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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 90 (2018)

Heft: 3

Artikel: Les enseignements des projets modèles dans le domaine du logement

Autor: Schindelholz, Jude

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-816008

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les enseignements des projets modèles dans le domaine du logement

L'Office fédéral du logement a soutenu cinq projets modèles de 2014 à 2017. Le temps du bilan est arrivé: la diversité des actions menées pour développer l'offre de logement présente un bon recueil d'expériences reproductibles dans d'autres territoires.

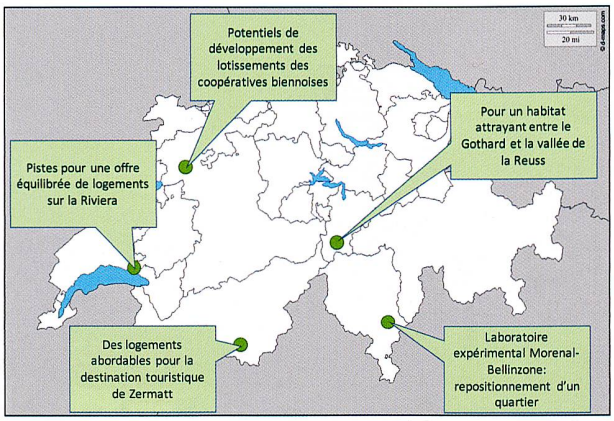
Encourager l'innovation

Certaines régions de Suisse connaissent des défis accrus en matière de logement. Afin de permettre le développement de solutions adéquates, la Confédération a fait du thème «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins» l'un des volets de la phase 2014-2018 du programme «Projets modèles pour un développement territorial durable». Ce dernier offre un soutien aux acteurs locaux testant de nouvelles approches. Les projets étant arrivés à leur terme, leurs enseignements font l'objet d'un rapport de synthèse[1] et sont au cœur des Journées du logement de Granges 2018.

Cinq projets réalisés

Les cinq projets soutenus présentent des situations variées. Localisés dans des zones urbaines ou rurales, centrés sur l'échelle du quartier ou de la région, portés par des acteurs publics ou privés, ils cherchent à répondre à des problématiques spécifiques, comme la conciliation du renouvellement du milieu bâti avec l'urbanisation vers l'intérieur et la protection du patrimoine, l'adaptation d'immeubles d'habitation au vieillissement de la population ou encore l'accès à des logements abordables pour les habitants de régions touristiques.

Cette diversité a conduit les projets à adapter à leurs besoins des outils existants ou à développer de nouveaux instruments, aux marges des pratiques usuelles. Il en résulte une vaste palette d'expériences. Le projet modèle du Mattertal supérieur, porté par les communes de Zermatt, Täsch et Randa, est un bon exemple de la richesse des mesures élaborées, tant réglementaires qu'incitatives: révision du règlement sur les résidences secondaires afin de limiter la pression sur le marché des résidences principales, campagne de marketing territorial destinée à orienter la demande, et travaux préparatoires pour la création d'un organisme régional à même d'augmenter l'offre de logements abordables.



Les cinq projets modèles du volet thématique «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins».

Vision globale et mobilisation des politiques sectorielles

Aussi variés soient-ils, les projets modèles ont tous mis en évidence l'importance de la politique du logement pour le développement communal et régional dans son ensemble. L'évolution de la population, tant au niveau de sa quantité que de ses caractéristiques socioéconomiques, est un enjeu central pour les communes, et l'offre de logements en est un des facteurs essentiels. Les projets ont de plus veillé à s'inscrire dans la perspective du développement global du territoire concerné. Ils ont ainsi agi de manière intersectorielle, avec une visée à long terme et dans une optique le plus souvent régionale.

Les projets modèles ont montré que d'autres politiques sectorielles, associées aux mesures du domaine du logement, pouvaient être utilisées comme leviers pour atteindre les objectifs visés. Ainsi, dans la Riviera vaudoise et ses dix communes, ce sont les services de l'urbanisme qui ont été mobilisés afin d'identifier les potentiels d'urbanisation en vue d'un développement équilibré de l'offre de logement à l'échelle régionale. Dans le but de revaloriser le lotissement de Morenal, à Bellinzone, son propriétaire a non seulement veillé à la qualité des logements et des espaces extérieurs, mais il a surtout montré comment des prestations sociales, sanitaires ou d'accueil d'enfants rendent les lieux attractifs pour les personnes âgées, les familles et les habitants du voisinage.

Portage politique et alliance autour du projet

L'analyse des projets modèles confirme le besoin d'établir un modèle de gouvernance adéquat, avec une claire répartition des compétences et des tâches, permettant d'impliquer directement les acteurs concernés. En plus d'un fort portage politique, forger une large alliance autour du projet a constitué un facteur de succès. L'intégration des acteurs du marché du logement a été l'objet d'intenses préoccupations. Comme le marché du logement est dominé par les acteurs privés, les projets ont également tenu compte de leurs logiques, notamment en développant des mesures incitatives et de communication à leur intention.

Le processus mené à Bienne est un excellent exemple de la collaboration au sein de l'administration ainsi qu'entre acteurs publics et privés. Le projet, qui visait à déterminer le potentiel de développement des terrains communaux occupés par des coopératives, a été réalisé en commun par le Département de l'urbanisme et le service des monuments

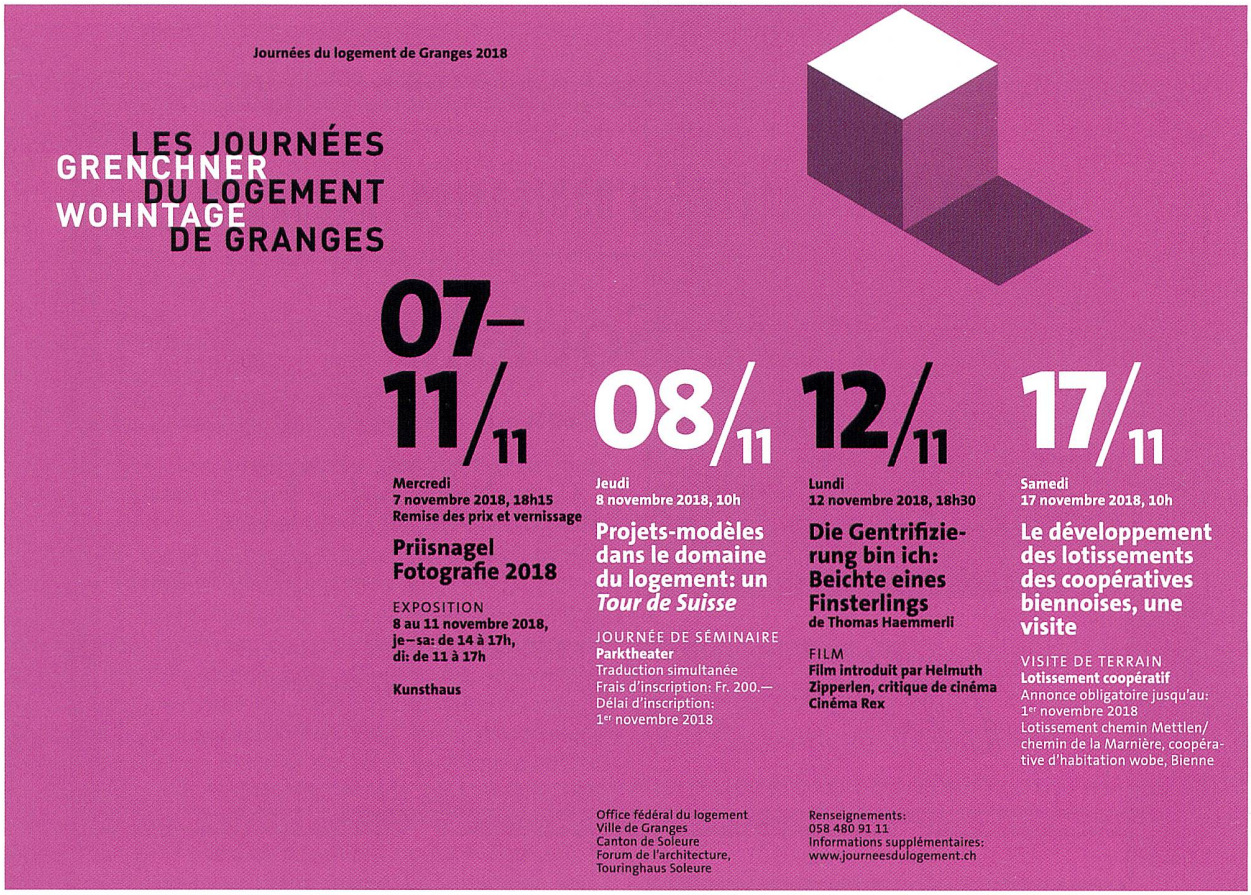
historiques rattaché au Département des constructions. Des entretiens ont été réalisés avec toutes les coopératives concernées, puis le rapport leur a été présenté au cours de trois rencontres, avant sa finalisation et sa communication à la Municipalité et au grand public.

Réflexions à l'échelle régionale

Le marché du logement ne s'arrête pas aux frontières politiques. La coordination des projets à l'échelle supra-communale s'est donc bien souvent avéré nécessaire. Dans le Mattertal supérieur, les communes avaient compris qu'elles devaient agir ensemble pour élargir leur marge de manœuvre et améliorer la mixité sociale au niveau régional. Elles se sont notamment accordées sur les mesures à réaliser en commun et sur celles à mettre en œuvre individuellement. Le rôle des cantons est aussi à souligner: ils ont pu faciliter des processus coordonnés au niveau régional grâce à leurs compétences techniques et à leurs contributions financières. A Uri, des projets que les communes n'auraient pu porter seules ont ainsi pu être lancés.

Des expérimentations à poursuivre...

Les résultats des projets modèles sont précieux. De nombreuses réalisations peuvent être reproduites dans d'autres régions moyennant des adaptations à la réalité locale. Au niveau national également, cette expérience porte ses fruits, en fournissant aux services fédéraux des informations pour développer leurs outils et en renforçant la collaboration intersectorielle. Au vu de ces résultats, attestés par une évaluation externe, le soutien aux acteurs de terrain soucieux de tester de nouvelles solutions est appelé à se poursuivre.

Jude Schindelholz, Office fédéral du logement OFL

[1] Le rapport «Projets modèles pour un développement territorial durable 2014-2018: Créer une offre de logement suffisante et adaptée aux besoins» est disponible sur le site Internet de l'OFL: www.ofl.admin.ch > Politique du logement > Programmes et projets > Projets modèles 2014-2018.