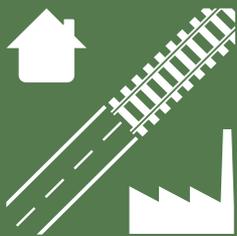


ANALYSE D'INSTRUMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LA CONSOMMATION DE SURFACES HABITABLES



IWSB – Institut d'études économiques de Bâle
Division: espace

Résumé de l'étude «Analyse von Instrumenten zur
Steuerung des Wohnflächenkonsums» | 06.10.2016



IMPRESSUM

MANDANTS

Office fédéral du logement | Storchengasse 6 | 2540 Granges

Renseignements: Patrick Brünisholz | patrick.bruenisholz@bwo.admin.ch | +41 58 480 91 88

Développement cantonal et urbain de Bâle-Ville | Marktplatz 30a | 4001 Bâle

Renseignements: Regula Küng | regula.kueng@bs.ch | +41 61 267 88 97

GROUPE D'ACCOMPAGNEMENT

| | | |
|--------------------|-------------------------------------|--|
| Ernst Hauri | Directeur | Office fédéral du logement |
| Patrick Brünisholz | Collab. scientifique | Office fédéral du logement |
| Christoph Enzler | Collab. scientifique | Office fédéral du logement |
| Regula Küng | Cheffe du développement du logement | Développement cantonal et urbain de Bâle-Ville |
| Peter Näf | Collab. scientifique | Développement cantonal et urbain de Bâle-Ville |
| Christina Hürzeler | Collab. scientifique | Office fédéral du développement territorial |

MANDATAIRE

Institut d'études économiques de Bâle | Solothurnerstrasse 94 | 4053 Bâle

www.raum.iwsb.ch | raum@iwsb.ch | +41 61 281 21 21

AUTEURS

| | | |
|-------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Markus Gmünder | Direction et réalisation du projet | Institut d'études économiques de Bâle |
| Nils Braun-Dubler | Calculs et assurance-qualité | Institut d'études économiques de Bâle |
| Manuela Merki | Calculs | Institut d'études économiques de Bâle |
| Josef Perrez | Collaborateur | Institut d'études économiques de Bâle |

INFORMATION CONCERNANT L'UTILISATION DE L'ETUDE

L'étude ne doit pas être copiée à des fins commerciales, ni reproduite sous une autre forme. Il convient de citer correctement la source si les données de l'étude sont utilisées.

MANIERE DE CITER

Institut d'études économiques de Bâle (2016). Analyse d'instruments susceptibles d'influer sur la consommation de surfaces habitables, résumé de l'étude du 6.10.2015. Office fédéral du logement et développement cantonal et urbain de Bâle-Ville, Granges et Bâle.

NOTES

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle des mandants ou du groupe d'accompagnement. Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.



AVANT-PROPOS DES MANDANTS

Se loger est un besoin fondamental. Un bon accès au logement contribue à la cohésion sociale et, dans un contexte de concurrence économique, constitue un facteur de localisation important pour les entreprises. Mais la médaille a un revers: la construction de logements de grande taille est une des principales causes de la consommation de terrains et de l'étalement urbain. L'augmentation de la surface habitable par habitant a pour corollaire une utilisation accrue du sol à des fins de construction. La surface occupée par les immeubles d'habitation a augmenté en Suisse de 53% entre 1985 et 2009 pour une croissance de la population de 17% seulement. L'acceptation en votation populaire de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire le montre: la population prend de plus en plus conscience des conséquences négatives de ce phénomène pour le paysage et les terres cultivées. Par ailleurs, la consommation d'énergie croît avec celle de surfaces habitables.

Dès lors, est-il possible d'influer sur la consommation de surfaces habitables? Existe-t-il des moyens, notamment à travers la politique du logement, de soutenir les économies visées par l'aménagement du territoire et la politique énergétique? L'Office fédéral du logement (OFL) et le canton de Bâle-Ville se sont penchés sur la question et ont chargé l'Institut für Wirtschaftsstudien Basel (IWSB) de présenter et d'évaluer un certain nombre d'instruments susceptibles d'influer sur la consommation de surfaces habitables. L'étude réalisée a fait l'objet d'un suivi par un groupe composé de représentants des deux mandants ainsi que de l'Office fédéral du développement territorial. Elle a pour ambition de nourrir le débat qui occupe les milieux spécialisés et le monde politique.

Les auteurs de l'étude ont analysé et comparé quatorze instruments de régulation. Ces outils ont été classés en quatre catégories: instruments réglementaires, instruments d'encouragement, taxes incitatives spécifiques au logement et systèmes d'incitation fiscale. Pour des questions de compétence, certains instruments (p. ex. la libéralisation de la fixation des loyers ou la limitation des retraits anticipés d'avoirs de la prévoyance professionnelle en vue de l'acquisition de son logement) ne pourraient être adoptés qu'au niveau national, tandis que d'autres (p. ex. l'aide au déménagement sous forme de conseils ou le bonus de densité en matière de planification territoriale) pourraient s'appliquer à l'échelon cantonal ou communal. Les instruments ont été évalués au moyen d'un système d'objectifs élaboré en collaboration avec le groupe de suivi.

L'étude conclut que les instruments ayant un impact particulièrement marqué sur la consommation de surfaces habitables ne rencontreraient dans le contexte actuel qu'une adhésion très limitée. Ce constat vaut surtout pour les taxes incitatives (p. ex. le bonus d'économie de surfaces habitables), étant donné l'ampleur des montants à percevoir et à redistribuer pour obtenir l'effet souhaité. Il reste alors quatre instruments dont une mise en œuvre est recommandée: il s'agit d'une part – en ce qui concerne les logements bénéficiant d'un soutien public – des prescriptions d'occupation ainsi que des restrictions de surface en m² selon la taille du logement, d'autre part des aides au déménagement sous forme de conseils ainsi que l'attribution, en phase de planification, d'un bonus de densité pour des logements particulièrement économes en surface. Il convient toutefois de relever que le canton de Bâle-Ville connaît déjà, dans le cadre de son encouragement des logements d'utilité publique, des prescriptions en matière d'occupation et des restrictions quant à la surface des logements selon le nombre de pièces, et que les aides fédérales récompensent elles aussi les efforts allant dans ce sens.

Granges et Bâle, octobre 2016

Office fédéral du logement

Développement cantonal et urbain de Bâle-Ville



RÉSUMÉ

I. MANDAT ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Ces dernières décennies, la demande de logements a augmenté en Suisse de manière disproportionnée par rapport à la croissance de la population. De ce fait, la **consommation de surface habitable par habitant** s'est constamment accrue pour s'établir actuellement, en moyenne suisse (état: 2014), à 45 m² (1980: 34 m²). Cette évolution suscite de plus en plus d'attention, car elle contribue à la hausse de la consommation de surface urbanisée.

Quand bien même cette problématique de la consommation de sol urbanisé ou, d'une manière encore plus générale, la question de l'utilisation de la ressource limitée qu'est le sol relève de la politique d'aménagement du territoire ou de la politique environnementale, il convient de se demander dans quelle mesure la **politique du logement**, en s'attaquant à la question de la réduction de la consommation de surface habitable par habitant, pourrait contribuer à **titre subsidiaire** à limiter de manière indirecte le bétonnage des sols ou à favoriser le développement vers l'intérieur.

L'**objectif principal** de la présente étude, qui a été mandatée par le service du développement du logement de la division du développement cantonal et urbain, rattachée au département de la présidence de Bâle-Ville (Fachstelle Wohnraumentwicklung der Kantons- und Stadtentwicklung, KStE, im Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt) et par l'Office fédéral du logement (OFL) est d'évaluer les possibilités de juguler la consommation croissante de surface habitable par habitant au moyen d'instruments de pilotage de la politique du logement.

Les auteurs de l'étude ont élaboré un système d'objectifs en vue de la concrétisation des objectifs de pilotage de la consommation de surface habitable (1), sur la base duquel ils ont procédé à un passage en revue des différents instruments, qui présente leurs mécanismes et examine leur potentiel en termes d'impact (2) afin d'évaluer une éventuelle mise en œuvre (3).

II. SYSTÈME D'OBJECTIFS EN VUE DE L'ÉVALUATION DES INSTRUMENTS DE PILOTAGE

Un **système d'objectifs** a été développé à partir de différents documents de base de la Confédération et du canton de Bâle-Ville en matière de politique du logement pour servir de cadre à l'évaluation des instruments. Développé à partir de l'objectif principal, à savoir réduire le plus possible la surface habitable par habitant, ce système comprend plusieurs niveaux (v. ill. I).

Les **conditions** à satisfaire impérativement forment le cadre dans lequel les instruments de pilotage doivent fonctionner. **Cinq objectifs prioritaires** découlent de l'objectif principal. Tout comme ce dernier, ce sont des objectifs souhaitables. L'exigence liée à l'objectif principal (réduction de la surface habitable par habitant | objectif prioritaire 1) est abordée en premier lieu. Ce sont ensuite des aspects sociaux (objectif prioritaire 2), écologiques (objectif prioritaire 3) et économiques (objectif prioritaire 4) d'un développement durable qui sont traités, sans oublier la question de l'acceptation des instruments (objectif prioritaire 5). Ces objectifs prioritaires se décomposent eux-mêmes en **18 objectifs en termes d'impact** qui montrent ce qui devrait être réalisé. Ils portent sur des critères concrets pouvant être déterminés pour une part quantitativement, pour une autre part qualitativement, et servent à évaluer l'impact des instruments de pilotage.

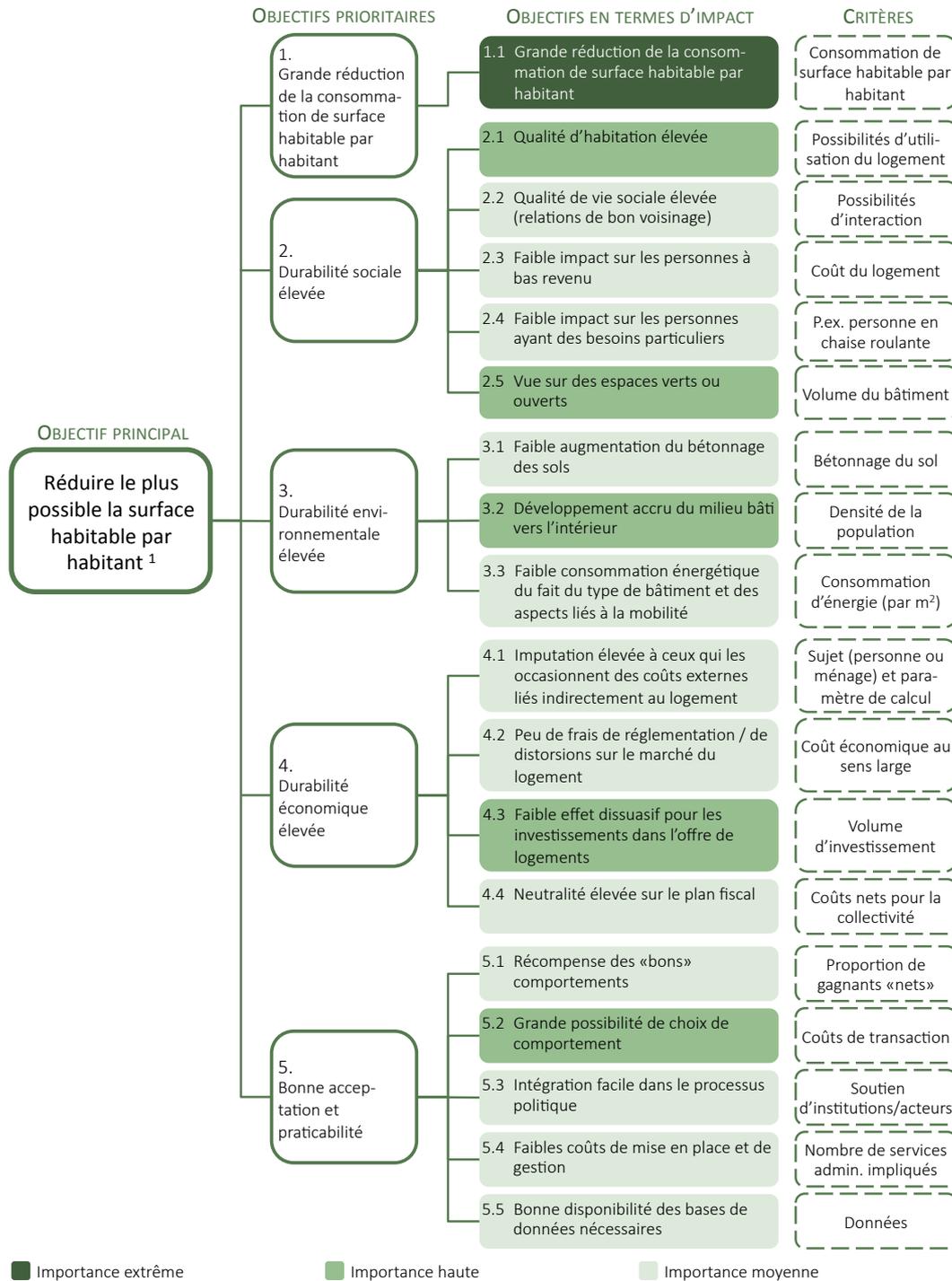
Suite aux discussions menées avec le groupe de suivi de la présente étude, les objectifs en termes d'impact ont été classés en trois catégories à la lumière de leur **importance** (importance extrême, importance haute et importance moyenne). Pour des raisons pratiques, le passage en revue des instruments retenus s'est focalisé avant tout sur les objectifs centraux en termes d'impact, à savoir ceux d'importance extrême et d'importance haute.



ILL. I: SYSTÈME D'OBJECTIFS

CONDITIONS

- Doit être conforme à la Constitution
- Ne doit pas peser de manière disproportionnée sur les ménages à faible revenu



Remarque: ¹ Au lieu de «réduire», on pourrait également penser à «limiter autant que possible» la surface habitable par habitant, en particulier si, en raison d'un contexte nouveau (p. ex. une baisse des loyers en raison d'un fort recul de la demande), la consommation de surface habitable par habitant devait de nouveau s'envoler comme lors des deux décennies comprises entre 1980 et 2000. Illustration: IWSB 2016.



III. PASSAGE EN REVUE DES 14 INSTRUMENTS DE PILOTAGE DE LA CONSOMMATION DE SURFACE HABITABLE

Les instruments de pilotage susceptibles d'entrer en considération en vue de la réalisation de l'objectif principal de réduction de la surface habitable par habitant peuvent être répartis dans quatre groupes (v. tab. I). Pour tous les types d'instruments, il s'agit de mesures étatiques ou induites par l'État visant à provoquer un changement de comportement en matière de consommation de surface habitable.

TAB. I: APPROCHES À EXAMINER DANS LE DOMAINE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

| A: Instruments de réglementation | B: Instruments d'encouragement (subventions) |
|---|--|
| A 1.1: Prescriptions générales d'occupation | B 1.1: Aide au déménagement (conseils) |
| A 1.2: Prescriptions spécifiques d'occupation | B 1.2: Aide au déménagement (sous forme pécuniaire) |
| A 2.1: Prescriptions générales de surface en m ² selon la taille du logement | B 2: Subsidés d'encouragement en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat |
| A 2.2: Prescriptions spécifiques de surface en m ² selon la taille du logement | B 3: Bonus de densité en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat |
| A 3: Limitation des retraits anticipés d'avoirs en vue de l'acquisition de son logement | |
| A 4: Libéralisation de la fixation des loyers | |
| C: Taxes d'incitation spécifiques au logement | D: Pilotage au moyen d'incitations fiscales |
| C 1: Bonus d'économie de surfaces habitables | D 1: Adaptation de la valeur locative |
| C 2: Bonus d'économie de la surface au sol de l'immeuble | D 2: Révision de l'imposition des immeubles |

Ces quatre catégories d'instruments se distinguent par la manière dont ils sont susceptibles d'entraîner un changement de comportement:

Les instruments de réglementation constituent une intervention directe sur le marché du logement et visent à empêcher ou à orienter en fonction du but fixé l'expression de préférences individuelles par le biais d'injonctions ou d'interdictions:

A 1.1: Prescriptions générales d'occupation: Une réglementation au moyen de prescriptions générales d'occupation s'appliquerait aux nouveaux bâtiments ou dans le cas de rénovations importantes. Seraient concernés les promoteurs et les propriétaires privés, publics ou d'utilité publique. Les prescriptions d'occupation établiraient le nombre de personnes admises à occuper durablement le logement en relation avec le nombre de pièces (p. ex. nombre de personnes par logement \geq nombre de pièces - 1).

A 1.2: Prescriptions spécifiques d'occupation: Les prescriptions d'occupation (p. ex. nombre de personnes par logement \geq nombre de pièces - 1) concernant les nouveaux bâtiments ou les rénovations importantes ne s'appliqueraient que dans des cas spécifiques, à savoir lorsque le maître d'ouvrage a obtenu une aide à la pierre sous forme de prêt, de caution, ou d'acquisition ou de mise à disposition de bien-fonds à des conditions avantageuses.

A 2.1: Prescriptions générales de surface en m² selon la taille du logement (nombre de pièces): L'étape suivante consisterait à réglementer la taille maximale d'un logement en m² selon le nombre de pièces. Une telle prescription viserait en premier lieu les nouveaux immeubles des propriétaires ou des maîtres d'ouvrage privés, publics ou d'utilité publique; elle prendrait la forme d'une condition à remplir en vue de l'obtention du permis de construire.



A 2.2: Prescriptions spécifiques de surface en m² selon la taille du logement (nombre de pièces): Dans un tel cas, la prescription de surface en m² selon le nombre de pièces ne s'appliquerait que lorsque le maître d'ouvrage bénéficie d'une aide à la pierre.

A 3: Limitation des retraits anticipés d'avoirs en vue de l'acquisition de son logement: Fréquemment, la surface habitable individuelle des logements en propriété est plus élevée. Vu sous cet angle, les possibilités de retirer des fonds en vue d'acquérir son logement favorisent la consommation de surface habitable. Une limitation des possibilités de retrait anticipé de fonds de la prévoyance professionnelle obligatoire pourrait dès lors avoir un effet atténuateur indirect sur la consommation de surface habitable par habitant.

A 4: Libéralisation de la fixation des loyers: Cet instrument de déréglementation serait appliqué aux loyers en cours dans le cadre du droit du bail. Il s'agirait en premier lieu de défaire le lien entre les loyers et les coûts. Les loyers existants augmenteraient jusqu'à un certain degré et inciteraient davantage le locataire à rechercher un logement mieux adapté aux circonstances (p. ex. après le départ des enfants du nid familial ou le décès du conjoint). Par ailleurs, les hausses brutales de prix lors d'un changement de locataire seraient moins marquées du fait du bon fonctionnement du marché locatif.

En ce qui concerne les **instruments d'encouragement ayant un caractère de subventions**, les prix relatifs bénéficiant d'un soutien de l'État évolueraient de telle sorte à inciter les individus à adopter des comportements allant dans le sens de l'objectif principal. Par rapport à une approche fondée sur des réglementations prévoyant des injonctions et des interdictions, la liberté d'action individuelle serait préservée:

B 1.1: Aide au déménagement (conseils): Cette mesure viserait à éliminer certains «blocages» lors de conditions modifiées de l'offre et de la demande et à rendre plus accessibles les logements transmis de bouche-à-oreille, qui n'apparaissent pas forcément sur les portails immobiliers habituels. Les conseils permettraient d'aider les personnes qui recherchent un logement approprié à leurs besoins, en particulier sous l'aspect de la consommation de surface habitable.

B 1.2: Aide au déménagement (sous forme pécuniaire): Une aide financière au déménagement permettrait principalement de faire diminuer les coûts de transaction individuels occasionnés par le déménagement proprement dit. Les personnes à la recherche d'un autre logement recevraient une contribution à leurs frais de déménagement à la condition toutefois qu'au final, il y ait une diminution effective de la surface habitable consommée par habitant.

B 2: Subsidés d'encouragement (aide à la pierre) en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat: En ce qui concerne cette mesure qui porte sur l'offre, une aide à la pierre serait allouée de manière ciblée lorsque le maître d'ouvrage met en place une offre de logements permettant tout particulièrement de limiter la surface habitable consommée. Le versement des subsides d'encouragement serait lié au respect de certains critères, par exemple sous la forme de prescriptions de surface maximale en m² selon le nombre de pièces par logement ainsi que de prescriptions d'occupation.

B 3: Bonus de densité en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat: Un bonus de densité (d'utilisation du sol) prendrait la forme de droits à bâtir supplémentaires accordés à titre incitatif par les pouvoirs publics à un maître d'ouvrage pour un projet de construction ou de rénovation. Le promoteur qui entend obtenir ce bonus de densité, qui aurait également une incidence positive sur le rendement de son objet, devrait s'engager à proposer une offre de logements permettant d'économiser la surface habitable et qui respecteraient certaines prescriptions. Cet instrument pourrait se décliner soit sous la forme d'un bonus de densité forfaitaire, soit sous celle d'un bonus de densité individuel négocié au cas par cas.

Les **taxes d'incitation spécifiques au logement** se situent du côté de la demande et visent à entraîner une modification de comportement allant dans le sens d'une utilisation plus efficace des surfaces habitables:



C 1: Bonus d'économie de surfaces habitables: Un certain montant serait perçu par m² de surface habitable utilisé. Les recettes ainsi générées seraient ensuite entièrement reversées aux occupants annoncés des unités d'habitation en fonction de l'occupation moyenne. Le taux de la redevance serait pondéré en fonction de différentes variables.

C 2: Bonus d'économie de la surface au sol de l'immeuble: Le mécanisme de base serait le même que pour le bonus d'économie de surface habitable. Toutefois, le montant serait perçu en fonction de la surface couverte par l'immeuble. Les recettes générées par cette redevance seraient redistribuées en fonction du taux d'occupation moyen des personnes habitant dans l'immeuble. Contrairement aux bonus d'économie de surfaces habitables, le taux de redevance ne serait pas pondéré et serait le même dans toutes les situations.

Les instruments de pilotage au moyen d'incitations fiscales concerneraient en premier lieu les logements en propriété, qui engendrent en moyenne une consommation plus élevée de surface habitable par habitant:

D 1: Adaptation de la valeur locative: L'adaptation de la valeur locative aurait pour effet de limiter l'incitation à consommer comparativement une plus grande surface habitable du fait de l'acquisition de son logement. L'idée serait de maintenir la valeur locative à 60 % de sa valeur usuelle sur le marché uniquement si l'occupation minimale du logement est suffisante.

D 2: Révision de l'imposition des immeubles: Une révision de l'imposition de son logement, que ce soit par le biais d'un impôt foncier ou de l'impôt sur la fortune, pourrait être entreprise en vue d'introduire une pondération de la valeur fiscale en lien avec la consommation de surface habitable par habitant. Ce facteur de pondération serait plus bas pour les logements occupés par leur propriétaire si la surface habitable par habitant était inférieure à la moyenne, ce qui réduirait la nouvelle valeur fiscale. L'inverse se produirait si la surface habitable consommée était supérieure à la moyenne.

IV. SYNTHÈSE ET RÉFLEXIONS RELATIVES À UNE ÉVENTUELLE MISE EN ŒUVRE

Le passage en revue et l'analyse successive des 14 instruments ne doivent pas occulter le fait que chacun de ces instruments est susceptible d'être appliqué sous des formes extrêmement variées. Les mécanismes en termes d'impact décrits dans la présente étude doivent être compris comme une première estimation grossière de ces instruments, qui rend toutefois difficile une opérationnalisation qui permettrait de quantifier leur potentiel d'impact et de procéder à leur évaluation sur une telle base. Malgré tout, il est possible, en adoptant une perspective supérieure, d'énoncer certains constats quant à leurs possibilités de mise en œuvre.

Dans le contexte actuel, une grande partie des instruments ne pourrait pas être appliquée, ou alors difficilement, dans la forme proposée. Les prescriptions générales d'occupation (A 1.1), les prescriptions générales de surface en m² (A 2.1), la limitation des retraits anticipés d'avoirs en vue de l'acquisition de son logement (A 3) et la libéralisation de la fixation des loyers (A 4), mais aussi le bonus d'économie de surfaces habitables (C 1) et le bonus d'économie de la surface au sol de l'immeuble (C 2), notamment, présentent des inconvénients notables avant tout en lien avec les objectifs prioritaires 4 (durabilité économique) et 5 (bonne acceptation et praticabilité), mais aussi en partie avec l'objectif prioritaire 2 (durabilité sociale), quand bien même ces instruments contribueraient sans doute de manière relativement importante à la réduction de la consommation de surface habitable par habitant (objectif prioritaire 1). L'adaptation de la valeur locative (D 1) et la révision de l'imposition des immeubles (D 2) poseraient un petit peu moins de problèmes dans l'optique des objectifs prioritaires 4 et 5; toutefois, il paraît actuellement douteux que l'on puisse mettre ces instruments en œuvre. Une aide au déménagement sous forme pécuniaire (B 1.2) ne fournirait qu'un apport restreint à la réduction de la consommation de surfaces habitables en lien avec les autres objectifs prioritaires, et les conditions liées



aux subsides d'encouragement en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat (B 2) pourraient mieux être mises en œuvre sous une autre forme (p. ex. en les intégrant à l'aide à la pierre actuelle); par conséquent, ces deux instruments ne représentent pas une option judicieuse.

Dans le même temps, l'analyse met en évidence deux éléments: d'une part, l'application des instruments qui auraient un impact élevé s'avère problématique justement en raison du degré d'intervention qu'ils impliquent; d'autre part, des instruments d'une portée moindre auraient des effets plutôt limités.

Au final, se démarquent quatre instruments susceptibles d'influer de manière judicieuse sur la consommation de surfaces habitables. Bien que l'on ne puisse en escompter, comparativement parlant, que des effets relativement réduits sur la réduction de la consommation de surfaces habitables, ces instruments constitueraient un premier pas en direction d'une contribution à titre subsidiaire de la politique du logement aux objectifs de réduction de la consommation de surfaces habitables:

Prescriptions spécifiques d'occupation (A 1.2): Cet instrument pourrait entraîner une certaine réduction de la consommation de surface habitable par habitant avant tout là où l'aide à la pierre joue aujourd'hui déjà un rôle important. Cet instrument contraindrait les maîtres d'ouvrage bénéficiaires de mesures d'encouragement à vérifier en permanence le respect de ces prescriptions d'occupation. À cet égard, il conviendrait de veiller à ce que leurs projets immobiliers présentent un bon équilibre de logement de tailles différentes (nombre de pièces) afin que les locataires qui ne respecteraient plus les prescriptions en raison d'une modification de la taille de leur ménage aient la possibilité de se reloger dans le même ensemble. L'un dans l'autre, cet instrument pourrait être considéré comme une «variante minimale», autrement dit une condition à respecter obligatoirement, dans le cadre d'une combinaison d'instruments liés à une aide à la pierre.

Prescriptions spécifiques de surface en m² selon la taille du logement (A 2.2): Cet instrument, bien plus interventionniste, pourrait être envisagé si, pour les autorités, les projets d'habitation encouragés devaient davantage mettre l'accent sur la problématique de la consommation de surface habitable par habitant. Les valeurs maximales de surface utile de logements selon le nombre de pièces pourraient encore être abaissées, si souhaité, par rapport à celles proposées, qui se fondent sur le système d'évaluation de logements (SEL). En parallèle, il pourrait être recommandé de lier les prescriptions spécifiques de surface en m² à des prescriptions d'occupation pour éviter le risque que la diminution des surfaces utiles maximales des logements ne soit (sur)compensée par un taux d'occupation plus bas.

Aide au déménagement (conseils) (B 1.1): Il serait légitime de mettre en œuvre cet instrument, et cela pour deux raisons: premièrement, malgré le relativement faible impact attendu, un service de consultation jouerait un rôle utile en termes de sensibilisation du public aux conséquences d'une consommation élevée de surface habitable par habitant. En outre, cette aide, dont le degré d'intervention est le moins élevé de tous les instruments envisagés, contribuerait de manière positive à la réalisation des objectifs en termes d'impact ayant une importance haute rattachés aux objectifs prioritaires 2 à 5. Selon les cas, cet instrument pourrait être appliqué lorsque le potentiel d'économie de surface habitable serait élevé, par exemple dans le cas d'une personne âgée occupant un très grand logement. Dans le même temps, avant de mettre en œuvre cette mesure, il faudrait absolument vérifier s'il n'existe pas déjà d'autres offres ayant une fonction analogue.

Bonus de densité en vue d'économiser la surface dévolue à l'habitat (B 3): Le potentiel de réduction de la surface habitable par habitant de cet instrument serait relativement élevé, comme le montre la variante 1 avec un bonus de densification forfaitaire. Toutefois, ne devrait pouvoir être envisagé, concrètement, que la variante 2, avec des bonus négociés au cas par cas entre le maître d'ouvrage et la commune étant donné que des bonus de densification forfaitaires ne pourraient sans doute guère être alloués sur une grande échelle pour des raisons d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Il n'empêche, le potentiel offert par l'instrument devrait être exploité lorsque la situation le permet, en posant des conditions



relatives aux surfaces utiles maximales et en contraignant les maîtres d'ouvrage à adopter des prescriptions d'occupation, dans le même temps.

Est-ce qu'à l'avenir d'autres instruments, plus efficaces, pourront encore être envisagés pour réduire la consommation de surface habitable par habitant? En fin de compte, tout dépendra de l'importance accordée au problème. Si le sujet devait devenir plus sensible, il est possible d'imaginer que certains instruments seraient mieux acceptés sur le plan politique. Les chances de les voir mis en œuvre augmenteraient, ce qui permettrait également de dépasser le dilemme entre mise en œuvre et impact.