

# Développement

## Les Suisses gagneraient-ils à construire en hauteur?

*Le marché immobilier subit depuis plusieurs années les conséquences directes de l'augmentation de la population. En effet, les grandes agglomérations de Suisse constatent chacune des difficultés conséquentes pour loger leurs habitants. La solution idéale serait-elle de construire en hauteur?*

Laurent PANNATIER, responsable régional  
au sein de l'agence immobilière PROXIMMO Sàrl

**E**n Romandie, la situation est très sensible notamment dans les villes de Genève et Lausanne où les taux de logements locatifs vacants avoisinent les 0,1% alors qu'ils devraient se situer autour de 1,5% pour que le marché soit considéré comme stable. Si le phénomène n'est pas nouveau, les solutions engagées pour le résoudre ne semblent pas encore avoir porté leurs fruits. En outre, l'augmentation démographique devrait encore s'accroître durant les prochaines années selon les prévisions et ce, dans presque tous les cantons suisses. Les conséquences pour le marché immobilier sont multiples, bien que l'impact sur les coûts du logement reste le problème principal. La Suisse connaît une augmentation constante des prix du m<sup>2</sup> depuis la fin des années 90, avoisinant les 6% par an en moyenne dans les villes romandes. Face aux marchés européens, il est évident que la situation reste toutefois positive, car une chute du secteur immobilier aurait des effets dévastateurs pour la plupart des ménages helvétiques, notamment en raison de l'augmentation des taux hypothécaires.

Notons néanmoins que la situation reste préoccupante dans les grandes villes, où des prix record sont enregistrés chaque année. Par ailleurs, les établissements bancaires tentent de prévenir les conséquences d'une baisse des marchés immobiliers, en freinant notamment les prêts accordés et en durcissant les garanties nécessaires pour acquérir un logement. Malgré ces démarches, la solution au problème se résume en quelques mots: construire et encore construire! Ainsi, la Côte a vu un nombre considérable de projets immobiliers voir le jour.

Même constatation pour les régions du Nord-vaudois et du Chablais où les promotions immobilières ne cessent de croître.

### L'attrait des villes reste très marqué

Construire en zone extra-urbaine ne résout pas tous les problèmes. En effet, si la campagne offre de réelles opportunités en matière de construction de logements, il n'en est pas de même pour les obligations professionnelles et fonctionnelles. Ainsi, l'attractivité des villes n'est pas en baisse, bien au contraire. Les secteurs de la location privée et commerciale le démontrent clairement. De plus, acheter à Lausanne ou Genève est devenu presque impossible et ce, quand bien même les conditions financières sont remplies. Les raisons de cet engorgement? Le manque d'objets disponibles sur le marché et la rapidité avec laquelle ceux-ci trouvent preneur. Construire en ville est soumis à

d'importantes difficultés découlant principalement du manque de terrains à bâtir disponibles. Certaines sociétés l'ont bien compris, et investissent dans les quartiers laissés à l'abandon afin de leur donner une seconde vie. Prenons pour exemple, les anciennes halles des CFF, qui font l'objet de projets massifs de construction un peu partout en Suisse. Néanmoins, ces emplacements sont rares, et il reste difficile de démarrer de nouveaux complexes immobiliers en ville.

### Vers une fin des petites constructions?

Le paysage urbain est relativement homogène en Suisse. Les centres-villes sont souvent représentatifs des cités européennes à passé historique avec une organisation circulaire autour de l'église et/ou de la cathédrale. En ville, c'est bien évidemment les immeubles qui prédominent avec près de 90% des bâtiments



L'arc lémanique est l'une des zones les plus touchées par la pénurie de logements. © Swiss-image



La société Roche va ériger une tour de 175 m à Bâle, la plus haute de Suisse. © DR

comptant moins de cinq étages. C'est en périphérie que les constructions prennent de la hauteur afin de gagner en espace habitable et de répondre aux besoins de la population. Contrairement aux Etats voisins, la Suisse n'a que peu privilégié ce type de projets, souvent perçus comme moins attractifs sur le marché. Cependant, construire en hauteur apparaît comme une des solutions idéales pour résoudre la pénurie de logements en ville. En outre, la surélévation, mais aussi la rénovation des constructions existantes permettraient de gagner environ 10% de surface habitable supplémentaire. En effet, les quartiers les plus anciens renferment souvent de vieilles bâtisses inutilisées. Le Flon à Lausanne en est une illustration flagrante; délaissé et dévalorisé pendant plusieurs années, il a fait peau neuve et a permis le développement de zones commerciales en plein centre-ville. Par ailleurs, Sion et Fribourg ont vu différents vieux immeubles se transformer en véritables logements de standing.

## Problématique des coûts

Edifier de nouveaux bâtiments en pleine ville reste toutefois très difficile en Suisse, même si des projets ont récemment été engagés, notamment dans la capitale vaudoise où le

quartier de Beaulieu accueillera une tour de 86 m de haut, évaluée à plus de 200 millions de francs. En 2015, Bâle pourra quant à elle s'enorgueillir d'avoir le plus haut édifice du pays qui culminera à 175 m et regroupera près



La tour de Beaulieu fait partie de ces nouvelles constructions en hauteur qui créent le débat au sein de la population. © DR

de 2000 salariés du groupe pharmaceutique Roche. Bien que ces projets soient encore des cas isolés, nous pouvons constater la volonté des agglomérations à soutenir ce type d'initiatives. Un des principaux freins réside avant tout dans le fait de réunir les fonds nécessaires pour assumer les coûts de l'étude et de développement de telles constructions. En effet, les investisseurs privés ne peuvent que très rarement assumer des budgets allant jusqu'à plusieurs dizaines

de millions de francs sans avoir recours à des financements tiers (sociétés, pouvoirs publics, fonds immobiliers etc.). En général, les promoteurs privilégient des projets plus ciblés et moins coûteux pouvant être bâtis et vendus rapidement. De plus, construire des tours de plusieurs étages n'est pas toujours évident et fait régulièrement l'objet de fortes oppositions lors des mises à l'enquête. Néanmoins, le développement des réseaux de transport laisse envisager un élargissement vers les zones périphériques plus propices aux nouvelles constructions et aux aménagements en hauteur. L'objectif reste clair: économiser le terrain disponible, tout en répondant à la demande en augmentant le nombre de logements. Les principales communes de l'arc lémanique ont bien compris les défis qu'elles devaient relever. Ces dernières cherchent d'ailleurs à faciliter l'implantation de constructions en hauteur en mettant en place des programmes d'études visant à mettre en évidence les sites exploitables et à adapter les projets aux conditions d'aménagement local. Le Nord-vaudois, l'Est-lausannois et l'agglomération genevoise restent les premières zones concernées par les défis démographiques que devra relever la Suisse romande durant les prochaines années. ■