economiesuisse

Marché du logement: il faut simplifier radicalement la construction

La pénurie de logements actuelle dans les agglomérations a de multiples causes. Mais surtout, des prescriptions compliquées, des procédures excessivement longues et un trop grand nombre d'oppositions empêchent d'y remédier. En effet, le capital disponible pour la construction de davantage de logements serait plus que suffisant.

Il y a une crainte largement répandue que nous n'ayons pas assez de logements pour tout le monde en Suisse. Le terme de «crise du logement» est sur toutes les lèvres, même si toute la Suisse n'est pas concernée. Des mesures s'imposent dans les régions les plus demandées, où l'offre de logements se raréfie et les prévisions s'assombrissent. Sur un marché qui fonctionne, l'offre de logements augmenterait face à une demande aussi forte. Mais sur le marché du logement, l'offre ne suit pas la demande dans les centres: il est difficile de trouver un logement adéquat et les prix augmentent. Mais à qui la faute?

LE PROBLÈME VIENT-IL DE LA POLITIQUE OU DU MARCHÉ?

Il existe des arguments différents. Certains affirment que la responsabilité en revient à la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT1), car depuis son entrée en vigueur (2014), il n'a pas été possible de classer suffisamment de terrains en zone à bâtir. Cet argument est insuffisant. En effet, selon une analyse de Wüest und Partner, il existe un potentiel de logements pour

1,6 million de personnes dans les zones à bâtir non construites, et la densification permettrait de créer un espace pour 1,1 million de personnes supplémentaires dans les zones construites. D'autres imputent cette évolution au marché. L'argument est que la hausse des taux d'intérêt pèse sur les investissements dans la construction de logements, car le financement via des hypothèques renchérit et les placements alternatifs, comme les actions, sont à nouveau plus intéressants. Cette hypothèse ne se vérifie pas à l'heure actuelle. Les décisions d'investissement relatives aux bâtiments en cours de construction ont été prises l'an dernier ou avant, lorsque les taux d'intérêt étaient au plus bas. La hausse des taux d'intérêt pourrait toutefois bien jouer un rôle à l'avenir. Somme toute, la réponse n'est pas aussi simple que certains le voudraient.

MANQUE DE COHÉRENCE DES POLITIQUES LOCALES ET NATIONALES

La LAT1 ne saurait être la seule fautive. Il existe un large consensus politique selon lequel il faudrait densifier davantage les centres. Ce serait judicieux pour une utilisation efficace du sol. Mais la concrétisation de cet objectif laisse à désirer. Des décisions fédérales ont certes ordonné la densification avec la LAT1. Mais dans les communes, on n'agit pas en conséquence. Pour densifier, il faut construire plus haut et mieux exploiter l'espace dans les zones urbaines déjà construites. Mais dans les centres, on n'intensifie pas assez l'utilisation de l'espace. Autoriser seulement un étage supplémentaire, comme l'ont fait certaines villes, ne permet pas de répondre à la forte demande de logements dans les centres. Lorsque des maîtres d'ouvrage souhaitent construire plus grand que ce que le règlement communal sur les constructions et les zones autorise, ils doivent se soumettre à des procédures longues et fastidieuses, avec des prescriptions parfois dissuasives. De plus, les procédures d'autorisation sont ardues pour tous les types de construction. La Banque cantonale de Zurich a établi qu'en Suisse il faut 140 jours en moyenne pour qu'une demande de permis de construire soit approuvée. Et dans les centres, où la situation est le plus tendue, les délais sont nettement plus longs. Ainsi, il faudrait 330 jours en ville de Zurich et même 500 jours à Genève. Dans toute la Suisse, les procédures se sont allongées de quelque 67% en moyenne par rapport à 2010. Une partie du problème vient des fréquents recours, souvent déposés sans fondement – dans le seul but de retarder le projet. Et les communes ne sont pas les seules fautives, cela va de soi. De même, les prescriptions nationales en matière de bruit et de protection des sites compliquent souvent inutilement la construction de nouveaux logements.

DES SOLUTIONS EXISTENT, IL FAUT LES METTRE EN ŒUVRE RAPIDEMENT

Personne ne conteste la nécessité de prendre des mesures pour remédier à la situation. Des solutions existent et sont connues depuis longtemps, c'en est presque tragique: il doit être possible de construire davantage et plus rapidement en Suisse. Pour cela, il faut entre autres:

- alléger le droit en matière d'aménagement du territoire et de construction, avec notamment des délais de traitement maximum et un «guichet unique»;
- assouplir les règles de construction et d'utilisation, afin que le développement architectural et l'utilisation des bâtiments existants

puissent être rapidement adaptés à l'évolution des besoins;
- promouvoir la densification des constructions, notamment grâce à des changements d'indice d'utilisation, à des coefficients d'utilisation plus élevés et à une meilleure utilisation de la troisième dimension (construction en sous-sol et en hauteur);
- favoriser le développement urbain vers l'intérieur en assouplissant modérément les obstacles, tels que les prescriptions en matière de bruit et l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS);
- établir un marché immobilier qui fonctionne, dont les prix reflètent la pénurie et qui oriente la construction de logements aux bons endroits.

Il n'y a plus d'excuses. Il s'agit désormais de relancer rapidement l'activité de construction en Suisse. Et ce, non pas avec des projets de construction financés par l'État, mais avec de bonnes conditions-cadre. Car des fonds pour construire, il y en aurait suffisamment.