

Aménagement du territoire et logements à loyers abordables

Autor(en): **Bühlmann, Lukas / Gerber, Lea**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **89 (2017)**

Heft 2

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-737608>

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.

Aménagement du territoire et logements à loyers abordables

Il y a quatre ans, les citoyens suisses ont clairement voté en faveur de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Elle veille à une utilisation mesurée du sol et vise un développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Les mises en œuvre cantonales et communales sont en cours. Interview avec Lukas Bühlmann.

Lukas Bühlmann, en tant que directeur de l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN depuis 2003, vous êtes un expert en matière d'aménagement du territoire. Les cantons sont en train d'adapter leurs plans directeurs aux exigences de la nouvelle LAT. Où en sont-ils?

Tous les cantons y travaillent. Les plans directeurs des cantons de Zurich, Bâle-Ville, Genève, Berne et Lucerne ont déjà été approuvés par le Conseil fédéral. Les cantons d'Argovie, Schwytz et Saint-Gall ont soumis leurs plans directeurs révisés pour approbation à la Confédération. Dans les autres cantons, les travaux se trouvent à divers stades de développement.

Juste pour rappel: quels sont les principaux objectifs de la nouvelle LAT?

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire remonte à l'initiative pour la protection du paysage des organisations écologistes. Il s'agissait alors de réduire le gaspillage des terres cultivables et de stopper le mitage du territoire. Les initiants exigeaient l'arrêt des mises en zone à bâtir et une meilleure utilisation du milieu bâti. La révision de la LAT est une contre-proposition indirecte à cette initiative. Diverses études montrent qu'il reste des réserves de terrains à bâtir considérables. Nous pourrions en fait couvrir nos besoins en terrains à bâtir en utilisant mieux le milieu bâti existant. La nouvelle LAT veille à ce que ces potentiels soient effectivement exploités.

Quelles sont ces réserves?

Je pense à des brèches dans le tissu bâti, à des friches industrielles ou des friches CFF et militaires, ainsi qu'à la densification de l'existant. Cette dernière est de plus en plus importante. Des bâtiments des années 60 et 70 sont de plus en plus souvent remplacés par de nouvelles constructions, qui offrent des taux d'utilisation nettement plus élevés.

On ne pourra donc plus construire sur nos vertes prairies à l'avenir?

Les endroits où on pourra le faire sont nettement moins nombreux qu'auparavant. Les nouvelles mises en zone seront exceptionnelles, alors qu'elles étaient la règle. Les exigences légales pour de nouvelles zones à bâtir sont clairement plus élevées. Désormais, il faut, par exemple, démontrer l'absence de réserves dans le milieu bâti. Des restrictions liées aux nouvelles mises en zone se retrouvent aussi dans les nouveaux plans directeurs cantonaux. Celui de Zurich par exemple prévoit très peu de nouvelles mises en zone, bien que le canton doive compter avec



Lukas Bühlmann (59 ans) a étudié le droit à l'Université de Berne. Il est directeur de l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN depuis 2003: <http://www.vlp-aspan.ch/fr>

une forte croissance. S'y ajoute le fait que le Tribunal fédéral applique les nouvelles prescriptions de manière restrictive.

Densifier le bâti existant revient souvent à remplacer des logements à prix avantageux par des appartements chers, notamment quand on remplace les anciens immeubles par de nouvelles constructions. Quelles mesures pourrait-on prendre afin de contrer cette tendance?

Les collectivités publiques pourraient soutenir activement les logements à loyers abordables en octroyant ou en vendant du terrain en droit de superficie aux MOUP. Ou en introduisant des zones réservées aux logements à loyers abordables. On voit actuellement de nombreuses propositions politiques et autres initiatives populaires visant à promouvoir la construction de logements à loyers abordables. J'y vois une réponse directe à la gentrification.

Les loyers élevés des centres-ville repoussent les ménages les plus pauvres en périphérie urbaine. Une tendance qui favorise le mitage du territoire et nécessite de coûteuses infrastructures. Comment y remédier?

Avec la révision de la loi sur l'aménagement et l'exigence de développer vers l'intérieur, on espère pouvoir réduire les coûts d'infrastructure et mieux utiliser les infrastructures existantes. Mais le risque existe que certaines couches de la population soient reléguées en périphérie et contraintes à des déplacements prolongés pour

leur travail et leurs loisirs, et cela à cause des prix élevés du sol et des loyers en ville. On pourrait y remédier en partie en favorisant les logements à loyers abordables dans les centres-ville.

La surface habitable par habitant continue d'augmenter. Comment y remédier?

La population augmente et nous sommes de plus en plus exigeants en matière d'habitat. Si l'on pouvait limiter l'utilisation de l'espace habitable, on aurait résolu bien des problèmes. Mais c'est difficile dans une société libérale. Les coopératives d'habitation ont trouvé une bonne voie pour réduire la consommation de surface habitable en recourant à des prescriptions d'occupation du logement.

Quelle place occupe la construction de logements à loyers abordables dans la nouvelle LAT?

La loi ne contient pas d'article de soutien explicite. Il y a bien eu des interventions parlementaires afin que la construction de logements à loyers abordables soit prise en compte dans la LAT, mais elles ont été rejetées par la majorité du Parlement. On peut néanmoins dire que la densification et le développement de quartiers de qualité font partie des fondements et des objectifs de la LAT. Et une population diversifiée fait partie intégrante d'une densification de qualité. Ce qui implique la présence de logements à loyers abordables pour la classe moyenne et les ménages à revenus modestes. On peut donc déduire la promotion de la construction de logements à loyers abordables directement des objectifs et des principes de la nouvelle LAT.

Il est pourtant écrit, dans le nouveau guide de la planification directrice, que les cantons ont une certaine marge de manœuvre pour déterminer les «objectifs et mesures en vue d'assurer une offre de logements répondant à tous les besoins de la population, en particulier pour soutenir la construction de logements à loyers abordables pour les familles et les seniors»...

Oui, c'est juste. Mais ce guide n'est en grande partie qu'une somme de recommandations. Bon nombre de pré-occupations, comme par exemple l'offre en logements à loyers abordables, n'ont pas de fondement légal clairement défini. Le guide montre les voies que les cantons peuvent emprunter pour mettre en œuvre les nouvelles dispositions du droit fédéral. Mais la Confédération ne peut pas exiger la mise en œuvre telle quelle de tout ce qui est contenu dans le guide.

L'aménagement du territoire est traditionnellement du ressort des cantons. Quelle est en fait la capacité d'intervention de la Confédération?

Il est vrai que l'aménagement du territoire est avant tout du ressort des cantons. Mais avec la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, la Confédération a plus de marge pour intervenir au niveau du développement de l'urbanisation. Il en va avant tout du dimensionnement des zones à bâtir plutôt que de ce qui va se passer à l'intérieur de ces zones. L'autonomie des cantons est encore très importante à ce niveau-là.

Comment les cantons peuvent-ils s'assurer que les communes mettent vraiment en œuvre les plans directeurs cantonaux?

Les plans directeurs sont contraignants pour les autorités, ce qui veut dire que les communes sont tenues de respecter les dispositions du plan directeur cantonal dans leurs planifications communales, et donc de mettre en œuvre les mesures imposées. En ce qui concerne la construction de logements à loyers abordables, certains cantons n'en parlent pas ou leurs directives sont très ouvertes et peu concrètes.

Il n'est pas donné à toutes les communes d'introduire des mesures appropriées pour soutenir le logement à loyer abordable. Dans le canton de Zurich par exemple, il a fallu que la population vote d'abord une modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions pour que les communes zurichoises puissent ensuite introduire des zones dévolues à la construction de logements à loyers abordables.

C'est vrai. Mais le canton de Zurich est plutôt une exception. La loi zurichoise sur l'aménagement du territoire et les constructions définit une liste définitive de zones d'affectation possibles, parmi lesquelles les communes peuvent choisir. Peu d'autres cantons ont adopté un tel système, comme Zoug et Saint-Gall par exemple. Mais la plupart des cantons laissent leurs communes définir elles-mêmes leurs zones.

Quelles autres mesures d'aménagement du territoire permettent de garantir l'offre en logements à loyers abordables?

La principale est à mon avis une politique foncière active. Les communes devraient veiller à ce qu'elles puissent acquérir leurs propres terrains. Cela ne veut pas dire qu'elles doivent ensuite y construire elles-mêmes, mais cela leur permettrait de ménager de bonnes solutions, par exemple en vendant ces terrains à des MOUP ou en leur octroyant des droits de superficie. Je trouve que ce sont là souvent de meilleures solutions que de décréter des zones dévolues au logement bon marché.

Pourquoi?

Parce que quand ce ne sont pas des MOUP, mais des propriétaires privés qui construisent du logement bon marché, l'investissement administratif pour garantir à long terme les loyers abordables est beaucoup plus important.

Et comment les communes trouvent-elles l'argent nécessaire pour acheter du terrain à bâtir?

Elles pourraient par exemple utiliser les montants issus de la compensation de la plus-value pour acheter du terrain. Les taux hypothécaires sont en outre très bas en ce moment. Un exécutif communal serait peut-être bien inspiré de se faire octroyer par le peuple un crédit cadre pour l'acquisition de terrains, afin d'éviter de devoir obtenir l'approbation du Parlement ou du Conseil communal. Car il faut souvent pouvoir agir très vite quand une occasion se



DE POSSE PEINTURE SA AU GROUPE POSSE

UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE

L'entreprise familiale Posse Peinture SA créée en 1985 à Renens, spécialisée dans la plâtrerie-peinture a été transmise en 2013 par les fondateurs à M. Patrick Pulver, qui s'est employé avec l'ensemble de la direction à transformer cette société en un véritable groupe.

En plus de trente ans d'existence, Posse a su se développer en s'implantant sur de nouveaux territoires (succursale de Vevey dès 1987, acquisition en 2014 de Pelichet-Tachet à Nyon), en diversifiant sa clientèle (des

particuliers aux régies immobilières et aux cabinets d'architectures) et en diversifiant ses activités (création dès 2010 d'un nouveau domaine d'activité dédié aux façades).

Après l'intégration de nouveaux actionnaires, la création en 2017 du Groupe Posse, avec à sa tête Posse Management SA, s'inscrit dans cet effort ininterrompu et marque la nouvelle étape qui permettra de poursuivre l'expansion du groupe en douceur, tout en restant local et proche de la clientèle.

LES ENTREPRISES DU GROUPE POSSE

Posse Management SA, société « pilote » qui regroupe la direction et les activités transversales du groupe : direction, finances, administration, logistique, centrale d'achat et marketing...

Posse Peinture SA à Renens divisée en deux départements : rénovation et gérance dont l'activité plâtrerie-peinture s'étend de Morges au Lavaux et jusqu'à Yverdon-les-Bains et pour les grands chantiers, sur l'ensemble de la Suisse romande.

Posse Isolation SA à Renens spécialisée dans les travaux extérieurs de type peinture extérieure traditionnelle, isolation périphérique, façade ventilée, dont l'activité s'étend sur l'ensemble de la Suisse romande.

Pelichet-Posse SA à Nyon : active dans la plâtrerie-peinture pour la rénovation et les chantiers neufs dont le rayon d'action s'étend de Genève à Morges et de La Côte au Jura vaudois.

Posse Riviera SA à Vevey : active dans la plâtrerie-peinture pour la rénovation et les chantiers neufs dont le rayon d'action s'étend du Lavaux au Chablais valaisan et de la Riviera vaudoise à Bulle.

Aujourd'hui, le Groupe Posse avec ses cinq associés et plus de 150 collaborateurs se pose en acteur majeur du marché romand de la Plâtrerie, de la Peinture et de l'Isolation !



La nouvelle direction du groupe. De gauche à droite : Andréas Hiller, directeur administratif et financier; Mihad Music, directeur grands chantiers; Etienne Barbier, directeur rénovations; Patrick Pulver, directeur général; Urs Widmer, directeur filiales; Antonio Cambes, directeur Business Développement

➔ AVEC POUR OBJECTIF D'ICI 2020 DE S'IMPLANTER DANS DE NOUVELLES RÉGIONS ROMANDES

L'EXPERTISE DU GROUPE POSSE

Qu'il s'agisse de travaux de rénovation ou de bâtiments neufs, de chantiers de petite taille chez les particuliers ou de grande envergure pour des maîtres d'ouvrage, les professionnels expérimentés du groupe Posse vous rendront un travail de qualité irréprochable.

LES GRANDS CHANTIERS

Par sa taille qui lui permet de mobiliser rapidement un nombre important de professionnels et par son expérience qui lui permet de travailler en étroite collaboration avec les architectes et les maîtres d'ouvrage. Notre département Grands Chantiers se voit régulièrement confier de projets importants comme par exemple le chantier du quartier de Sébeillon, le chantier du Musée Nest à Vevey ou encore celui de l'Hôpital Riviera-Chablais.



LA RÉNOVATION

Que vous soyez une régie immobilière ou un propriétaire, pour vos petits travaux de rénovation ou vos projets de transformation, nos équipes spécialisées, régulièrement formées aux innovations techniques les plus récentes dans la plâtrerie-peinture, se tiennent à disposition sur l'ensemble de l'arc lémanique.



L'ISOLATION PÉRIPHÉRIQUE

Vous voulez diminuer votre facture énergétique grâce à une enveloppe de bâtiment très bien isolée ? Les spécialistes de Posse Isolation SA vous accompagnent dans vos projets de transformation ou de neuf.

Avantages offerts :

- dans le cadre de votre projet nous prenons en charge, la gestion complète des demandes de subventions octroyées par les cantons.
- pendant l'hiver, en cas de températures trop basses, pour éviter de retarder le chantier, nous mettons à disposition gratuitement nos systèmes de chauffage.



POUR TOUT CONSEIL, N'HÉSITÉZ PAS À NOUS CONTACTER AU 021 635 23 45.

NOUS VOUS ACCUEILLERONS AVEC PLAISIR !

Av. des Baumettes 17 - 1020 Renens 1 - www.posse.ch



Une force et une garantie

Coopérative reconnue d'utilité publique, sans but lucratif, nous sommes indépendants financièrement et politiquement

Notre parc immobilier est entretenu avec soin et rigueur et nos appartements sont régulièrement rénovés



Nous sommes la première coopérative vaudoise de logements à loyer abordable

Quelques exemples de loyers d'appartements agréables à vivre et bien équipés, dans le groupe de nos immeubles de Cheseaux, Rue du Grand-Pré 4 à 14, selon photo ci-dessus, (moyenne sans charges):

- 2 pièces (52 m²): CHF 814.-**
(appartements protégés)
- 3 pièces (71 m²): CHF 1'097.-**
- 4 pièces (92 m²): CHF 1'435.-**

Nous sommes au service de toutes les communes vaudoises

Notre capacité d'investissement nous permet de financer les projets depuis la phase des études préliminaires jusqu'à la consolidation des crédits. Les communes n'ont ainsi plus besoin de cautionner le risque financier ni d'aller chercher des crédits bancaires.

Les valeurs fondatrices de notre coopérative: le respect et la confiance

Depuis 1920, nous avons bâti une réputation de partenaire loyal auprès des acteurs publics.

Les responsables communaux sont intégrés dans les jurys de projet, les entrepreneurs et les maîtres d'état sont payés dans les 30 jours, nous travaillons volontiers avec les entreprises locales et les coopérateurs sont intégrés dans notre structure.

présente. A Kôniz, dans le canton de Berne, la population a ainsi approuvé à une très grande majorité un crédit-cadre de ce genre pour un montant de 25 millions de francs.

Quelles mesures s'avèrent plus efficaces: les mesures incitatives ou les mesures qui obligent les propriétaires à faire quelque chose?

Les mesures doivent s'adapter à la situation. Les plans d'affectation spéciaux traitent du type d'affectation des zones, de la densité, de la qualité des aménagements extérieurs, etc. La question du logement à loyer abordable devrait en faire partie. Ces planifications spéciales donnent la possibilité de déterminer des taux de logements à loyers abordables. Une autre option consiste à augmenter les indices d'utilisation au cas où un propriétaire foncier construit du logement à loyer modéré¹ (bonus d'utilisation). Personnellement, je ne suis pas en faveur de ce genre de bonus par parcelle, car ils nuisent au développement harmonieux d'un ensemble bâti pensé et structuré sans boni. Mais dans le cas de plans d'affectation spéciaux, qui s'étendent sur plusieurs parcelles sur de grandes surfaces, des augmentations d'indices peuvent être justifiées.

Mis à part la révision de la loi sur l'aménagement: quels sont les moyens dont dispose la Confédération pour inciter les cantons à se doter de suffisamment de logements à loyers abordables?

La Confédération aurait pu introduire un droit de préemption pour les communes en faveur du logement d'utilité publique. Cela aurait augmenté la marge de manœuvre des communes en matière de politique foncière et de logement. La Confédération a examiné cette mesure, mais l'a rejetée.

Et il y aurait encore les sites de la Confédération et ceux des régies fédérales, comme par exemple les CFF ou l'armée.

Les CFF auraient le potentiel de construire des logements à loyers abordables, mais ils sont malheureusement liés par un contrat de prestations très restrictif en la matière avec la Confédération. La question des logements à loyers abordables sur des sites des CFF est sans cesse sur le tapis dans des grandes villes comme Zurich. Mais les autorités publiques s'engagent de manière très différenciée sur la question du logement à loyer abordable ou d'utilité publique.

Vous dites que les communes peuvent jouer un rôle primordial dans le soutien de la construction de logements d'utilité publique. Que pourrait faire l'association Coopératives d'habitation Suisse pour inciter les communes à en faire une priorité?

La question des logements à loyers abordables a gagné en importance dans les villes et les communes. La pression politique via les interventions parlementaires et les initiatives commence à porter ses fruits. Il vaut la peine également de sensibiliser les autorités publiques en mettant en avant des bons exemples tirés de la pratique. Et il y en a beaucoup!

Les habitants des coopératives d'habitation utilisent en moyenne un quart de surface de plancher en moins que la moyenne suisse. Elles contribuent ainsi à une utilisation plus responsable du sol. Voyez-vous encore d'autres raisons de soutenir le logement d'utilité publique du point de vue de l'aménagement du territoire?

Les densifications sur l'existant sont aujourd'hui au cœur de l'attention. On a souvent affaire à de petites parcelles et de nombreux propriétaires aux besoins divergents, ce qui ne simplifie pas le problème. C'est plus simple avec les coopératives d'habitation. Elles possèdent souvent de grands terrains, sont innovantes et montrent que l'on peut réaliser des rénovations en restant dans un cadre social acceptable, par exemple en rénovant par étapes et en mettant des logements à disposition des locataires dans des immeubles proches. Les villes qui doivent gérer une forte croissance obtiennent souvent un précieux soutien de la part des coopératives d'habitation dans des opérations de transformation délicates.

Lea Gerber / traduction PC

¹ Lire «Les contours d'une nouvelle politique vaudoise du logement»: <http://www.habitation.ch/archives-septembre-2016/>

EXACTEMENT CE QU'IL ME FAUT

Le parfait plaisir de vivre dans mon loft.
Luc, 55, ingénieur

Certaines choses au quotidien vous procurent un merveilleux sentiment de bien-être. Parce qu'elles sont les bonnes, tout simplement. Comme les produits en terre cuite destinés à l'enveloppe du bâtiment. Sentez-vous bien. Entre vos quatre murs.

Notre exigence: une qualité irréprochable.
gasserceramic.ch

GASSER CERAMIC