

---

# Approches régionales en vue d'encourager le logement à prix avantageux

## Résumé

Haute Ecole de Lucerne – Economie



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

## Impressum

### Editeur

Office fédéral du logement OFL  
Storchengasse 6  
2540 Granges (SO)

### Téléchargement

[www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)

### Pilotage du projet

Jude Schindelholz, OFL  
Doris Sfar, OFL  
Matthias Howald, Office fédéral du développement territorial ARE

### Auteur

Haute Ecole de Lucerne – Economie  
Institut pour l'économie d'entreprise et régionale IBR  
Zentralstrasse 9  
6002 Lucerne  
Jürg Inderbitzin

### Participants à l'atelier du 30.11.2017

Stephan Felber, Planungsabteilung Köniz  
Rolf Geiger, Regio Appenzell AR - St. Gallen - Bodensee  
Lea Gerber, Coopératives d'habitation Suisse  
Christine Mühlemann, Regions- und Wirtschaftszentrum Oberwallis

### Mode de citation

Haute Ecole de Lucerne – Economie (2018). *Approches régionales en vue d'encourager le logement à prix avantageux. Résumé*. Office fédéral du logement, Granges.

### Notes

Ce résumé ainsi que le rapport complet sont disponibles en allemand.

Le rapport expose la vision de l'auteur, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant ou des participants à l'atelier.

Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

### Image de couverture

© DDPS

## Résumé

L'encouragement de logements à prix avantageux s'inscrit dans un ensemble de mesures développées par la Confédération, les cantons et les communes en vue d'assurer une offre de logements adéquate à tous les groupes de population. Dans les zones urbaines en particulier, mais aussi dans les régions touristiques, rares sont les logements abordables, et des initiatives politiques sont prises pour maintenir et développer l'offre dans ce segment.

Même si le manque de logements avantageux est souvent ressenti de manière plus aiguë dans certaines communes que dans d'autres, il importe d'adopter une perspective plus large et de rechercher des solutions à un niveau intercommunal. En effet, les interdépendances fonctionnelles sur le marché du logement se développent généralement sur un territoire plus réduit que le canton, même si elles peuvent franchir les limites de ce dernier. Dès lors, il paraît légitime d'envisager de prendre des mesures d'encouragement à un niveau régional, en complément à celles qui sont prises au niveau communal et cantonal. Tel est l'angle d'approche adopté dans le cadre de la présente étude.

Les maîtres d'ouvrage privés d'utilité publique sont des acteurs importants au niveau régional. Nombre d'entre eux, qu'il s'agisse de coopératives d'habitation ou d'autres types d'organisation, ont un périmètre d'action régional, quand bien même il existe d'importantes disparités d'un canton à l'autre. Les communes ont divers moyens de les soutenir, par exemple en leur cédant des terrains ou en leur octroyant des prêts. La présente étude a tenté de mettre en évidence, au-delà de telles formes de soutien, les possibilités d'encouragement de logements abordables qui s'offrent aux pouvoirs publics dès lors que plusieurs communes choisissent d'unir leurs efforts en ce sens.

Le point de départ de l'étude a consisté à chercher à comprendre ce qui pouvait motiver les communes à s'engager dans une collaboration intercommunale et à analyser leur marge de manœuvre lorsqu'elles choisissent de le faire. Deux contraintes ont été identifiées à cet égard. Premièrement, comme les communes sont libres d'encourager (ou non) le logement à prix avantageux (pour autant qu'aucune décision politique ne les y oblige), encore faut-il que plusieurs communes d'un même espace fonctionnel démontrent une volonté partagée d'agir sur ce plan. Deuxièmement, si ce préalable est acquis, se pose alors la question d'une répartition des avantages et des charges (coûts) acceptable pour toutes les parties prenantes: dans quelle(s) commune(s) seront construits les logements? Qui profitera des rentrées d'impôt? Qui assumera les charges sociales, etc.? L'encouragement à un niveau régional de logements abordables traduira donc une volonté commune affirmée et sera la résultante d'une constellation favorable d'acteurs.

L'étude s'est ensuite penchée sur la mesure dans laquelle les instruments dont disposent les communes pour encourager les logements abordables peuvent être repris à l'échelle régionale. Pour ce faire, la publication de l'OFL «Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes» a servi de référence. L'analyse montre qu'une reprise de certains de ces outils est possible à un niveau intercommunal à condition de procéder à des aménagements.

Même s'il n'est (malheureusement) pas possible de proposer une boîte à outils prête à l'emploi à un niveau régional, il a été possible d'identifier des pistes susceptibles de rendre possible l'engagement de plusieurs communes ayant choisi d'unir leurs efforts.

D'une région à l'autre, la disparité des problématiques, des acteurs à impliquer, des intérêts et des marges de manœuvre des communes et acteurs concernés, ainsi que la taille variable du périmètre considéré rendent difficilement possible la création d'une boîte à outils et ne permettent d'envisager que des solutions taillées sur mesure. Les pistes esquissées dans le rapport peuvent servir d'aides à cet égard.

Voici en résumé les approches retenues et les recommandations qui en découlent pour des communes cherchant à s'unir pour encourager le logement à prix avantageux:

- Renforcer auprès des communes et des régions la conscience de la nécessité de stratégies en matière de logement coordonnées sur le plan régional (associations régionales d'aménagement du territoire, organes de développement régional, etc.). Si cette exigence a déjà été formulée dans les instruments de planification aux niveaux fédéral et cantonal, elle n'a encore guère été suivie d'effets. Il sera plus facile de développer la collaboration intercommunale si un mandat clair est assigné aux communes.
- Le point précédent crée les conditions permettant d'encourager les promoteurs d'utilité publique privés, actifs au niveau régional. Avec les instruments dont elles disposent (cessions de terrain, prêts, incitations ou prescriptions dans les règlements de construction), les communes sont à même de soutenir ces investisseurs privés.
- L'action de communes associées au niveau régional est recommandée en vue de la mise à disposition d'une offre de logements clairement définie pour certains groupes cibles, parmi lesquels les personnes âgées. Ce type d'initiative est déjà pris aujourd'hui et peut revêtir diverses formes juridiques (coopérative, syndicat intercommunal, SA d'utilité publique).
- Il est également envisageable, pour les autorités, de s'engager à un niveau intercommunal et régional en faveur de la mise à disposition des logements avantageux à des ménages qui en ont besoin. Prendre en location (à long terme) des logements avantageux existants et les sous-louer de manière ciblée à un groupe de population défini peut contribuer à préserver un parc de logements bon marché. Cette tâche se prête à être réalisée à un niveau régional étant donné que l'engagement financier requis de la part des communes reste modéré et que la question de la répartition des avantages et des charges ne se pose pas avec trop d'acuité.
- Les communes ne sont pas (encore) suffisamment conscientes du problème ni placées dans la nécessité d'agir pour chercher d'office à s'associer sur le plan économique et à s'engager financièrement à plusieurs sur le plan régional en vue d'initiatives globales d'encouragement de logements abordables. Par conséquent, il est recommandé de pratiquer une politique des petits pas, ce qui permettra d'instaurer la confiance mutuelle et, lorsque le besoin s'en fera ressentir, de développer des projets plus ambitieux. La gestion des logements communaux en vue de proposer une offre de logements avantageux pourrait constituer un bon point de départ dans cette optique. Cette activité pourrait par la suite être étendue progressivement, par exemple, à la prise en location d'autres logements à prix abordable, puis à la reprise d'immeubles sous la forme d'un droit d'usage ou au développement d'une offre de conseils en matière de politique du logement.