

Promotion de logements à prix avantageux – une boîte à outils destinée aux villes et aux communes

Dans certaines villes et agglomérations, ainsi que dans de nombreuses régions touristiques, la demande élevée a fait grimper les prix des logements locatifs et en propriété. Les ménages à revenus modestes n'ont souvent plus les moyens d'habiter dans les communes concernées et doivent déménager vers des régions meilleur marché. Cette évolution peut avoir une incidence négative sur la structure de la population et le fonctionnement de la vie communale. C'est pourquoi toujours plus de communes souhaitent encourager la création de logements pour les habitants à revenus moyens ou faibles. Désormais, l'OFL met à leur disposition une boîte à outils qui leur indique comment promouvoir la construction et le maintien à long terme de logements à prix avantageux. Cette boîte à outils, développée par Ernst Basler + Partner, s'adresse avant tout aux communes qui n'ont pas beaucoup d'expérience en la matière.

La palette des mesures envisageables est large. La boîte à outils contient dix mesures communales éprouvées, qui peuvent être réparties en trois groupes. Le premier groupe est formé de mesures visant à orienter le marché immobilier, par le biais d'exigences légales ou en matière de planification, par exemple au travers du plan d'affectation. Avec les mesures du deuxième groupe, la commune s'engagera avant tout financièrement, par exemple en soutenant des maîtres d'ouvrage d'utilité publique comme des coopératives ou des fondations. Enfin, le troisième groupe contient des mesures qui misent principalement sur la communication avec les acteurs du marché du logement; ainsi, une

commune peut encourager la construction de logements à prix avantageux dans le cadre de négociations avec des maîtres d'ouvrage.

Bien que seule une petite fraction des logements appartienne aux villes et aux communes, celles-ci peuvent jouer un rôle important pour la mise à disposition de logements à prix avantageux. Les communes peuvent créer des conditions adéquates pour une offre de logements à prix avantageux ou encourager activement le développement de cette offre par des mesures spécifiques. La boîte à outils indique quel outil convient à quel contexte particulier et pour quelles intentions concrètes. Ce faisant, elle permet aux villes et aux communes de choisir et de combiner les mesures adéquates, sur la base de leurs objectifs de développement et de leurs connaissances du marché du logement local.

A travers l'exemple de cinq communes situées dans différentes régions de la Suisse, la boîte à outils illustre la manière dont les mesures peuvent être appliquées dans différentes situations et intégrées dans une stratégie en matière de logement. Ces exemples concrets montrent également pourquoi une commune a intérêt à offrir des logements à prix avantageux: car ceux-ci contribuent à une bonne mixité sociale.

Pour l'heure, la boîte à outils n'est disponible qu'en allemand. Une version en français, adaptée aux spécificités de la Suisse romande, sera disponible mi-2014.

Informations complémentaires: www.bwo.admin.ch/