

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2019)  
**Heft:** 2265

**Artikel:** Habitat : la force d'inertie des logements existants : une journée d'études fait le point sur l'habitat de demain  
**Autor:** Rey, Michel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1020103>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

La course à la croissance – augmentation du PIB comme garantie de la prospérité – ignore ces impasses. Travailler plus pour persister à cheminer sur ces voies à terme sans issue? Commençons d’abord par faire le ménage.

En premier lieu, faire que la répartition des fruits du travail obéisse au principe d’équité.

Pourquoi travailler plus si mon salaire ne suffit pas à vivre dignement et si la concentration du patrimoine se poursuit? Ensuite créer un droit à la formation continue (année sabbatique, congés-formation). Comment travailler plus si je suis éjecté du marché du travail? Puis mettre en place une organisation du travail au service des personnes, qui

garantisse l’autonomie des femmes et des hommes et donne du sens à leur activité.

Ainsi l’élévation de l’âge de la retraite pourrait être perçue positivement comme une résultante de l’allongement de la vie active en bonne santé et non comme une contrainte au service de la croissance économique.

## Habitat: la force d’inertie des logements existants

Une journée d’études fait le point sur l’habitat de demain

Michel Rey - 24 novembre 2019 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/35750>

En 2018, le parc immobilier suisse comptait 1,7 million de bâtiments à usage d’habitation, comprenant 4,5 millions de logements. La moitié de ceux construits avant 1971 accueille 45% de la population. La part des logements occupés par leurs propriétaires n’a cessé d’augmenter au cours de ces dernières années. Sur dix bâtiments à usage d’habitation construits entre 1981 et 2010, sept sont des maisons individuelles. C’est dans ce type de logements que l’on observe la plus forte proportion de personnes âgées de plus de 65 ans.

Ces logements vont connaître des changements de propriétaire dans les prochaines années. Ils devront être rénovés pour les adapter aux standards de confort et aux exigences en matière d’économie d’énergie. C’est à

cette problématique que l’Office fédéral du logement a consacré sa [journée annuelle](#) 2019 sur le thème «*Se préoccuper aujourd’hui de l’habitat de demain: que faire du parc de logements existants?*» Les différents rapports auxquels nous nous référons sont accessibles sur le site de la journée de séminaire du 7 novembre.

Principaux enseignements: la majorité des propriétaires aisés ne sont pas prêts à vendre leur logement ni à procéder à des travaux d’assainissement et d’économie d’énergie pour répondre aux normes actuelles. Il est quasi impossible d’envisager une politique de densification de ces zones de villas des années 70-80. Cette densification s’opère au gré des transformations de chaque bâtiment.

### Des propriétaires âgés peu disposés à céder leur bien

Près de la moitié des retraités sont propriétaires de leur logement et les personnes de plus de 54 ans représentent environ 45% de l’ensemble des propriétaires en Suisse. Selon l’étude «*Viabilité du logement des seniors: comment fonctionnent les propriétaires de 50 ans et plus?*» présentée par l’Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse) et par l’Office fédéral du logement, la majorité de ces propriétaires n’ont pas l’intention de vendre leur bien-fonds.

A la retraite, leur situation financière s’est péjorée, mais demeure confortable grâce à un logement – appartement ou maison – acquis à des conditions financières

intéressantes et largement amorti, dont la valeur a augmenté. Ils estiment que leur logement se trouve en bon état, ce qui risque d'entraîner un retard dans les mesures d'assainissement nécessaires, notamment en matière d'économie d'énergie.

Aussi les considérations financières ne jouent-elles qu'un rôle restreint dans une décision de vente. Ces propriétaires sont très attachés à leur logement, car il est porteur de souvenirs. La majorité des propriétaires se montrent contents de leur habitat et souhaitent y demeurer aussi longtemps que possible. Par conséquent, ce parc immobilier vieillit tandis que sa rénovation et son assainissement tardent.

### **Une densification aléatoire**

Construits dans les années 70-80 en périphérie des villes, ces habitations prennent souvent la forme de lotissements de villas familiales, aujourd'hui encastrés dans le tissu urbain.

Pour l'urbaniste Michael Koch, aucune réflexion n'a encore eu lieu au sujet des qualités spécifiques de ce parc immobilier. Les assainissements, les ajouts de volume ou les démolitions s'opèrent en fonction de critères techniques et financiers, sans prendre en

compte les qualités architecturales, urbanistiques et sociales de ces quartiers. Selon l'expert zurichois, la qualité urbanistique de ces logements mériterait d'être valorisée, notamment dans l'optique de la densification préconisée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Des transformations au coup par coup vont conduire à une perte des qualités indéniables de ce type d'habitat (transformation anarchique des bâtiments, perte d'espaces de verdure, mobilité non maîtrisée). Sans parler du remplacement de maisons familiales individuelles par des appartements de luxe, avec les modifications ainsi induites de la composition du quartier.

Le souhait exprimé par les urbanistes est louable mais difficile à réaliser, comme l'a démontré la démarche expérimentale de Wettingen, menée par la Haute école des sciences appliquées de Zurich (contribution de l'architecte Philippe Koch). Toute procédure de planification concernant ces lotissements se heurte à la résistance d'un nombre élevé de propriétaires ayant des projets, des besoins et des agendas différents quasiment impossibles à coordonner.

En 2017, les ménages privés

représentaient 28% de la consommation totale d'énergie. Or les assainissements énergétiques peinent à se concrétiser. Le faible taux de rénovation énergétique des bâtiments - environ 1% par an - peut s'expliquer par le fait que la moitié des logements suisses sont occupés par des locataires qui n'ont aucun pouvoir sur les orientations énergétiques des bâtiments.

### **Des obstacles aux assainissements énergétiques**

Si tous les acteurs se montrent sensibles à la transition énergétique, leurs initiatives se heurtent aux obstacles que représentent d'abord un large déficit d'information en la matière et surtout la difficulté de répercuter les coûts des travaux sur les prix de location. Il peut même arriver que la nécessité d'ajuster ces prix en fonction des taux hypothécaires fasse que les loyers calculés après les travaux se révèlent plus bas qu'auparavant. Un modèle de répartition des coûts a été élaboré et a fait l'objet d'un accord-cadre en vigueur dans le canton de Vaud. Il est en phase d'expérimentation.

Se préoccuper aujourd'hui de l'habitat de demain reste à la fois une nécessité généralement reconnue et un projet particulièrement difficile à réaliser à l'échelle voulue.