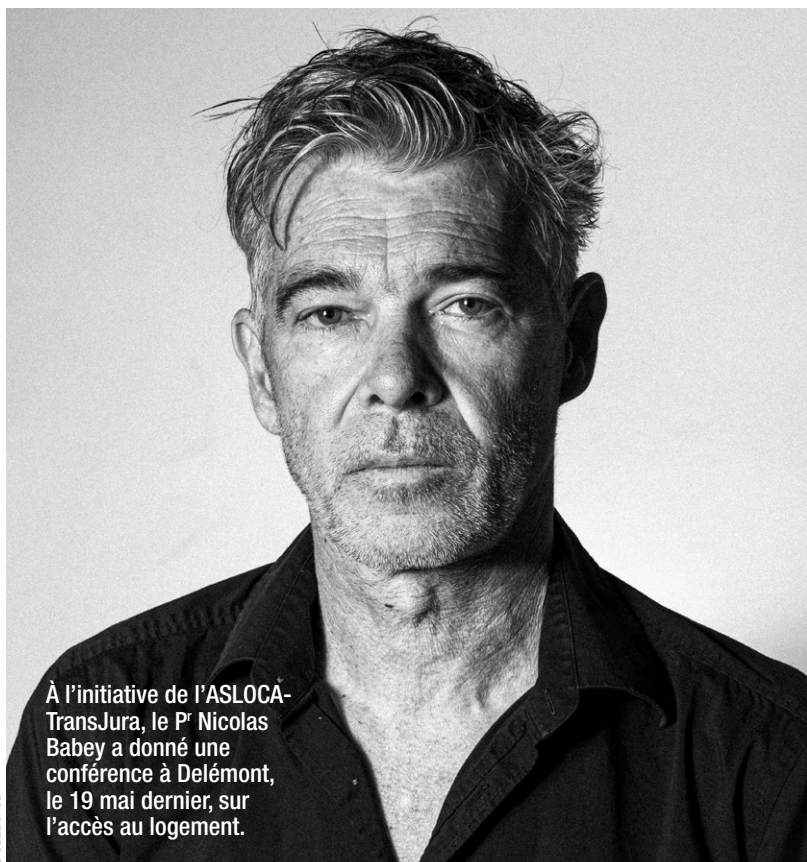


«Les communes doivent reprendre la main sur l'urbanisme»

DELÉMONT Professeur à la Haute école de gestion Arc à Neuchâtel depuis 2004, Nicolas Babey est un éminent spécialiste du développement territorial et de l'innovation. La Ville de Delémont a récemment sollicité son expertise. Quelles seraient, selon lui, les solutions à envisager pour garantir à tous un meilleur accès au logement?



À l'initiative de l'ASLOCA-TransJura, le Pr Nicolas Babey a donné une conférence à Delémont, le 19 mai dernier, sur l'accès au logement.

© JULIE BABEY

Quel constat avez-vous observé, en menant votre enquête sur les logements à loyer modéré à Delémont?

Mandaté par la Ville de Delémont, l'Institut du management des villes et du territoire – dont je fais partie en tant que doyen – a réalisé une étude sur les logements à loyer modéré à Delémont. Ce que nous avons constaté, c'est qu'environ 25% de la population de cette commune a des revenus modestes et 8% d'entre eux émargent aux services sociaux. Or, la totalité de ce qui a été construit durant ces dernières années ne répond pas aux besoins de cette frange de la population. Il s'agit de logements qui se caractérisent par des investissements assez importants réalisés par des banques, des assurances et des caisses de pension. Ces grands ensembles de logements ont été construits dans

une dynamique de densification. Les loyers y sont élevés, ce qui ne résout pas le problème de l'accès au logement pour tous.

Pourquoi ces acteurs économiques se sont-ils lancés dans ces investissements déconnectés des besoins réels de la population?

Ces investisseurs ne savent plus comment investir. Immobiliser leur argent dans la pierre est, selon eux, une méthode comme une autre. À leurs yeux, seule compte la valeur de ces biens immobiliers, valeur qui se rapporte à un rendement théorique, et non réel. Cela ne concerne pas seulement la ville de Delémont: ce phénomène est aussi observé un peu partout en Suisse, tout comme dans d'autres pays occidentaux. On assiste, depuis une dizaine d'années, à un phénomène de financiarisation de l'immobilier. Ces logements sont

trop chers, ils ne sont pas accessibles aux 25% de foyers à faibles revenus.

Vers quel type de logements ces foyers modestes se tournent-ils?

Le problème est là! Cette population plus précaire se tourne, faute de moyens, vers des bâtiments plus vieillissants. Ceux-ci datent des années 1960-1970 et sont pour la plupart des passoires thermiques. Cet urbanisme n'est pas de grande qualité... Ce n'est pas ce genre de quartiers qu'on va photographier pour attirer des clients touristiques, si vous voyez ce que je veux dire! Pour l'heure, à Delémont, il n'y a pas réellement d'urgence, car il y a suffisamment d'offres de logements bon marché pour les ménages à revenus modestes. Mais, en même temps, il y a ce constat de l'augmentation de l'offre immobilière, avec des prix non adaptés à la demande.

Observe-t-on un exode des villes vers les zones rurales?

Tout à fait! Des ménages issus de la classe moyenne ont profité des taux hypothécaires bas pour accéder à la propriété privée: ils ont quitté la ville de Delémont pour s'installer dans des villages satellites, dans un rayon de 5 à 10 kilomètres. Ce phénomène, propre à toutes les villes depuis le milieu des années 2000, s'est amplifié avec la crise du covid. Les gens recherchent un logement plus grand et ont davantage recours au télétravail. On peut supposer qu'avec la remontée des taux hypothécaires, ce phénomène va se ralentir. Dans les villages avoisinants, l'offre de logements est suffisante, mais elle va bientôt se tarir, à la suite de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Tous les cantons et toutes les communes doivent revoir à la baisse les zones à bâtir.

À l'aune de ces constats, quelles solutions préconisez-vous?

Les collectivités publiques doivent avoir une politique foncière très

active. Comment faire du logement à prix cassé? La manœuvre est relativement simple: le propriétaire du sol garde la propriété du sol et met en place un droit de superficie. Les gens peuvent alors louer un sol pour une période de 33 à 100 ans, un peu comme en Angleterre. Ces pratiques centenaires en Suisse ont été menées notamment à Zurich, pour permettre que des bâtiments locatifs soient érigés à des prix tout à fait raisonnables. Plusieurs villes suisses ont une politique foncière ambitieuse, à l'image de Lausanne qui possède plus de 60% du foncier de la commune.

Les communes jurassiennes pourraient-elles s'en inspirer?

Oui, en tout cas dans les zones urbaines où le prix du foncier est plus élevé qu'à la campagne. Il s'agirait de racheter du foncier qui appartiendrait à des coopératives d'habitations pour desserrer la pression financière sur ces mêmes coopératives, voire de lancer des projets immobiliers de logements à loyers modérés. Je ne sais pas si les communes du Jura comptent s'orienter vers cette voie. Il appartient à celles qui le souhaitent de reprendre la main et de déployer des stratégies en matière d'acquisitions foncières. Les communes sont souvent, en Suisse, de grandes propriétaires foncières, pour des raisons historiques. Il faudrait que des villes comme Delémont ou Porrentruy soient ambitieuses à ce niveau-là. À Delémont, la Commune a racheté massivement des terrains, c'est un exemple de là où il faut continuer à aller. Quand les villes dominent le foncier, cela génère de l'urbanisme de meilleure qualité... Et cela casse les mécanismes de spéculation immobilière qui ont prédominé au long des dix dernières années, dans toutes les villes.

Propos recueillis par
Caroline Libbrecht