



LA DENSIFICATION DU BÂTI FACE AUX URNES : QUELLES LEÇONS TIRER DES VOTATIONS DU 18 JUIN ?

AGEFI - 23.06.2023

«LES CHOIX OPÉRÉS PAR LES VOTANTS À CRISSIER ET MONTREUX SONT REGRETTABLES ET MÊME PRÉOCCUPANTS.»

Le 18 juin dernier, trois objets de votations portaient sur la question de la densification du bâti dans la région lémanique. A Genève, tout d'abord, la population a accepté le plan localisé de quartier « Acacias 1 ». Ce projet prévoit la réalisation de 2'200 logements sur un terrain de 16 hectares situé non loin de l'hypercentre de Genève. Le même jour, deux communes vaudoises, Crissier et Montreux, se sont aussi prononcées sur des grands projets immobiliers comprenant respectivement 550 et 232 logements. Ici, les résultats ont été tout autre puisque les deux projets ont été refusés. A Montreux, les votants ont même décidé de rendre inconstructible la parcelle en question. Comment peut-on expliquer ces différences ?

Ces projets sont bien évidemment très différents et il est difficile de procéder à une comparaison intercantonale pertinente, mais nous soulignons tout de même un facteur objectif de dissociation entre Genève et Vaud : le taux de logements vacants.

A Genève, la crise du logement dure depuis de nombreuses années. Après une légère détente, cette crise atteint désormais une phase aiguë. Le taux de logements vacants atteint 0,37% en 2022 (un marché fluide exigerait un taux d'1,5%). En outre, les quelque 4'000 logements construits en 2022 à Genève → un record depuis la fin des trente glorieuses - n'ont pas réellement permis d'améliorer les choses face à l'ampleur des besoins. Par conséquent, le soutien politique aux projets de densification bénéficie d'une assez large alliance, bien que fragile.

Dans le Canton de Vaud, la situation est un peu différente. En effet, le taux de logements vacants est plus élevé avec 1,11% en 2022. Ce chiffre cache certes de fortes variations selon les districts. Il n'en demeure pas moins que la situation générale peut y être qualifiée de meilleure (ou moins pire). Cette différence pourrait offrir une piste de réponse quant à l'approche relativement plus sceptique des Vaudois face aux questions de densification.

Les choix opérés par les votants à Crissier et Montreux n'en sont pas moins regrettables et même préoccupants. En effet, les projets rejetés étaient de très bonne qualité, tant d'un point de vue énergétique qu'urbanistique. Ils s'inscrivaient aussi dans le cadre fixé par la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) visant à densifier les périphéries urbaines. Plus fondamentalement, ils auraient contribué à offrir une respiration à un marché tendu et dont les perspectives sont incertaines.

Une prise de conscience est désormais nécessaire. Sans changement de cap, la pénurie vaudoise, déjà bien réelle, risque d'affecter de nouvelles catégories de personnes. En effet, le Canton de Vaud pourrait atteindre le million d'habitants avant 2040, soit bien plus tôt qu'anticipé. Les conséquences de cette vigueur démographique pourraient alors être brutales, y compris pour les ménages aisés qui auraient alors bien plus de peine à trouver un logement qu'actuellement.