

Comment lutter contre la pénurie de logements?

Face au constat de la pénurie de logement, plusieurs propositions sont élaborées. L'Asloca estime qu'un blocage des loyers permettra de lutter efficacement contre celle-ci. Le Conseil d'État entend en particulier assouplir les procédures.

Selon l'USPI Vaud, le blocage des loyers ne va pas créer des logements supplémentaires permettant d'absorber l'arrivée de nouveaux habitants et de lutter contre la pénurie. Au contraire, une telle initiative va encore davantage décourager le propriétaire ou l'investisseur de construire.

Quant à l'assouplissement des procédures, l'USPI Vaud l'appelle de ses vœux depuis longtemps. En effet, lorsqu'il s'agit de densifier le milieu bâti, les coûts de réalisation ont explosé. Ce renchérissement n'est pas dû seulement à l'augmentation du prix des matériaux ou de la main-d'œuvre. Il est aussi la conséquence directe de trop nombreuses exigences réglementaires et sociétales qui pèsent sur chaque projet.

«Les outils existent, ils doivent être mis en œuvre avec justesse et bon sens.»

Prenons un cas concret rencontré dans ma pratique professionnelle. Il s'agit d'une promotion de onze appartements dans une commune de l'Ouest lausannois. Huit ans ont été nécessaires pour construire. Tout a commencé par un nouveau plan de quartier qui n'a pas augmenté les droits à bâtir autant que promis. Ensuite, l'avalanche des surcoûts s'est mise en route: le classement du jardin pourtant sans élément particulier, la demande d'alignement des bâtiments, des aménagements spécifiques pour les abords de la parcelle sur la route. Le bâtiment a dû être réduit d'un étage, la toiture proposée s'éloignant de quelques degrés des standards du quartier. Pour le même

motif, des tuiles solaires ont été refusées par la commune, leur courbe contrastant avec les tuiles plates des alentours. Les exigences incendie du parc à vélo ont toutes dû être renforcées pour les vélos électriques, etc. Ces contraintes ont généré de tels surcoûts que le logement locatif a dû être abandonné au profit d'une PPE. Au final, nous avons construit moins de logements qu'initialement prévu, à des prix élevés, et l'investisseur n'entend plus se lancer dans de nouveaux projets immobiliers.

Face à ce constat, il est grand temps d'adopter une approche pragmatique. Les outils existent, ils doivent être mis en œuvre avec justesse et bon sens, de manière à ce qu'un compromis soit trouvé entre les divers intérêts en présence.

* Union suisse des professionnels de l'immobilier



Claude Chessex
Membre du comité
de l'USPI Vaud*