

habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE
DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

JUIN 2020



1920-2020 ARMOP

NUMÉRO SPÉCIAL POUR LE 100^e ANNIVERSAIRE DE L'ARMOP

N° 2

RECHERCHE SUR LE LOGEMENT POUR ABORDER LES DÉFIS MAJEURS

Le programme de recherche 2020-2023 de l'Office fédéral du logement aborde une palette de problématiques et tient compte de mutations profondes auxquelles la société fait face. En améliorant les connaissances des développements du secteur du logement, il entend fournir des bases décisionnelles aux acteurs intéressés.

DORIS SFAR, OFL

La recherche sur le logement de la Confédération a pour vocation d'accroître la transparence du marché et apporter les bases nécessaires à l'amélioration de l'habitat et de l'offre de logements. Pour ce faire, elle tient compte des perspectives du marché du logement. À l'heure actuelle, celles-ci sont difficiles à cerner car tributaires d'incertitudes liées à l'évolution des taux d'intérêt des hypothèques et du capital, ainsi qu'au comportement des investisseurs. Ce dernier aspect est difficile à anticiper à la lumière d'un contexte peu sûr et changeant et d'exigences croissantes en matière de protection de l'environnement et du paysage.

Evolutions sociales dans le point de mire

De plus, notre société est soumise à une série de mutations profondes que la recherche sur le logement doit prendre en compte. Du côté de la demande, le vieillissement de la société est un élément primordial. Il faut s'attendre à une très forte hausse du nombre de ménages d'une et de deux personnes, en particulier de personnes très âgées, tributaires de logements sans obstacles, de réseaux sociaux fonctionnels et de services complémentaires à l'habitat. Les logements dans des zones urbaines bien desservies seront toujours plus recherchés. De l'autre côté, l'offre est soumise à des exigences croissantes et doit composer avec la hausse constante des prix du sol dans les villes, qui se traduit dans les prix de l'immobilier et des loyers proposés. La nécessaire densification impacte la structure du bâti existant et doit produire du logement pour davantage de ménages, et pas seulement pour les plus aisés. Les changements affectant le milieu bâti sont accueillis avec scepticisme par une

grande partie de la population craignant de perdre en qualité de vie.

Le changement climatique s'impose comme un nouveau paradigme du développement urbain. Ce phénomène risque de dégrader les conditions de vie, en particulier dans des zones densément peuplées. Les ajustements nécessaires vont sans doute renchérir sensiblement les coûts du logement, pour les ménages propriétaires et les foyers de locataires. Il en va de l'intérêt public de rendre ces processus d'adaptation aussi équitables que possible sur le plan social, afin que les mesures prises pour des considérations environnementales n'entraînent pas de restrictions excessives et ne favorisent pas une «éco-gentrification», se soldant par des mécanismes d'exclusion. En outre, le logement est toujours plus marqué par la numérisation et un degré de connectivité sans précédent. Les conséquences de cette évolution, ses avantages et ses risques sont controversés.

Ces tendances et défis touchent l'ensemble du territoire et tous les segments du marché, mais leurs effets peuvent varier considérablement selon les caractéristiques régionales ou locales. Les zones d'agglomération dynamiques, caractérisées par une forte activité de construction et une immigration élevée, contrastent avec des zones périphériques ou plus atones sur le plan économique, qui sont affectées par des phénomènes d'exode et de vieillissement de leur population. Ces déséquilibres, aussi à mettre sur le compte de la mobilité résidentielle, vont sans doute alimenter la spécialisation des territoires, y compris en matière de logement.

Cinq priorités pour la recherche

Les facteurs d'influence évoqués, dont les effets restent incertains, exigent de

la recherche sur logement qu'elle reste ouverte aux nouveaux développements. Les priorités thématiques du programme de recherche 2020-2023 de l'OFL, au nombre de cinq, sont alignées sur les défis à long terme qui se dessinent pour la politique du logement.

Le thème 1 «Marché et conditions-cadre: observer, comprendre, évaluer» se propose d'examiner comment mieux concilier les préoccupations de nature économique et sociopolitique. Il s'agit notamment d'exploiter de nouvelles possibilités d'analyses au niveau régional et de tirer parti du croisement, désormais réalisable, entre données relatives au marché du logement et données fiscales.

Le thème 2 «Des conditions de logement adéquates pour les groupes de population défavorisés» se préoccupe des ménages pour qui, compte tenu des nouvelles exigences en termes d'aménagement du territoire et d'environnement et vu la concurrence accrue que connaît le marché du logement dans les zones urbaines, l'accès à un logement abordable et adapté à leurs besoins demeure un défi majeur. Ce champ de recherche vise à étudier en quoi ces évolutions affectent leur situation de logement et comment des effets négatifs peuvent être évités ou atténués. Le thème 3 «Un parc de bâtiments et de logements adapté à l'évolution des besoins» met au centre de son attention les propriétaires de biens immobiliers existants. En ce qui concerne la modernisation des logements selon les exigences actuelles, il importe de mettre en exergue des mesures et des processus susceptibles de maintenir une offre économiquement viable. Il s'agit aussi d'approfondir les connaissances permettant de mieux exploiter des potentiels de densification, par exemple en développant des approches qui prennent en considération

Recherche sur le logement 2020–2023

Programme de recherche de l'Office fédéral du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Le document est disponible sur la page www.bwo.admin.ch/recherche20-23

les parcelles adjacentes et s'appuient sur les intentions et intérêts des autres propriétaires.

Le thème 4 «Des territoires attractifs au moyen de marchés du logement équilibrés» s'intéresse à l'interaction entre le marché du logement et le développement territorial. Il se focalise sur les collectivités publiques et cherche à sonder leurs marges de manœuvre pour faire face à des évolutions problématiques en lien avec le marché du logement, tels la déprise démographique, la péjoration de la qualité de vie ou encore à l'accentuation d'inégalités territoriales entre communes ou quartiers.

Enfin, le thème 5 «Une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié: expérimenter, mettre en œuvre, apprendre» cible des possibilités d'améliorations concrètes et vise à soutenir, évaluer et diffuser des approches exemplaires pour résoudre des problèmes qui se posent au niveau régional et local.

Contenu consolidé auprès des partenaires

Le programme de recherche 2020 – 2023 est le produit d'un processus en plusieurs étapes. Il a débuté en février 2019 par un sondage réalisé auprès de la Commission fédérale pour le logement (CFL) sur les

besoins en matière de recherche. Il a été suivi par un atelier avec des experts de nombreuses disciplines et organisations intéressées par la question du logement ainsi qu'une consultation informelle des services fédéraux opérant dans des domaines connexes. A partir de ce matériau, et en y intégrant les constats et orientations stratégiques de l'office, ont été formulés les cinq thèmes de recherche, avec les enjeux et les objectifs y liés. Ces éléments ont fait l'objet d'une consolidation auprès des offices fédéraux intéressés. Le programme de recherche a ensuite été adopté le 4 novembre 2019 par la Commission fédérale du logement (CFL). Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) en a fait de même le 25 novembre 2019, mettant ainsi un terme au processus d'élaboration.

Recherche appliquée

Conçu comme une déclaration d'intention pour les quatre prochaines années, le programme servira de base à des projets d'étude concrets qui seront réalisés en collaboration avec des bureaux de recherche ou des instituts de hautes écoles. Durant la phase de programme, des compléments et des modifications seront sans doute encore apportés en fonction d'éventuels changements sur le marché du logement, des moyens à disposition ou des questions et mandats parlementaires.

La recherche sur le logement de l'OFL fait partie de la recherche de l'administration publique fédérale. Depuis 1975, elle s'attache à identifier de manière précoce les évolutions et problèmes sociaux susceptibles de motiver une intervention de l'Etat, et à apporter des connaissances scientifiques. Elle privilégie les approches pratiques ainsi que des éléments de réponse concrets. Mais l'activité de recherche a aussi pour tâche d'évaluer le bien-fondé et l'efficacité des mesures prises par l'Etat. Ces buts généraux de la recherche sectorielle ancrés dans la loi fédérale sur la recherche sont complétés, dans le secteur du logement, par des objectifs concrets fixés par la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG). ■