Dix options pour encourager le logement à prix avantageux

Autor(en): **Schindelholz, Jude**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **86 (2014)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-514000

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Dix options pour encourager le logement à prix avantageux

Dans de nombreuses localités, une part croissante de la population rencontre des difficultés à se loger. L'Office fédéral du logement vient de publier un «kit» proposant dix mesures aux villes et aux communes qui souhaitent renforcer l'offre à prix avantageux.

A Rougemont, les habitants et les travailleurs locaux peinent à se loger à des prix abordables et sont contraints de chercher une habitation à des kilomètres. A Nyon, même la classe moyenne connaît ce problème. A Cornol, petit village du Canton du Jura, ce sont les personnes âgées qui souffrent de l'absence d'une offre adaptée à leurs besoins et à leurs moyens.

De nombreuses autres villes et communes de Suisse romande connaissent des situations semblables, dues à un marché immobilier déséquilibré et à la hausse des loyers advenue ces dernières années. Les ménages qui ne trouvent pas de logement à prix convenable sont ainsi souvent obligés de quitter leur localité, avec des conséquences pour la composition sociale de la population. Des communes font ainsi l'expérience qu'une offre de logement adéquate pour les bas revenus et la classe moyenne est nécessaire au bon fonctionnement de leur vie associative et politique. D'autres se mobilisent par principe de solidarité avec leurs citoyens en situations délicates ou pour permettre aux jeunes de leur localité d'y demeurer.

Quels que soient le contexte et leurs motivations, de nombreuses communes sont actives en matière de logement, parfois depuis des décennies. En revanche, pour celles qui souhaitent intervenir mais sont encore largement dépourvues d'expériences, de nombreuses questions se posent, par exemple: quels outils sont mobilisables pour promouvoir une offre de logements abordables? Lesquels sont adaptés à la situation spécifique de la commune? Comment agir si on ne dispose pas de réserves foncières?

Un outil de travail pour les communes

C'est pour aider les communes à répondre à ces questions que l'Office fédéral du logement (OFL) vient de publier la brochure «Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes». Ce document détaille dix mesures qui ont déjà fait leurs preuves en situation réelle. Il présente également six exemples de communes ayant pu tirer un bon bilan de leurs efforts en matière de logement. Rougemont, Nyon et Cornol y figurent, aux côtés de La Chaux-de-Fonds, Küsnacht (ZH) et Ftan (GR). Ces communes présentent une grande diversité en termes de taille, de localisation ou de dynamisme démographique. Les mesures mises en œuvre présentent également de fortes variations qui témoignent de la nécessaire adaptation aux particularités locales. De la même manière, certaines communes ont élaboré une stratégie globale quand d'autres prennent des mesures au cas par cas.

Un processus en cinq étapes est cependant généralement préconisé pour les communes souhaitant se lancer. En voici les étapes: l'analyse du marché du logement; la clarification des objectifs, à formaliser si possible dans une stratégie; l'élaboration et la validation des mesures; la vérification des résultats; et finalement l'information et la sensibilisation, nécessaires à l'adhésion de la population et des propriétaires. Ce déroulé renforce la cohérence de l'action et la probabilité d'atteindre les résultats escomptés.

Orienter, financer, communiquer...

Un large éventail de mesures s'offre aux collectivités locales. Tout d'abord, une commune a la possibilité d'orienter les interventions sur le marché immobilier par le biais de dispositions juridiques et de règles d'aménagement du territoire destinées à inciter les maîtres d'ouvrage à réaliser des logements avantageux. Elle peut ainsi prévoir des quotas de logements à prix modérés dans ses plans d'affectation, octroyer des bonus d'utilisation du sol et garantir une offre abordable par le biais d'obligations de bâtir et de droits d'emption.

Un deuxième groupe de mesures consiste à financer, soit directement la construction de logements, soit la constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique, soit le soutien à un tel maître d'ouvrage ou encore des aides au loyer. Il est également possible de céder des terrains à prix préférentiels à des tiers pour y bâtir des appartements à prix avantageux.

Un troisième groupe de mesures implique avant tout de communiquer avec les autres acteurs du marché du logement. Dans le cadre de conseils ciblés ou de négociations, la commune peut convaincre des propriétaires, des promoteurs et des investisseurs de s'impliquer dans la création de logements à prix abordables.

... en fonction des particularités locales

Toutes les options n'étant pas adaptées à chaque situation, il s'agit pour une commune de déterminer quelles mesures conviennent à son cas particulier. Ainsi, certaines options sont indiquées pour une commune qui ne disposerait pas de terrains en mains propres, d'autres portent leurs fruits uniquement en lien avec une modification du plan d'aménagement local. Le kit a donc été élaboré pour guider les autorités intéressées dans leurs choix, en fonction de leurs conditions-cadres et de leurs objectifs.

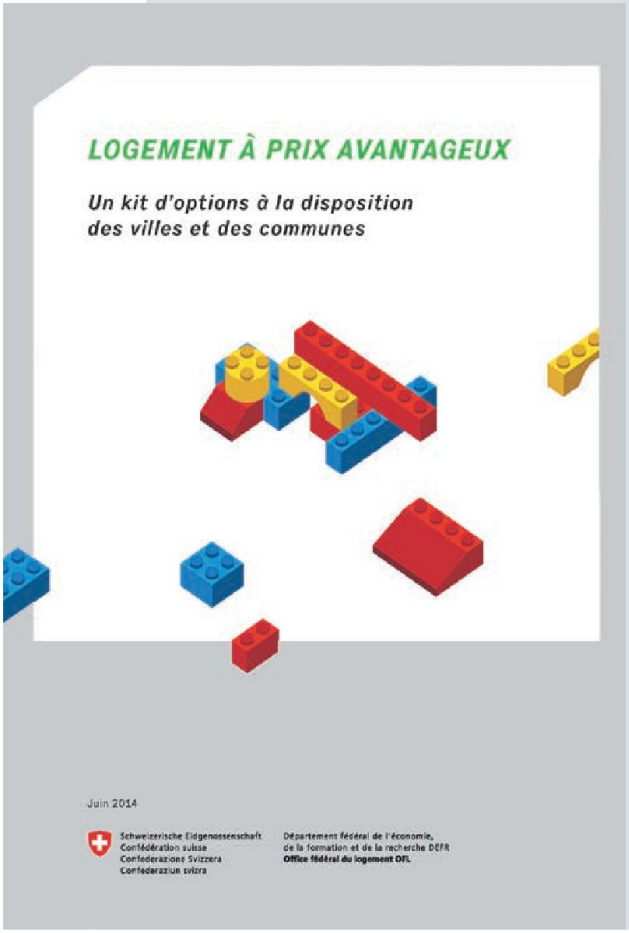
Les communes peuvent être des actrices importantes du marché du logement. A l'image de Nyon ou La Chaux-de-Fonds, l'efficacité de leur action se bâtit sur le long terme, par addition successive d'interventions poursuivant un même but. Les mesures proposées dans le kit ont ainsi le potentiel d'améliorer la vie quotidienne d'une partie des habitants de la commune. A fortiori si elles s'accompagnent d'une politique foncière active et de l'adoption d'un règlement déterminant les conditions d'occupation des logements, en fonction des capacités financières, de la taille et de la composition du ménage.

Jude Schindelholz, OFL

Les coopératives, plus qu'une option!

La réalisation des mesures présentées dans le kit suppose généralement le concours de privés ou de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ces derniers acteurs occupent une place importante. Ils peuvent contribuer à six des dix mesures préconisées, et trois autres les concernent directement: la cession de terrains communaux, les prêts et soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ainsi que la constitution d'un tel maître d'ouvrage. Les six communes servant d'études de cas ont toutes eu recours à un maître d'ouvrage d'utilité publique, sous une forme ou une autre. Les exemples qui suivent illustrent la diversité des actions entreprises. Ainsi, Nyon impose un quota de logements coopératifs dans les plans de quartiers, y compris sur des terrains de tiers. A La Chaux-de-Fonds, la ville a vendu deux bâtiments anciens à une coopérative, en fixant des conditions pour leur rénovation. Küsnacht a cédé des terrains à des coopératives, qui y réalisent des logements loués selon les critères d'attribution de la commune. Les plus petites localités, quant à elles, ont pris l'option de créer des coopératives (Ftan, Rougemont) ou une fondation (Cornol) pour construire des logements ou en reprendre la gestion. Il existe donc déjà pour les communes désireuses de favoriser le logement à prix avantageux de nombreuses modalités de collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, et d'autres restent encore certainement à inventer.

JS



La brochure « Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes » peut être commandée gratuitement ou téléchargée sur le site Internet de l'OFL (www.ofl.admin.ch > Documentation > Publications > Rapports de recherche)