logement par le retrait anticipé ou la mise en gage des fonds de la prévoyance professionnelle (cotisations aux caisses de pension) a fortement stimulé l'accession à la propriété. La mise en gage ne joue qu'un rôle secondaire, mais les versements anticipés ont atteint plus de 22 milliards de francs ces dix dernières années. En 2005 par exemple, plus de 37000 assurés ont effectué des retraits anticipés pour plus de 2,6 milliards de francs. Entre 1995 et 2001, la moitié environ des retraits ont été consacrés à la construction ou à l'acquisition d'un appartement ou d'une maison, un bon tiers a servi à rembourser des hypothèques et quelque 15% à financer des rénovations et des agrandissements. Seuls peu d'assurés ont fait usage des fonds de prévoyance pour acquérir des parts de coopératives immobilières.

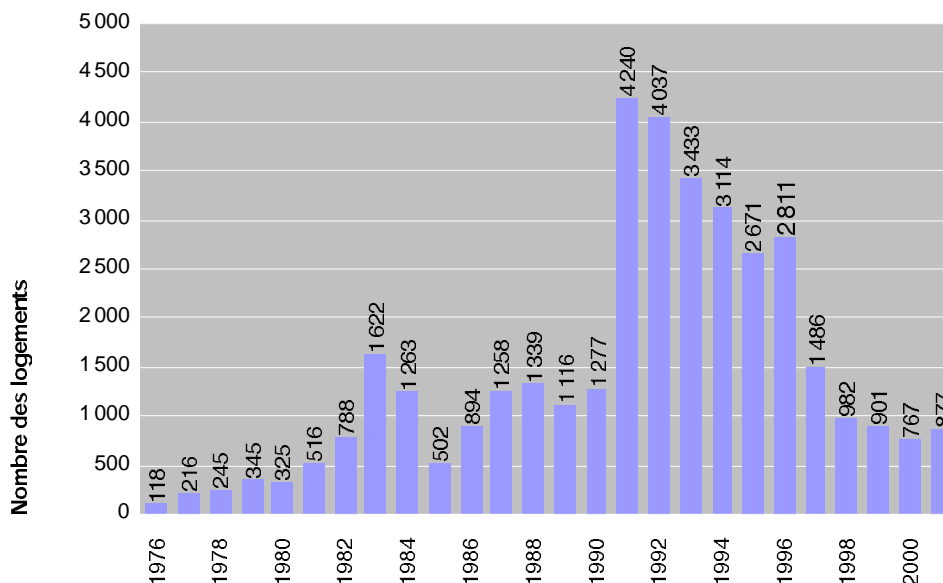
D'autre part, il est possible depuis 1990 déjà de financer la propriété du logement en retirant de manière anticipée les fonds épargnés au titre de prévoyance vieillesse bénéficiant d'une fiscalité préférentielle (3e pilier). L'ampleur de ces retraits est inconnue. Il n'existe cependant pas de «plan d'épargne-logement» au niveau national. Certains cantons, comme Bâle-Campagne ou Zoug, ont des modèles d'épargne-logement assortis d'avantages fiscaux ou de primes. Le Conseil fédéral et le Parlement prévoyaient d'introduire l'épargne-logement au plan national dans le cadre d'un projet d'allègement fiscal de la propriété du logement. Celui-ci a été rejeté par le peuple en mai 2004 et il est fort possible que les cantons devront abandonner les systèmes actuels d'épargne-logement pour des raisons d'harmonisation fiscale. Le projet en question visait également une transformation fondamentale du traitement fiscal du logement occupé par son propriétaire. Il s'agissait de supprimer l'imposition de la valeur locative et de restreindre fortement la possibilité de déduire les intérêts débiteurs et les dépenses d'entretien. Comme indiqué plus haut, le peuple a rejeté ces mesures. Les propriétaires de maisons et d'appartements peuvent donc continuer de déduire les intérêts débiteurs, les frais d'entretien et les primes d'assurances dans le calcul de leur impôt sur le revenu, mais ils restent imposés sur la valeur locative de leur propriété. L'imposition selon ce système fiscal varie selon les structures de financement des propriétaires. Dans l'ensemble, il contribue au très haut niveau d'endettement hypothécaire par habitant en Suisse.

### **Aide aux propriétaires à bas revenus dans les régions de montagne**

Depuis 1951, la confédération soutient les efforts des cantons visant à améliorer l'habitat dans les régions de montagne. Cette aide motivée essentiellement par la politique régionale s'adresse aussi en premier lieu aux logements habités par leur



### Logement en propriété subventionnés selon la LCAP 1976–2001



Source: OFL

propriétaire. Elle a été prolongée à plusieurs reprises – pour la dernière fois en décembre 2005. Elle sera de la compétence exclusive des cantons dès l'entrée en vigueur de la nouvelle péréquation financière entre la Confédération et les cantons, soit en principe en 2008.

La Confédération verse ici une contribution aux coûts de construction dépendant des ressources financières des cantons. L'aide s'applique surtout à des rénovations d'immeubles et de logements. Elle n'est allouée à la construction que lorsqu'une rénovation serait plus onéreuse ou inappropriée. Le soutien est lié à des exigences relatives au bâtiment ainsi qu'à des limites de revenu et de fortune. Longtemps, quelque 1000 logements par an en bénéficiaient, mais le volume a reculé récemment pour atteindre 400 à 600 unités par an. Des évaluations ont montré que ce soutien permet d'améliorer sensiblement la qualité de l'habitat dans les régions de montagne et ainsi de contribuer à y freiner l'émigration.

### Mesures d'incitation à économiser l'énergie

Comme mentionné auparavant, l'immobilier et le logement représentent une part considérable de la consommation d'énergie. Différentes mesures ont été prises pour rationaliser l'utilisation de l'énergie et intensifier le recours aux énergies renouvelables afin d'atteindre les objectifs nationaux en matière énergétique et climatique. Le programme «SuisseEnergie» lancé en janvier 2001 est mis en œuvre actuellement par le Département fédéral de l'énergie en étroite col-

### **Focus: Le bois – un matériau de construction en évolution**

Le bois est une matière première renouvelable. La forêt suisse produit chaque année deux fois plus de bois que ne l'exige la demande. L'exploitation et la vente de bois doivent être intensifiées par des entreprises innovantes et performantes. La Confédération entend œuvrer pour la protection des forêts – vierges et cultivées – en accord avec la politique forestière nationale et internationale. Ainsi, seuls des projets comprenant du bois ou des produits en bois provenant de forêts exploitées durablement seront soutenus financièrement. Cela vaut pour les constructions, les meubles et les produits en bois massif comme pour les matériaux en bois.

Le principe du développement durable ancré dans la constitution exige que tous les produits remplissent de hautes exigences d'ordre économique, social et écologique tout au long de leur durée de vie – de la production à l'élimination en passant par la fabrication et l'exploitation. Des labels ou des certificats aident les organes responsables à trouver du bois de production durable. Il existe en Suisse différents labels pour les produits en bois respectant le développement durable:

- Fondé en 1993, le Forest Stewardship Council (FSC) confie à des offices de certification nationaux le droit d'apposer le label FSC sur du bois provenant de forêts locales exploitées de manière naturelle. Les normes à respecter se basent sur des critères généraux favorisant une économie forestière proche de la nature et socialement supportable.
- En 1999, pour réagir au label FSC, des cercles d'exploitants de forêts et de bois de 17 pays européens, dont la Suisse, s'associèrent au sein du Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), lequel est devenu entre-temps une organisation faîtière d'envergure mondiale. L'octroi du label PEFC est supervisé par une institution indépendante. Mais les pays membres ont la possibilité d'adapter les dispositions de leurs directives nationales sous réserve du respect des critères du développement forestier durable.
- Le certificat «label Q» est reconnu depuis mars 2002 par un office d'accréditation suisse. Il atteste d'une production de bois suisse respectueuse de la nature et fixe des critères pour son traitement. Reconnu par le PEFC, le label Q s'oriente sur la législation forestière suisse et sur les dispositions relatives à un traitement respectueux de l'environnement. Il engage la responsabilité des propriétaires forestiers et exige des améliorations permanentes de l'exploitation forestière.

Les nouvelles prescriptions de protection contre le feu en vigueur depuis janvier 2005 autorisent des constructions en bois de six étages et des façades en bois de huit étages. Auparavant, les autorités ne pouvaient agréer que des structures porteuses ou des façades en bois d'un ou de deux étages. Dans la protection contre le feu, la sécurité est essentielle et l'ouverture législative a déclenché un énorme élan d'innovation dans la recherche et le développement de produits. Ainsi, des progrès réalisés dans l'encollage du bois lamellé-collé en a facilité la diffusion; du bois de construction et de nouveaux panneaux tels que l'OSB (Oriented Strand Board) ouvrent des perspectives à la créativité architectonique. Le développement de la construction en bois s'aligne sur celui de la construction en dur: il s'éloigne de la charpenterie traditionnelle pour utiliser des éléments préfabriqués dont le montage final est réalisé en peu de temps sur le chantier.

Depuis la fin des années 1980, la CAO (conception assistée par ordinateur) et la CNC (commande numérique) permettent un usinage précis, au millimètre près, et extrêmement rationnel. Grâce aux nouvelles techniques, la construction en bois – tant les systèmes d'ossatures que de panneaux – est plus rapide, plus précise et ainsi concurrentielle par rapport aux autres méthodes. Et le bois reste un matériau naturel, renouvelable et doté d'un grand pouvoir sensuel.

*Verena Steiner, Office fédéral du logement*



laboration avec les cantons. Il soutient par exemple l'association Minergie et le label «Cité de l'énergie». D'autre part, des mesures visant à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> sont actuellement traitées par le Parlement. La course reste ouverte entre une solution de taxe CO<sub>2</sub> sur les combustibles – à répartir ensuite à la population et l'économie – ou un «centime climatique» qui serait consacré à des projets visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

### **La recherche sur le logement au service de la promotion de l'innovation**

Exception faite de courtes phases d'offre excédentaire généralisée ou régionale, la demande en logements est restée supérieure à l'offre ces dernières décennies. Or un marché tendu n'encourage guère les nouvelles formes d'organisation et de financement, les processus de projet et de construction non conventionnels ou les systèmes de construction et les modèles de logement novateurs. Les logements y trouvent preneurs – propriétaires ou locataires – même s'ils ne satisfont pas les besoins spécifiques des occupants, si leur qualité architectonique et urbanistique est modeste ou s'ils ne répondent pas à des objectifs sociétaux tels que ceux du «développement durable». C'est pourquoi divers instruments de la politique du logement et des domaines politiques voisins soutiennent depuis longtemps les initiatives novatrices du secteur du logement. Les innovations doivent susciter le débat sur l'avenir du secteur du logement, tant dans les cercles professionnels que dans le grand public, et contribuer à surmonter les craintes et les obstacles. Enfin, l'aide des pouvoirs publics doit participer à un effort d'extension de l'offre et des possibilités de choix.

Selon la Loi sur le logement (LOG), la recherche en la matière peut servir à soutenir des innovations de nature conceptionnelle et organisationnelle. Il peut s'agir de processus précédant les travaux de construction mais aussi de nouvelles conceptions de gérance ou d'intégration sociale de lotissements. En outre, la loi prévoit de soutenir des projets de caractère exemplaire par des prêts sans intérêts ou à intérêts préférentiels. Cela s'applique aussi bien à de nouvelles constructions qu'à des rénovations ou des réaffectations réalisées par des maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Les prêts directs de la Confédération étant suspendus jusqu'à la fin 2008, ces projets doivent être soutenus par des prêts du Fonds de roulement géré à titre fiduciaire par les organisations faîtières. Cependant, à la fin 2005, aucun projet exemplaire n'a encore été soutenu par le biais d'un prêt. Différents projets sont en phase de projection – par exemple un lotissement sans voiture offrant un bilan énergétique optimisé ou une construction pour personnes âgées conçue spécifiquement pour le milieu rural.

En revanche, le soutien à des conceptions et des processus innovants a permis d'ancrer dans la loi des tâches assurées depuis les années 1970 déjà par la

recherche de l'Office fédéral du logement. On peut citer ici les études préalables liées à l'utilisation des fonds de la prévoyance professionnelle pour l'accession à la propriété ou le développement du Système d'évaluation de logements (SEL) dont la contribution à l'amélioration du logement ne s'est pas limitée au domaine subventionné (cf. focus p. 70). Autre exemple, plus récent: le modèle de la «Petite propriété du logement», dont le développement a été soutenu dans le cadre de la recherche sur le logement. Dans cette forme de propriété, l'acheteur n'acquiert que le logement au sens strict et les éléments communautaires du bâtiment sont mis à disposition par un investisseur. Les coûts de logement courants n'en sont certes pas diminués, mais des ménages peu fortunés peuvent dès lors aussi accéder à une propriété partielle. Le droit actuel ne permet pas une telle structure de propriété, mais des efforts sont en cours pour adapter le Code civil. En 2005, un premier lotissement en «Petite propriété» a été réalisé à l'aide d'une structure légale «de fortune». D'autres exemples de soutien à l'innovation par le biais de la recherche concernent des concepts d'intégration de groupes d'habitants étrangers ou des possibilités de stimuler les aspects communautaires dans la construction de logements d'utilité publique. En outre, divers lotissements dans lesquels les maîtres d'ouvrage avaient placé des ambitions novatrices ont été évalués.

### **Focus: SEL – concevoir, évaluer et comparer des logements**

Le système d'évaluation des logements (SEL) permet de projeter, d'évaluer et de comparer des habitations. Il a été présenté pour la première fois en 1975 et a surtout servi à la vérification de demandes de permis de construire dans le cadre de l'aide au logement de la Confédération. En 2000, le SEL a été adapté à l'évolution des besoins en logements et son champ d'application a été élargi.

Le SEL tient compte de conceptions de logement et de besoins variés. Les habitations projetées selon ses critères se signalent par la flexibilité et la polyvalence de leur utilisation. Pour les occupants, cela se traduit par une amélioration de la valeur d'utilisation du logement, de sa situation ou de son emplacement. Plus sa valeur d'utilisation est élevée, plus l'objet est polyvalent.

L'évaluation se base sur 39 critères répartis en trois catégories – Logement (W1), Environnement immédiat (W2) et Lieu d'implantation (W3) – et diversement pondérés. Chaque critère peut valoir de 1 à 3 points. Plus le nombre de points est élevé, mieux le projet satisfait le critère en question.

Au niveau du logement, le SEL souligne les critères évaluant la flexibilité des plans ou les possibilités supplémentaires d'ameublement. Pour l'environnement, l'accent est mis sur les zones d'utilisation collective et les critères du lieu d'implantation mettent en lumière l'accessibilité des prestations de services.

*Felix Walder, Office fédéral du logement*

Note: Office fédéral du logement (Éd.), *Concevoir, évaluer et comparer des logements. Système d'évaluation des logements*, Bulletin du logement, volume 69, Granges 2000.

### **Critères d'évaluation et leur pondération**

Logement (W1)		Environnement immédiat (W2)		Lieu d'implantation (W3)	
Surface nette habitable	3	Offre de logements	2	Place de jeu dans le quartier	3
Nombre de pièces	3	Locaux supplémentaires à louer	3	Parc public ou forêt	2
Flexibilité d'utilisation	3	Modification de la taille du logem.	2	Transports publics	8
Ameublement des lieux de séjour	3	Accès au logement	2	Centre de proximité	8
Fenêtres dans les lieux de séjour	2	Entrée de l'immeuble	2	Écoles enfantine et primaire	3
Emplacement du coin repas	2	Buanderies et séchoirs	3	École secondaire	1
Ameublement du coin repas	2	Locaux de rangement privés	2	Services sociaux	1
Liaison avec le coin cuisine	2	Locaux de rangement communautaires	1	Lieux de délasserment	3
Fenêtres dans le coin cuisine	1	Locaux communautaires polyvalents	1	Centre régional	7
Équipement sanitaire	1	Espaces communautaires extérieurs	4		
Fenêtres dans les sanitaires	1	Accès pour piétons et cyclistes	2		
Possibilités d'agencement	4	Places de parc pour voitures	1		
Espaces modulables	2	Transition de l'espace public à l'espace privé	1		
Possibilités de réaménagement	2	Pollution sonore et protection contre le bruit	2		
Facilités de circulation	2				
Espaces extérieurs privés	3				







# Perspectives

**En approuvant l'Agenda 21 et la Déclaration de Rio, la Suisse s'est engagée à définir et à mettre en œuvre une politique de développement durable. Cet engagement s'applique à l'évolution future de l'aménagement territorial et du secteur du logement. La «Stratégie 2002 pour le développement durable» du Conseil fédéral prévoit trois domaines d'intervention importants –«Développement territorial et urbanisation», «Cohésion sociale» et «Environnement et ressources naturelles» – où la politique du développement territorial et du logement peuvent contribuer à un développement durable.**

## **Les défis de l'aménagement du territoire et de la politique du logement**

En 1992, la Suisse signa l'Agenda 21 et la Déclaration de Rio, s'engageant ainsi à définir et à mettre en œuvre une politique de développement durable. L'intégration d'un article sur le développement durable dans la Constitution fédérale révisée de 1999 et un papier stratégique du Conseil fédéral énumérant dix domaines d'intervention et 22 mesures concrètes en constituèrent d'importantes étapes. Un des domaines d'intervention est consacré à l'organisation territoriale et à l'habitat, mais aucune tâche ni mesure n'est attribuée directement à la politique du logement. Le thème transversal qu'elle constitue ici la met cependant aux prises avec des défis dans plusieurs domaines.

### **Domaine d'intervention «Développement territorial et urbanisation»**

Le logement est un besoin fondamental jouant un rôle central pour le bien-être et la qualité de vie. La croissance de la surface habitable peut certes constituer une amélioration de la qualité de vie pour ceux qui en profitent, mais elle contribue aussi à l'extension et à la dispersion du domaine bâti, aux dépens des aires de détente et des surfaces cultivées. Dans les années 1990, trois quarts de la progression du milieu bâti était imputable aux maisons individuelles. Lorsque de nouveaux quartiers sont créés dans les prés, ceux-ci doivent être équipés et reliés aux centres ainsi qu'aux zones de détente qui s'en éloignent d'autant. Les aires de transport s'étendent et des tranches toujours plus larges de la population voient leur bien-être et leur liberté de mouvement compromis par l'intensification de la circulation.

L'aménagement du territoire a besoin de nouvelles recettes pour atténuer le conflit entre les besoins individuels de plus de surface habitable et les intérêts supérieurs d'une utilisation économe du sol. Pour ce faire, l'Office fédéral du développement territorial étudie, entre autres, si et comment des instruments économiques pourraient contribuer à un meilleur respect et à une mise en œuvre plus efficace des objectifs de l'aménagement du territoire. Le débat porte par exemple sur des taxes favorisant un habitat plus dense ou sur des certificats permettant de plafonner l'usage du sol. De son côté, la politique du logement peut fournir sa contribution dans ce domaine d'intervention en concentrant ses aides sur la rénovation de logements et en ne soutenant que les projets de construction faisant un usage mesuré du sol. En outre, elle peut, par des recommandations et de bons exemples, tenter d'influer sur l'aménagement de l'environnement du logement de manière à favoriser les rencontres de voisinage et la création de réseaux sociaux. En effet, des quartiers attrayants encouragent à nouer des contacts aux alentours du logement et donc réduisent les trajets de loisirs.

### **Domaine d'intervention «Cohésion sociale»**

Grâce à un marché du logement dynamique et à l'appui complémentaire de la Confédération et de certains cantons et communes, la Suisse domine au niveau international en matière de qualité de logement. Le bon taux d'approvisionnement moyen est confirmé par une majorité d'habitantes et d'habitants qui, selon les sondages, se disent satisfaits de leur logement. Mais des inégalités considérables subsistent aux niveaux matériel et territorial. Les ménages étrangers, d'abord, doivent se contenter de nettement moins d'espace que les ménages suisses. Les charges de logement varient fortement et posent souvent un problème aux couches de population à bas revenus. Les personnes de haut statut social se concentrent sur les lieux d'habitation très prisés, alors que les membres des groupes défavorisés sont surreprésentés dans les quartiers touchés par des immissions sonores, une mauvaise qualité de l'air et des infrastructures lacunaires. L'une des tâches majeures de la politique du logement consiste donc à contrer la répartition inégale de la qualité du logement et la ségrégation territoriale croissante qui l'accompagne. Une aggravation de cette polarisation compromettrait davantage que la «paix du logement» – une bonne qualité du logement est un facteur important, non seulement de stabilité sociale, mais aussi de compétitivité sur la scène internationale.

La loi sur le logement actuelle contient les instruments permettant de relever ce défi. Ceux-ci s'adressent au secteur de la construction de logements d'utilité publique et ont pour effet de favoriser à long terme la création ou la rénovation de bons logements économiques. La politique doit ici contribuer à la préservation du segment vital d'utilité publique, ouvert à de larges tranches de la population, offrant également diverses prestations de services liés au logement et remplissant ainsi une importante fonction d'équilibrage du marché. Les parcs de logements et les quartiers qui, en raison d'un emplacement défavorable, de défauts de construction, d'une composition peu équilibrée des habitants, d'un entretien négligé ou d'une mauvaise réputation, s'enfoncent dans une spirale problématique accompagnée de fortes fluctuations et de vacances, peuvent, dans le cadre de la recherche sur le logement prévue par la législation, faire l'objet d'une analyse qui guidera des mesures de stabilisation et d'amélioration de la qualité de vie et du logement. L'Office fédéral du logement s'est donné pour tâche d'évaluer les expériences tirées des projets réalisés et d'en transmettre les enseignements aux responsables des quartiers à problèmes.

### **Domaine d'intervention «Environnement et ressources naturelles»**

Toute construction influence l'environnement et consomme des ressources et de l'énergie. Les bâtiments nécessitent des matériaux et de l'espace, leur entretien

demande de l'énergie et leur démolition produit des déchets. En termes environnementaux, la construction durable implique de minimiser les émissions polluantes dans le sol, l'air et les eaux et d'éviter les déchets contenant des polluants. On peut pour cela renoncer autant que possible à de nouvelles constructions au profit de rénovations et de reconversions de bâtiments existants. Lorsqu'il faut tout de même construire, on peut opter pour des immeubles de forme compacte et simple qui réduisent la consommation de matériel et d'énergie. Le choix de matériaux de construction locaux et exempts de polluants peut aussi fournir un apport écologique. Il faut en outre prévoir que les éléments de construction de durée de vie limitée puissent être remplacés par d'autres relativement aisément. La plupart des gens passent jusqu'à 90% de leur temps dans les espaces intérieurs et le logement est de loin le lieu de séjour le plus fréquent. Il est donc d'autant plus important que le climat des logements soit agréable et exempt de polluants. Le choix de matériaux de construction et d'équipements appropriés ainsi que les habitudes d'aération des occupants contribuent à atteindre cet objectif.

La question énergétique va devenir toujours plus cruciale. Non seulement parce que les réserves de pétrole déclinantes entraîneront une hausse des prix à long terme – la combustion de sources d'énergies fossiles est également à l'origine de la majeure partie des polluants de l'air. Ainsi l'objectif à long terme de la politique énergétique prévoit une réduction sensible de la consommation d'énergie par personne. Actuellement, une personne vivant en Suisse consomme en moyenne quelque 6000 watts par an. La vision de la «Société 2000 watts» prévoit que seul un tiers de la quantité d'énergie consommée aujourd'hui sera disponible à l'avenir et que les trois quarts (1500 W/personne) devront provenir d'énergies renouvelables. Le secteur de la construction et du logement peut fournir un important apport à cet effort, mais à condition de réduire la consommation d'énergie grise pour la production et le transport des matériaux de construction ainsi que la dépense d'énergie pour l'exploitation des bâtiments (éclairage, aération, chauffage et eau chaude). Outre des innovations techniques, il faudra pour cela des changements d'attitude – chez tous les professionnels du bâtiment comme chez les utilisateurs! Il faut espérer que cela pourra intervenir sur une base largement volontaire et sans mesures dirigistes radicales.

## Notes

- 1 Cf. Office fédéral de la statistique (éd.), Beat Jordi, *L'utilisation du sol: hier et aujourd'hui*, Statistique suisse de la superficie, Neuchâtel 2001.
- 2 Cf. Office fédéral de la statistique (éd.), Werner Haug, Martin Schuler, Philippe Wanner, *La dynamique spatiale et structurelle de la population de la Suisse de 1990–2000*, Neuchâtel 2002, p. 41.
- 3 Cf. *La Confédération en bref*, Chancellerie fédérale, Berne 2005.
- 4 Cf. Office fédéral de la statistique (éd.), Werner Haug, Martin Schuler, Philippe Wanner, *La dynamique spatiale et structurelle de la population de la Suisse de 1990–2000*, Neuchâtel 2002, p. 7–8.
- 5 Cf. Enquêtes – Statistique suisse de la superficie, Office fédéral de la statistique, Neuchâtel 1979/85 et 1992/97.
- 6 Cf. Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations Secretariat, *World Population Prospects: The 2002 Revision and World Urbanization Prospects: The 2003 Revision*, <http://esa.un.org/unup>, 13 July 2005.
- 7 L'Office fédéral de la statistique définit l'«urbanisation» en fonction de l'interdépendance des flux de pendulaires ainsi que de la taille des villes-centres et de leur agglomération.
- 8 Cf. Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale DATAR (éd.), Céline Rozenblat, Patricia Cicille, *Les villes européennes – Analyse comparative*, Paris 2003.
- 9 Cf. Andreas Campi, Christian von Büren, *Bauen in der Schweiz. Handbuch für Architekten und Ingenieure*, Bâle 2005, p. 62 et s.
- 10 Cf. Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN (éd.), *L'aménagement du territoire en Suisse*, Berne 2004.
- 11 Cf. Office fédéral du développement territorial (éd.), *Rapport 2005 sur le développement territorial*, Berne 2005.
- 12 Le rapport sur les principes de l'aménagement de territoire a été soumis au Parlement en 1996. L'idée de base consistait en la conception d'un système interconnecté de villes et d'espaces ruraux: l'interconnexion – pas uniquement au niveau routier – doit permettre de réduire et d'atténuer les déséquilibres et les conflits potentiels entre les régions, entre la ville et la campagne et entre les centres et leur périphérie.
- 13 Cf. Office fédéral du développement territorial (éd.), *Rapport 2005 sur le développement territorial*, Berne 2005.
- 14 Cf. Office fédéral de la statistique (éd.), *Bâtiments, logements et conditions d'habitation*, Recensement fédéral 2000, Neuchâtel 2004.
- 15 Cf. Reinhard Schüssler, Philippe Thalmann, *Qu'est-ce qui pousse ou freine la construction de logements?*, Bulletin du logement volume 76, Berne 2005.
- 16 François Höpflinger, *Traditionelles und neues Wohnen im Alter*, Age Report 2004, Zurich 2004.
- 17 Les «familles recomposées» sont des communautés de vie dont les partenaires ont des enfants d'unions antérieures.
- 18 Ce mandat constitutionnel n'est pas contesté. Plusieurs tentatives ont été faites ces derniers temps pour supprimer l'aide au logement de la Confédération ou pour déléguer cette tâche aux cantons. Ainsi, deux interventions parlementaires exigeant le renoncement à l'aide au logement étaient en instance au début de 2005.

## Bibliographie

Bundesamt für Raumentwicklung (Hg.), Jürg Kuster, Hans Rudolf Meier, *Siedlungsraum Schweiz. Struktur und räumliche Entwicklung*, Bern 2000.

Office fédéral du développement territorial (éd.), Jürg Kuster, Hans Rudolf Meier, *La Suisse urbaine. Evolution spatiale et structure actuelle*, Berne 2000.

Bundesamt für Raumentwicklung (Hg.), *Raumentwicklungsbericht 2005*, Bern 2005.

Office fédéral du développement territorial (éd.), *Rapport développement territorial 2005*, Berne 2005.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Beat Jordi, *Bodennutzung im Wandel. Arealstatistik Schweiz*, Neuenburg 2001.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Werner Haug, Martin Schuler, Philippe Wanner, *Räumliche und strukturelle Bevölkerungsdynamik der Schweiz 1990–2000*, Neuenburg 2002.

Office fédéral de la statistique (éd.), Werner Haug, Martin Schuler, Philippe Wanner, *La dynamique spatiale et structurelle de la population de la Suisse de 1990 à 2000*, Neuchâtel 2002.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Werner Haug, *Bevölkerungsstruktur, Hauptsprache und Religion*, Eidgenössische Volkszählung 2000, Neuenburg 2003.

Office fédéral de la statistique (éd.), Werner Haug, *Structure de la population, langue principale et religion*, Recensement fédéral de la population 2000, Neuchâtel 2004.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Christoph Freymond, *Demografisches Porträt der Schweiz. Ausgabe 2004*, Neuenburg 2004.

Bundesamt für Statistik (Hg.), Frohmüt W. Gerheuser, *Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990–2000*, Eidgenössische Volkszählung 2000, Neuenburg 2004.

Office fédéral de la statistique (éd.), Frohmüt W. Gerheuser, *Logement et conditions d'habitation. Evolution de 1990 à 2000*, Recensement fédéral de la population 2000, Neuchâtel 2004.

Bundesamt für Statistik (Hg.), *Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse*, Eidgenössische Volkszählung 2000, Neuenburg 2004.

Office fédéral de la statistique (éd.), *Bâtiments, logements et conditions d'habitation*, Recensement fédéral de la population 2000, Neuchâtel 2004.



Bundesamt für Wohnungswesen (Hg.), Beat Brunner, Peter Farago, *Wohnen 2000. Wohnverhältnisse in der Schweiz 1970 bis 2000*, Zürich 2004.

Bundesamt für Wohnungswesen (Hg.), *Wohnen 2000. Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung*, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 75, Grenchen 2005.

Office fédéral du logement (Hg.), *Logement 2000. Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements*, bulletin du logement vol. 75, Granges 2005.

Schweizerischer Bundesrat (Hg.), Daniel Wiener, Edda Greiner, *Strategie Nachhaltige Entwicklung 2002*, Bericht des Schweizerischen Bundesrates, Bern 2002.

Conseil fédéral suisse (éd.), Daniel Wiener, Edda Greiner, *Stratégie 2002 pour le développement durable*, Rapport du Conseil fédéral suisse, Berne 2002.

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN (Hg.), Rudolf Muggli, *Raumplanung in der Schweiz. Eine Kurzeinführung*, Bern 2004.

Swiss Planning Association VLP-ASPAN (ed.), Rudolf Muggli, *Spatial planning in Switzerland. A short introduction*, Bern 2004.

## Sources des images

- P. 11 Immeuble d'habitation et d'ateliers Hagenbuchrain, Zurich, 1997–1998 (Architectes W3, Zurich). – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 17 Agglomération du Limmattal, Wettingen, 2006. – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 21 Aire industrielle Sulzer Escher Wyss, Zurich, 2006. – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 27 Maison de vacance, Caviano, 1997–1998 (Markus Wespi Architecte, Caviano). – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 39 Lotissement de maisons de vacances individuelles Bachstrasse, Suhr, 1996–1998 (Architectes Zimmermann, Aarau). – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 47 Cité Hagenbuchrain, Zurich, 2002–2004 (Architectes Bünzli & Courvoisier, Zurich). – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 51 Centre de soins Bachwiesen, Zurich, 2001–2003 (Architectes Althammer Hochuli, Zurich). – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 61 Cité communale, Saint-Maurice, 2002–2003 (Architectes Bonnard & Woeffray, Monthey). – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 67 Cité Hegianwand, Zurich, 2001–2003 (Architectes EM2N, Zurich). – Photo: Hannes Henz, Zurich.
- P. 71 Immeuble résidentiel Waldburgweg, Zollikerberg, 2000–2002 (Metron, Brugg). – Photo: Hannes Henz, Zurich.

Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1988	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Band	45	1989	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.045 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	64	1996	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 f
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 d
Band	66	1996	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1997	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1997	Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1997	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f
Band	68	1998	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d

Volume 68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer 725.069 d
Volume 69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume 69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	59 Seiten	Fr. 7.50	Bestell-Nummer 725.071 d
Volume 71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	59 pages	Fr. 7.50	N° de commande	725.071 f
Band	72	2001	Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer 725.072 d
Volume 72	2001	L'aide au loyer Principes et modèles de solution	78 pages	Fr. 11.70	N° de commande	725.072 f
Band	73	2001	Mietbelastungen und Wohnverhältnisse Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 Frohmut W. Gerheuser	133 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer 725.073 d
Volume 73	2001	Charges locatives et conditions de logement Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 Frohmut W. Gerheuser	134 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.073 f
Band	74	2004	Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau Joris E. Van Wezemael, Andreas Huber	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer 725.074 d
Volume 74	2004	Innovation dans le secteur des coopératives de logement Joris E. Van Wezemael, Andreas Huber	77 pages	Fr. 11.70	N° de commande	725.074 f
Band	75	2005	Wohnen 2000. Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung	71 Seiten	Fr. 10.50	Bestell-Nummer 725.075 d
Volume 75	2005	Logement 2000. Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements	71 pages	Fr. 10.50	N° de commande	725.075 f
Band	76	2005	Was treibt und hemmt den Wohnungsbau? Ergebnisse einer Bauräger- und Investorenbefragung Reinhard Schüssler, Philippe Thalmann	142 Seiten	Fr. 19.20	Bestell-Nummer 725.076 d
Volume 76	2005	Qu'est-ce qui pousse ou freine la construction de logements? Résultats d'une enquête menée auprès des promoteurs et des investisseurs immobiliers Reinhard Schüssler, Philippe Thalmann	140 pages	Fr. 19.20	N° de commande	725.076 f
Band	77	2006	Der Mietwohnungsmarkt Analyse von Ursache und Wirkung im grössten Markt der Schweiz Martin Geiger	126 Seiten	Fr. 28.00	Bestell-Nummer 725.077 d
Volume 77	2006	Le marché du logement locatif Analyse des causes et des effets dans le plus grand marché de Suisse Martin Geiger	126 pages	Fr. 28.00	N° de commande	725.077 f
Band	78	2006	Siedlungswesen Schweiz Raumentwicklung und Wohnungswesen	79 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer 725.078 d
Volume 78	2006	L'Habitat en Suisse Développement territorial et logement	79 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.078 f
Volume 78	2006	Human Sttlement in Switzerland Spatial Development and Housing	79 pages	Fr. 20.00	Order-no.	725.078 e

## Arbeitsberichte Wohnungswesen

## Rapports de travail sur le logement

## Rapporti di lavoro sull'abitazione

Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt-und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Bezugsquellen:  
BBL/EDMZ,3003 Bern  
([www.edmz.ch](http://www.edmz.ch))  
oder über den Buchhandel

Les numéros manquants sont épuisés

Dépositaire:  
EDMZ (diffusion)  
3003 Berne,  
ou par les librairies

I numeri mancanti sono esauriti

Fonte d'acquisto:  
EDMZ (distribuzione)  
3003 Berna,  
o attraverso le librerie