

Logements à prix modérés à l'aide de mesures d'aménagement du territoire

La demande importante de logements induit une hausse des loyers, laquelle a comme conséquence de rendre certaines communes de moins en moins accessibles aux ménages à bas revenus. Afin de contrer ce phénomène, différents types de modèles d'encouragement sont déjà en place aujourd'hui. Depuis quelques années, des instruments d'aménagement du territoire sont également en discussion, voire testés à certains endroits.

Dans le cadre d'une étude, le bureau Ernst Basler + Partner a examiné les effets positifs et négatifs de cinq instruments d'aménagement du territoire. Il s'agit, d'une part, de mesures bien connues et déjà utilisées pour atteindre d'autres objectifs en matière de planification: la part de logements à prix modérés fixée dans le plan d'affectation, la taxe sur la plus-value et la limitation du nombre de résidences secondaires. D'autre part, une autre solution serait l'accroissement des possibilités de construire au moyen de l'élévation de l'indice d'utilisation du sol ou de classements en zone à bâtir. En ce qui concerne les possibilités accrues de construire, les chances de succès varient en fonction de la région. L'étude montre également comment instaurer une incitation à construire des logements à prix modérés sous la forme d'un bonus d'utilisation du sol. Pour ce faire, promoteurs et autorités doivent négocier un accord de cas en cas qui peut, selon les circonstances, contenir des conditions supplémentaires en termes de qualité urbanistique.

Les instruments examinés peuvent tous contribuer à améliorer l'offre de logements à prix modérés. Leur efficacité est toutefois limitée et dépend fortement de la situation locale

et de leur mise en application concrète. Enfin, la pratique adoptée pour l'attribution des logements revêt également une importance décisive: les logements créés doivent effectivement profiter au public visé. Les prescriptions d'occupation, telles qu'elles sont utilisées par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, permettent de gérer la consommation de surface habitable et d'obtenir ainsi une plus haute densité de population. Du reste, les analyses quantitatives se basant sur des cas concrets confirment que les instruments examinés peuvent certes contribuer à une baisse du coût du logement, mais que leur efficacité dépend de la situation locale. Pour cette raison, il convient d'examiner pour chaque cas si des mesures existantes et éprouvées, telles que l'encouragement des coopératives d'habitation, ne seraient pas mieux adaptées.

Le résumé du rapport et l'étude détaillée (cette dernière en allemand uniquement) sont disponibles sur le site Internet de l'OFL: www.bwo.admin.ch (-> Documentation -> Publications -> Rapports de recherche).