

Un guide pour inciter les communes de montagne à développer une politique du logement

Les communes de montagne ont tout intérêt à s'engager activement, afin de disposer de logements adaptés aux attentes et besoins actuels. Car leur attractivité et leur pérennité en dépendent. C'est dans ce cadre qu'un guide a été élaboré par l'Office fédéral du logement, suite à l'impulsion du SAB¹⁾ et avec l'appui de notre association. Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, et Thomas Egger, directeur du SAB, ont expliqué quels étaient les enjeux liés à cette thématique.

Vincent Gillioz - SAB



Martin Tschirren – à gauche – et Thomas Egger (VG)

Quelle est l'origine de ce guide ?

Thomas Egger (TE) : Pour le SAB, la problématique des logements constitue un thème important. D'ailleurs, selon les jeunes faisant partie du Forum du SAB²⁾, cette question figure parmi leurs principales priorités. Pour qu'ils puissent rester en montagne, ils ont besoin de logements attractifs. Ce n'est souvent pas le cas dans les communes de montagne. C'est pour cela que nous avons, avec l'Office fédéral du logement (OFL), créé ce guide qui propose des pistes pour faire face à cette problématique.

Martin Tschirren (MT) : Le souhait exprimé par les jeunes est aussi traité par le groupe d'accompagnement dédié à la Politique de la Confédération en faveur des espaces ruraux et des régions de montagne. C'est d'ailleurs dans ce cadre que l'on nous a chargés de concevoir ce guide, en collaboration avec le SAB.

A qui s'adresse-t-il et quel est son but ?

MT : Il est destiné à la fois aux autorités communales, aux responsables cantonaux, ainsi qu'à tous les acteurs

ayant un intérêt à proposer des logements attractifs en montagne. Le but de ce guide est donc de démontrer qu'il existe des solutions pour y parvenir et de proposer des pistes pouvant les aider à maîtriser un sujet qui peut paraître, au premier abord, assez complexe.

TE : Actuellement, de nombreuses communes se demandent comment elles peuvent créer des logements, mais ne savent souvent pas comment aborder cette question. C'est pourquoi ce document présente divers exemples pouvant leur servir de sources d'inspiration.

Quel a été le rôle de l'OFL ?

MT : Nous avons demandé à différents partenaires s'ils souhaitaient participer à ce projet, dont le SAB, la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique, l'Association des communes suisses, EspaceSuisse, ainsi que les organisations faitières pour la construction de logements d'utilité publique. Nous leur avons ensuite demandé de nous livrer leurs réflexions et idées, afin de concrétiser ce guide.

Ce guide indique que les communes peuvent jouer un rôle actif. Quelles sont les possibilités qui s'offrent à elles ?

MT : Il est important que les communes commencent par procéder à une analyse de la situation, notamment pour connaître précisément ce qui leur manque, quels sont les besoins de la population, quel type d'offres elles souhaitent développer, etc.

Par la suite, elles pourront se lancer dans la concrétisation de leur projet, que ce soit en créant une coopérative, en soutenant un entrepreneur désireux de construire des logements ou en recourant aux instruments de promotion existants, tant au niveau cantonal, que fédéral.

Les petites communes disposent-elles de suffisamment de moyens pour lancer de tels projets ?

MT : C'est avant tout une affaire de priorité. Mais il vaut la peine de se pencher sur cette question, même pour les petites communes possédant peu de ressources. Car disposer de logements adaptés est une manière d'assurer leur avenir.

TE : Dans leurs réflexions, les communes doivent commencer par élaborer une stratégie de développement régional qui leur permettra de déterminer dans quelle direction elles entendent aller. Et c'est dans ce cadre que la politique de logement doit être intégrée. Si certaines communes ne sont pas en mesure de le faire, elles peuvent recourir à des experts. Quoi qu'il en soit, il est vital que les communes reconnaissent cette problématique et l'abordent de manière active.

Le financement de ces mesures constitue-t-il le plus grand obstacle ?

TE : Le grand défi pour les communes est certainement de reconnaître ce problème, puis d'empoigner cette question, soit de manière autonome, soit en s'appuyant sur des acteurs extérieurs. Notre guide démon-

tre que certaines communes se sont organisées elles-mêmes, alors que d'autres ont choisi de recourir à des acteurs privés. Quant au financement, il n'intervient qu'après que la commune ait déterminé la stratégie qu'elle entend mettre en place. Dans la pratique, dès qu'un concept a été élaboré, il est plus simple de trouver des investisseurs ; que ce soit au niveau privé ou institutionnel. Dans ce cadre, j'aimerais rappeler que le modèle des coopératives ne constitue pas un concept urbain. A l'origine, elles ont été développées dans les régions de montagne, pour répondre aux besoins des agriculteurs. Il faut donc communiquer pour démontrer que les coopératives constituent un bon moyen d'encourager la construction de logements en montagne ; comme le prouvent certains exemples contenus dans ce guide.

Pourquoi ne peut-on pas compter sur le marché pour répondre aux besoins de logements en montagne ?

TE : Le marché ne parvient pas à combler ces besoins, notamment parce que les grands investisseurs ne sont pas très enclins à intervenir en montagne. Il est donc nécessaire, pour les communes, de disposer d'un concept démontrant leur volonté de créer des logements. S'il n'est pas possible d'intéresser des acteurs privés, la commune n'a pas d'autre alternative que d'intervenir elle-même. Toutefois, cette démarche assure un retour sur investissement : elle permet à la population de rester sur place ; donc elle génère des entrées fiscales, sans oublier l'encaissement des loyers.

MT : Il faut ajouter qu'en montagne, il existe des situations et besoins très variés. D'un côté, il y a des communes qui sont touchées par une diminution de leur population. De l'autre, on constate que dans certaines destinations touristiques, les personnes touchant un revenu moyen ne sont pas en mesure de trouver un logement. Les exemples et solutions figurant dans notre guide couvrent ces deux types de situation.

Concrètement quel est l'effet attendu de cette brochure ?

MT : J'espère que ce document

amènera de nombreuses communes à se demander qu'est-ce qu'elles peuvent entreprendre, de façon à améliorer leur attractivité. Cela devrait aussi les inciter à rechercher des coopérations, notamment entre elles.

TE : L'attractivité des communes passe aussi par le développement d'une politique de logement globale qui intègre d'autres éléments, dont notamment des infrastructures adaptées (commerces, école, unité d'accueil pour la petite enfance, etc.). A ce sujet une rencontre sera organisée conjointement avec EspaceSuisse le 4 novembre prochain ; elle sera consacrée aux stratégies au sein des régions rurales (voir article aux pages 22-23).

Est-ce que les personnes qui liront ce guide pourront obtenir un appui s'ils ont besoin de renseignements complémentaires ?

MT : Oui, ils pourront s'adresser auprès du SAB, d'EspaceSuisse, des associations faitières de la construction de logements d'utilité publique³⁾ ou contacter l'OFL.

TE : Les communes souhaitant en savoir davantage peuvent aussi contacter celles qui ont déjà introduit des mesures. Les discussions avec des partenaires qui ont acquis une expérience dans ce domaine sont souvent très profitables.

Ce guide est disponible sur sab.ch

1) Thomas Egger a déposé une motion, sur le thème de l'aide au logement dans les régions de montagne en 2019 (19.3732).

2) Le Forum des jeunes du SAB a été constitué en 2015, suite à la création du label « Commune de montagne – la jeunesse notre avenir. »

Voir : jeunesse-en-region-de-montagne.ch

3) Coopératives d'habitations Suisse (armoup.ch) ou Logement Suisse (logement-suisse.ch).

ZUSAMMENFASSUNG

Ein Leitfaden für eine aktive Wohnungspolitik

Es liegt im Interesse der Berggemeinden, selber aktiv zu werden, um bedürfnisgerechten Wohnraum zu schaffen. Denn wie Umfragen der SAB zeigen, ist bei der jungen Generation der mangelnde Wohnraum ein

Dauerthema. Um die Gemeinden bei dieser Aufgabe zu unterstützen, hat das Bundesamt für Wohnungswesen, auf Anregung und mit Unterstützung der SAB, ein Leitfaden publiziert. Das Thema scheint auf den ersten Blick sehr komplex zu sein. Für Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, und Thomas Egger, Direktor der SAB, ist aber klar, dass die Gemeinden dennoch die Möglichkeit haben, proaktiv vorzugehen, was auch zahlreiche Umsetzungsbeispiele beweisen. In einem ersten Schritt sollten die Gemeinden eine Situationsanalyse durchführen, um zu definieren, was bereits vorhanden ist, welchen Bedarf an Wohnraum es gibt und welche Strategie die Gemeinde verfolgen möchte. Ist die Analyse einmal abgeschlossen, ist es einfacher, Unterstützung für ein Wohnbauprojekt zu finden. Und wenn es trotz allem nicht gelingen sollte, Investoren oder Partner für ein Projekt zu finden, haben die Gemeinden auch die Möglichkeit, die Sache selber in die Hand zu nehmen und sich auf Hilfen im Rahmen der Wohnbauförderung von Bund und Kantonen zu stützen. Dieses Vorgehen zahlt sich für die Gemeinden aus : Einerseits kann so der Abwanderung entgegengewirkt werden, andererseits können Steuereinnahmen und natürlich auch Mieteinnahmen generiert werden. Weitere Informationen: sab.ch

RIASSUNTO

Una guida per incoraggiare i comuni di montagna a sviluppare una politica per gli alloggi

I comuni di montagna hanno tutto l'interesse a impegnarsi attivamente, per avere degli alloggi adatti ai bisogni attuali, in particolare per delle ragioni demografiche o fiscali. Per aiutare i comuni nelle loro procedure, è stata creata una guida dall'Ufficio federale delle abitazioni, a seguito dell'impulso del SAB e con il sostegno della nostra associazione. Questo documento presenta numerosi esempi che sono stati realizzati in diversi comuni della Svizzera. Questi esempi, così come vari suggerimenti, dovrebbero incoraggiare i comuni a riprendere questa importante tematica.