

# Innover pour offrir des logements adaptés aux besoins

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

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-514013>

## **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.

## Innover pour offrir des logements adaptés aux besoins

**Le maintien et la création d'une offre de logements adaptée aux besoins prépondérants de la population sont un défi en maint endroit. Pour le relever, six projets-modèles menés par des communes, des cantons et des privés visent à développer des solutions innovantes, avec le soutien de la Confédération.**

Depuis 2002, la Confédération encourage de nouvelles approches au travers des «Projets-modèles pour un développement territorial durable». Pour inciter les acteurs communaux, régionaux et cantonaux à développer et à expérimenter sur le terrain des solutions innovantes, la Confédération leur offre un soutien financier et technique sur quatre ans ainsi que des échanges d'expériences réguliers entre porteurs de projets. Au terme du programme, les résultats et les enseignements fournis par les projets-modèles sont évalués et diffusés pour servir à d'autres projets. Ils sont également utilisés pour adapter et développer les politiques fédérales.

### **Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins**

Pour la période 2014-2018, les huit offices fédéraux participant au Programme ont retenu cinq volets thématiques. Pour la première fois, le thème du logement en fait partie. Le volet thématique «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins» est dirigé par l'Office fédéral du logement (OFL), avec l'appui de l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

Au vu des tensions du marché du logement dans de nombreuses communes, l'objectif du volet thématique est de maintenir et d'étoffer l'offre de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Il s'agit en particulier de tenir compte de la demande des ménages dont les besoins ne sont pas couverts de manière satisfaisante par le marché, que ce soit en termes de coût ou de type de logement: ménages modestes ou de la classe moyenne, familles nombreuses, jeunes en formation ou encore aînés en quête d'un habitat adapté.

### **Du complexe immobilier au territoire cantonal**

Les projets-modèles qui sont soutenus de 2014 à 2018 ont été choisis sur la base d'un appel à projets. Sur les 19 demandes déposées pour le thème du logement, six ont été retenues. Ces projets reflètent la diversité des échelles et des moyens d'action à disposition des collectivités publiques pour développer une offre de logements en adéquation avec les besoins de la population. Ainsi, leur niveau d'intervention va d'un complexe immobilier à un territoire cantonal. Leur public cible se définit en fonction de la capacité financière des ménages ou de besoins spécifiques en termes d'habitat (personnes âgées ou à mobilité réduite). Et finalement, la palette des acteurs impliqués est particulièrement large: autorités publiques, mais aussi propriétaires privés, maîtres d'ouvrage d'utilité publique, hautes écoles ou encore des associations comme Pro Infirmis. Au-delà de cette diversité, il nous paraît ici pertinent de classer les projets en trois duos, le

premier se caractérisant par le fait de mettre l'accent sur des instruments à adapter ou développer, le second sur des problèmes inhérents aux destinations touristiques et le troisième sur l'évolution d'un patrimoine bâti particulier.

### **Développer et adapter des instruments stratégiques**

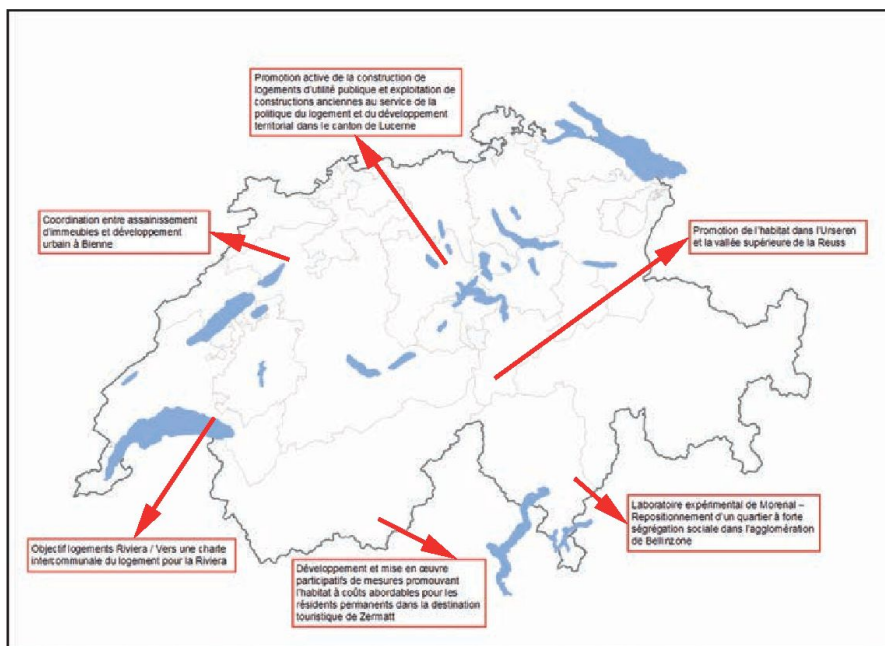
Le projet-modèle «Promotion active de la construction de logements d'utilité publique et exploitation de constructions anciennes au service de la politique du logement et du développement territorial dans le canton de Lucerne» est porté par le Département des finances du canton de Lucerne. Il vise la création d'un établissement cantonal de droit public afin de promouvoir la construction de logements d'utilité publique en collaboration avec les communes et d'autres collectivités publiques. En effet, les unes et les autres possèdent souvent des terrains pouvant convenir à la construction de logements d'utilité publique mais n'ont pas les ressources ni les connaissances pour mettre en œuvre elles-mêmes les projets correspondants. En octroyant leurs parcelles en droit de superficie à cet établissement indépendant doté du savoir technique nécessaire, elles pourront permettre la réalisation rapide et professionnelle des projets de construction, tout en restant propriétaires du terrain. L'établissement jouera également un rôle important pour l'aménagement du territoire, en intégrant et en conservant des biens immobiliers qui revêtent une importance stratégique pour la rénovation et le développement urbains.

Les dix communes de la Riviera vaudoise, autour de Montreux et Vevey, confrontées à une pénurie aiguë de logements qui touche particulièrement les jeunes et les familles, ont lancées le projet-modèle «Objectif logements Riviera / Vers une charte intercommunale du logement pour la Riviera». «Objectif Logement» est un outil de planification stratégique qui permet l'élaboration de scénarios pour un développement équilibré de l'offre de logement. Ayant fait ses preuves à l'échelle communale, il sera pour l'occasion adapté et testé au niveau régional. Idéalement, les objectifs et les mesures retenus seront formalisés dans une charte intercommunale validée par les municipalités et servant de référence pour la mise en place d'une politique du logement coordonnée entre les différents acteurs publics, semi-publics et privés.

### **Loger les travailleurs des destinations touristiques**

Six communes uranaises de la vallée supérieure de la Reuss et de la vallée d'Urseren, qui ont, pour certaines, connu une diminution notable de leur population par le passé, font face à de nouveaux défis avec la réalisation du





complexe touristique d'Andermatt. L'objectif du projet-modèle «Promotion de l'habitat dans l'Urseren et la vallée supérieure de la Reuss», piloté par le canton et l'association des communes, consiste à offrir des logements attractifs et bon marché aux nouveaux habitants attendus mais aussi à la population indigène. Le développement sera axé sur les centres des villages de la région et prendra en considération les exigences de la protection des sites construits.

Le projet «Développement et mise en œuvre participatifs de mesures promouvant l'habitat à coûts abordables pour les résidents permanents dans la destination touristique de Zermatt» est porté par les communes de Zermatt, Täsch et Randa. Il prévoit l'organisation d'une table ronde associant un large éventail d'acteurs, issus du domaine de l'immobilier ou d'autres milieux intéressés, notamment les employeurs. Ces acteurs élaboreront ensemble une stratégie et des solutions concrètes pour parvenir à proposer des logements en quantité et en qualité suffisantes à des prix raisonnables à toutes les catégories de population. Pour ce faire, tant la création de nouveaux logements que l'offre issue du parc immobilier existant seront prises en compte.

### Gérer l'évolution du patrimoine immobilier

C'est un complexe immobilier présentant une forte concentration de personnes défavorisées du point de vue socio-économique qui est au cœur du projet-modèle «Laboratoire expérimental de Morenal – Repositionnement d'un quartier à forte ségrégation sociale dans l'agglomération de Bellinzzone». Le propriétaire privé, soutenu par les communes, le canton et des associations, a pour objectif de promouvoir et d'améliorer la mixité intergénérationnelle et socioculturelle en repositionnant, en termes d'image et de visibilité, l'ensemble du complexe immobilier. Les mesures consisteront à destiner la moitié des 80 appartements

existants et de nouveaux services à des personnes âgées et invalides, à prendre des mesures d'intégration et à créer des ponts entre le quartier et l'agglomération environnante.

A Bienne, de nombreux contrats de droits de superficie conclus entre la ville et des coopératives de construction et d'habitation arrivent à échéance. Le projet «Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain à Bienne» entend saisir cette opportunité unique pour maintenir et développer une large offre de logements de qualité convaincante et abordables. Les immeubles concernés présentant souvent une densité de construction

inférieure à la moyenne, c'est l'occasion de densifier ces zones. Toutefois, dans de nombreux cas, les intérêts de la protection des sites et des monuments s'y opposent, car ces immeubles sont souvent d'importants témoins du patrimoine bâti, voire des bâtiments marquant pour l'image de la ville. Une pesée des intérêts objective et transparente doit permettre de dépasser le conflit entre ces deux intérêts publics de même valeur. Le projet consistera ainsi à élaborer les bases nécessaires, dont notamment une analyse détaillée de l'espace urbain et de l'histoire du bâti.

### Le début de processus ambitieux

Les projets-modèles sont au début du processus devant les mener à la réalisation de mesures d'ici 2018. Les objectifs visés sont ambitieux. Les voies pour les atteindre impliqueront peut-être la rencontre d'écueils inattendus. Le programme Projets-modèles se doit alors de rester fidèle à sa philosophie de laboratoire et d'offrir aux porteurs de projet la marge de manœuvre suffisante pour trouver les solutions adéquates, voire pour transformer ces situations non voulues en opportunités bienvenues. En soutenant les acteurs qui s'engagent et font œuvre de pionnier, la Confédération permettra, qui sait, à l'innovation de germer parmi les projets soutenus. A suivre...

Jude Schindelholz, OFL