

## **Promouvoir le logement à loyer ou à prix modérés par des mesures d'aménagement du territoire**

La forte croissance démographique des dernières années et l'augmentation constante de la consommation de surface habitable ont conduit, dans de nombreuses villes et communes, à une pénurie de logements et à une forte hausse des prix et des loyers. Sont particulièrement touchées les grandes villes et les communes jouissant d'une situation attractive. De plus en plus de gens n'ont plus les moyens de s'y loger et sont contraints de s'installer en périphérie. Il en résulte une augmentation des trajets pendulaires et une homogénéisation de la population dans les communes concernées. Comme le montre une étude de l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN, mandatée par l'Office fédéral du logement, diverses mesures d'aménagement du territoire permettent de promouvoir la construction de logements d'utilité publique, dont les prix ou les loyers restent durablement accessibles pour les groupes de population sans grands moyens financiers.

Parmi les mesures examinées, c'est la définition de quotas de logements d'utilité publique dans les règlements communaux sur les zones et les constructions qui promet la plus grande efficacité. Cette solution consiste à réserver, dans certaines zones, une partie de la surface brute de plancher à réaliser au logement d'utilité publique. En septembre 2009, les citoyens de la ville de Zoug ont approuvé une réglementation allant dans ce sens. Les communes peuvent cependant aussi se réserver un droit d'emption sur une partie des terrains nouvellement classés en zone à bâtir, et veiller à ce qu'y soient construits des logements à loyer ou à prix modérés. Elles peuvent réaliser ces loge-

ments elles-mêmes, ou alors céder les terrains, par vente ou en droit de superficie, à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Pour financer leurs projets, ces derniers peuvent solliciter l'aide au logement de la Confédération. C'est pour cette solution qu'a par exemple opté la commune zougoise d'Oberägeri.

Il est aussi possible d'encourager la construction de logements d'utilité publique en octroyant aux propriétaires prêts à s'engager dans ce sens des bonus d'utilisation du sol, ou en les exemptant d'une éventuelle contribution de plus-value. L'étude montre en outre par quels moyens juridiques les intentions d'aménagement peuvent être pérennisées.

Le rapport «Promouvoir la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement» peut être téléchargé à l'adresse [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) (Documentation / Publications / Rapports de recherche, rubrique «Politique du logement»).