

L'OFL a publié deux études concernant la surface habitable

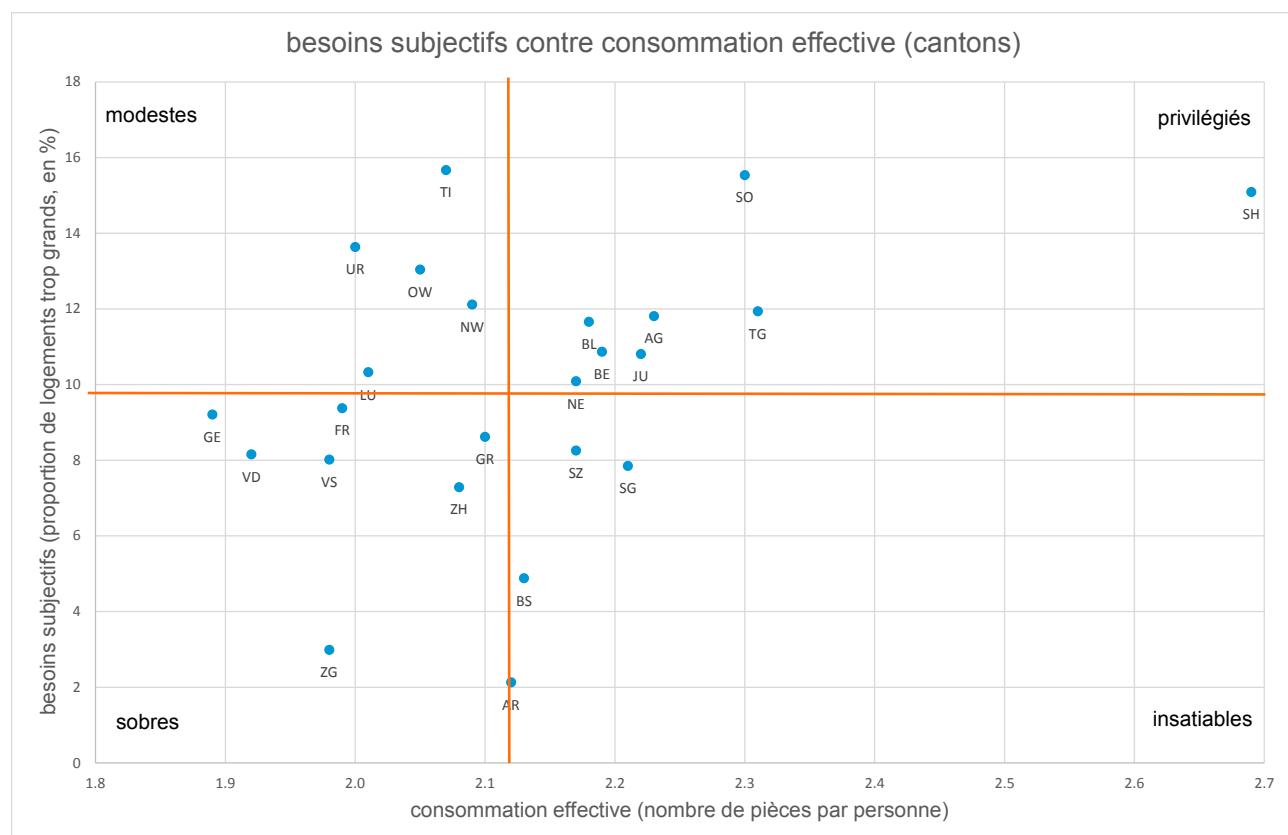
Un ménage sur dix estime disposer de trop de surface habitable. C'est ce que révèle une analyse empirique de la Haute Ecole spécialisée (HES) de Lucerne. La seconde étude montre quels instruments pourraient en principe être utilisés pour piloter la consommation de surface habitable.

En Suisse, la surface habitée par personne a augmenté de façon disproportionnée par rapport à la population. Alors qu'en 1980, chaque habitant se contentait en moyenne de 34 m², ce chiffre atteignait 45 m² par personne en 2014. Il y a certes ça et là des indications comme quoi la tendance ralentirait, mais rien n'indique pour le moment qu'elle va s'arrêter. Cette croissance reflète, d'une part, l'évolution démographique et sociétale, comme la structure par âges et celle des ménages, les préférences en matière de logement ou la prospérité croissante. D'autre part, l'augmentation de la surface habitée par personne résulte aussi d'un décalage entre la consommation effective et les besoins,

comme le révèle une étude de la HES de Lucerne. Ainsi, le vieillissement de la population aboutit à ce que de plus en plus de personnes vivent dans de grands appartements familiaux, même une fois que les enfants ont déménagé. Considérée sur l'ensemble de la vie, la consommation de surface habitable est trop peu adaptée aux besoins, notamment au cours de la seconde moitié de l'existence.

D'une façon générale, la plupart des gens ne songent pas à prendre un appartement plus petit, vu que, dans les circonstances actuelles, ils n'ont pas l'impression de disposer de «trop» d'espace. Ces ménages ne pourraient éventuellement être incités à le faire qu'au moyen d'instruments spéci-

fiques, comme des règlements ou des taxes sur la surface habitable. Il existe, cependant, des ménages qui trouvent leur logement «trop grand». Ils envisageraient éventuellement de déménager s'ils y trouvaient un avantage – comme un aménagement adapté à l'âge – et le moins possible d'obstacles ou de désavantages. Selon le Panel suisse de ménages (PSM), ce dernier cas concernait près de 10% d'entre eux en 2014. Par extrapolation, cela équivaut à quelque 350 000 ménages pour toute la Suisse. Un grand nombre de paramètres permettent de distinguer sans erreur possible ces ménages de ceux qui ne considèrent pas leur logement comme trop grand.



Graphique selon les types de ménages

Instruments examinés

A Instruments de réglementation

- A 1.1: Prescriptions générales d'occupation
- A 1.2: Prescriptions spécifiques d'occupation
- A 2.1: Prescriptions générales de surface en m² selon la taille du logement
- A 2.2: Prescriptions spécifiques de surface en m² selon la taille du logement
- A 3: Limitation des retraits anticipés d'avoirs en vue de l'acquisition de son logement
- A 4: Libéralisation de la fixation des loyers

B Instruments d'encouragement (subventions)

- B 1.1: Aide au déménagement (conseils)
- B 1.2: Aide au déménagement (sous forme pécuniaire)
- B 2: Subsides d'encouragement en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat
- B 3: Bonus de densité en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat

C Taxes d'incitation spécifiques au logement

- C 1: Bonus d'économie de surfaces habitables
- C 2: Bonus d'économie de la surface au sol de l'immeuble

D Pilotage au moyen d'incitations fiscales

- D 1: Adaptation de la valeur locative
- D 2: Révision de l'imposition des immeubles

Les divers types de ménages

Une analyse de régression a permis d'identifier les facteurs affectant la probabilité que quelqu'un consomme subjectivement trop d'espace. Elle révèle que l'âge constitue un facteur crucial. Ainsi, les ménages dont le responsable a plus de 80 ans ont 4,5 chances de plus d'estimer vivre dans un logement trop grand que si le responsable a moins de 50 ans. La composition du ménage joue également un rôle important. Par rapport à ceux composés d'une seule personne, les familles et couples sans enfants ont une probabilité deux fois moindre d'estimer leur logement trop grand. La probabilité qu'un responsable de ménage suisse estime son logement trop grand est presque 1,5 fois plus élevée que pour son homologue étranger. La probabilité qu'un logement soit ressenti comme trop grand est 2,3 fois plus élevée pour les maisons que pour les appartements. La fait qu'une personne soit propriétaire ou non de son

logement joue encore un rôle important et accroît la probabilité de 1,6 fois.

Un autre élément qui joue un rôle crucial est le lien entre la surface ressentie subjectivement comme nécessaire et la surface effectivement occupée. Sur ce point, la classification des ménages en «privilégiés», «insatiables», «modestes» et «sobres» est utile. Les «privilégiés» occupent de grands espaces habitables, mais sont aussi plus souvent conscients de disposer de trop de place. Les «insatiables» occupent eux aussi plus d'espace que la moyenne, mais ne le ressentent comme trop grand que dans une proportion restreinte. Les «modestes» occupent moins d'espace que la moyenne, mais le ressentent plus fréquemment comme trop grand. Enfin, les «sobres» occupent peu d'espace et sont rarement d'avis qu'ils disposent de trop de surface habitable. Les données du PSM agrégées au niveau cantonal ont

été classées dans ces quatre catégories. Alors que les cantons du Jura, de Berne et de Neuchâtel se situent tout juste dans le quadrant des «privilégiés», les cantons de Genève, Vaud, Valais et Fribourg font partie des «sobres» (voir graphique). Le plus grand potentiel d'économies se situe du côté des «privilégiés», car ils occupent plus d'espace que la moyenne et en sont conscients. La catégorie des «modestes» présente également un certain potentiel de réduction, mais comme ces ménages occupent déjà moins d'espace que la moyenne, les possibilités d'économies semblent plus faibles que pour les «privilégiés».

Instruments étudiés

La seconde étude, mandatée également par la division du développement territorial du Canton de Bâle-Ville, montre quels instruments pourraient en principe être utilisés pour piloter la consommation de surface habitable. Elle compare quatorze instruments permettant de limiter la consommation de surface habitable ou d'en encourager la réduction. Ces outils ont été classés en quatre catégories: instruments de réglementation, instruments d'encouragement, taxes incitatives spécifiques au logement et systèmes d'incitation fiscale (voir encadré 1). Les instruments ont été évalués au moyen d'un système d'objectifs élaboré en collaboration avec un groupe de suivi. Les instruments les plus efficaces dans l'optique d'une économie de surface habitable sont aussi ceux qui modifieraient le plus le fonctionnement actuel du marché du logement et entreraient le plus en contradiction avec d'autres intérêts importants. Le constat vaut en particulier pour les taxes d'incitation: il faudrait que les montants alloués et versés atteignent des sommes colossales pour parvenir effectivement à abaisser la surface habitable par habitant. De tels instruments possèdent de nombreux inconvénients et il semble donc peu indiqué de les mettre en œuvre.

Instruments recommandés

Les auteurs recommandent d'appliquer quatre des instruments analysés, à savoir des prescriptions d'oc-

Etudes réalisées:

Institut d'études économiques de Bâle (2016). Analyse d'instruments susceptibles d'influer sur la consommation de surfaces habitables, résumé de l'étude.

Département d'économie de la Haute école de Lucerne (2016). La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable, résumé de l'étude.

Les études sont disponibles sur la page Internet de l'OFL:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen.html>

cupation ainsi que des restrictions de surface pour les logements coopératifs et autres logements d'utilité publique subventionnés, une aide au déménagement par le biais de conseils spécifiques et la possibilité de construire davantage de surface habitable lorsqu'une utilisation plus rationnelle en est faite (bonus de densité). C'est aux niveaux cantonal ou communal que devraient se mettre en œuvre les deux derniers instruments, alors que les deux autres instruments seraient à planter à l'échelon fédéral. Toutefois, les prescriptions d'occupation sont déjà très largement appliquées dans les logements qui bénéficient d'un soutien public et les limites de coûts utilisées favorisent également des modes constructifs économiques en surfaces. Cela apparaît clairement dans les résultats de la sta-

tistique des bâtiments et des logements: la consommation de surface habitable par personne dans les logements d'utilité publique est nettement inférieure à la moyenne.

La diminution de la consommation de surface habitable pouvant être atteinte au moyen de l'éventuelle mise en œuvre ou consolidation des instruments recommandés ne devrait pas être très élevée. L'étude montre pourtant à quel point la politique du logement est susceptible de contribuer à la protection du paysage et des terres cultivées, de même qu'au développement à l'intérieur des zones bâties. Ces deux études ont été réalisées entre autres à la suite de l'acceptation par le peuple de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en 2013.

Christoph Enzler, OFL