

## PEUT-ON ENCORE CONSTRUIRE DES LOGEMENTS EN SUISSE?

*Laurent Guidetti*

**C'était le thème – provocateur? – de la journée d'étude que l'ASPAN-SO a organisée le 19 novembre 2004 à la suite de son assemblée générale annuelle.**

**Face à la crise du logement que subissent aujourd'hui les agglomérations suisses, les organisateurs de cette journée s'étaient fixés comme objectifs de comprendre quelles sont les causes de la pénurie de logement liées à l'aménagement du territoire et le cas échéant, quelles sont les modifications à apporter pour répondre à cette pénurie.**

La pénurie de logement se concentre principalement dans les agglomérations. Ses raisons principales sont l'augmentation de la population, l'augmentation de la demande de surface par habitant (39 m<sup>2</sup> par habitant en 1990, 44 m<sup>2</sup> par habitant en 2000) et l'augmentation des ménages d'une personne (32% des ménages en 1990, 36% des ménages en 2000).

Comme si la situation n'était pas assez grave comme cela, les investisseurs rechignent à investir dans l'immobilier pour diverses raisons: la rigidité du droit de la construction, les déconvenues des années passées et la frilosité des banques. Les investisseurs immobiliers réclament dès lors des procédures plus rapides, des plans d'affectation plus simples, une souplesse d'adaptation de ces plans. Me Jomini, greffier au Tribunal fédéral, rétorque que les lois fédérale et cantonales sur l'aménagement du territoire règlent la manière d'affecter les sols de manière suffisamment sommaire car rien n'oblige d'être aussi précis. Pourtant comme le souligne Urs Zuppinger, aménagiste-retraité, toute la difficulté dans l'élaboration d'un plan d'affectation est justement de savoir ce qui est de trop...

Mais de bons exemples existent-ils: des logements, en quantités suffisantes, de qualité, respectueux du site et du développement durable et répondant autant à la pénurie de logement qu'aux attentes des différents acteurs concernés (collectivités publiques, milieux immobiliers, futurs habitants, etc.)?

**Le « cas » hollandais**, a été présenté par Léonard Verrest, aménagiste hollandais qui travaille aujourd'hui au Service d'aménagement du territoire du canton de Vaud.

Les Pays-bas sont dans une situation différente de la Suisse: le pays dispose d'un système fiscal unique. Il y a peu de communes (moins de 500!), avec une moyenne de 35'000 habitants par commune.

Dans les deltas du Rhin et de la Meuse, la moitié du pays se situe au-dessous du niveau de la mer. L'Etat a donc mis en place une importante et coûteuse défense contre la mer pour éviter les grandes inondations. C'est aussi le pays le plus dense d'Europe avec 16 millions d'habitants pour une superficie à peu près équivalente à la Suisse (400 habitants/km<sup>2</sup>).

Conséquence: un Etat relativement centralisé qui a une forte maîtrise du foncier, une population consciente des sacrifices à consentir pour lutter contre la mer et ainsi une manière plus « radicale » d'aménager son territoire.

Face à la crise du logement, les Hollandais ont défini une politique du logement ambitieuse par la création de villes nouvelles ou de quartiers entiers de plusieurs milliers d'habitants!

Brigit Wehri-Schindler, directrice du développement urbain a présenté l'expérience de **Zurich**: les habitants et surtout les familles quittent la ville, souvent contre leur gré, principalement par manque de grands logements. Dès 1998 donc, la ville lance le programme « 10'000 logements en 10 ans » relayé en 2002 par le programme « habitations pour tous » qui prévoit la construction de grands logements, de logements pour personnes âgées et jeunes en formation et de logements provisoires.

Pour financer ces logements, la ville s'adresse à des coopératives d'habitation, des investisseurs institutionnels ou privés. La ville bénéficie de grands espaces vides à proximité du centre, quatre importantes friches industrielles. Elle organise des concours d'urbanisme et d'architecture et réalise de nouveaux quartiers. Parallèlement à cette densification, la ville complète les quartiers offrant des activités nécessaires à de bonnes conditions d'habitation, par des aménagements d'espaces publics, de transports publics, de services, etc.

Le syndicat de Nyon, Alain-Valéry Poitry a présenté l'expérience de sa commune. Entre 1950 et 80, la **ville de Nyon** était confrontée à une situation de l'emploi en constante diminution par rapport à la population active et à une extension du bâti non