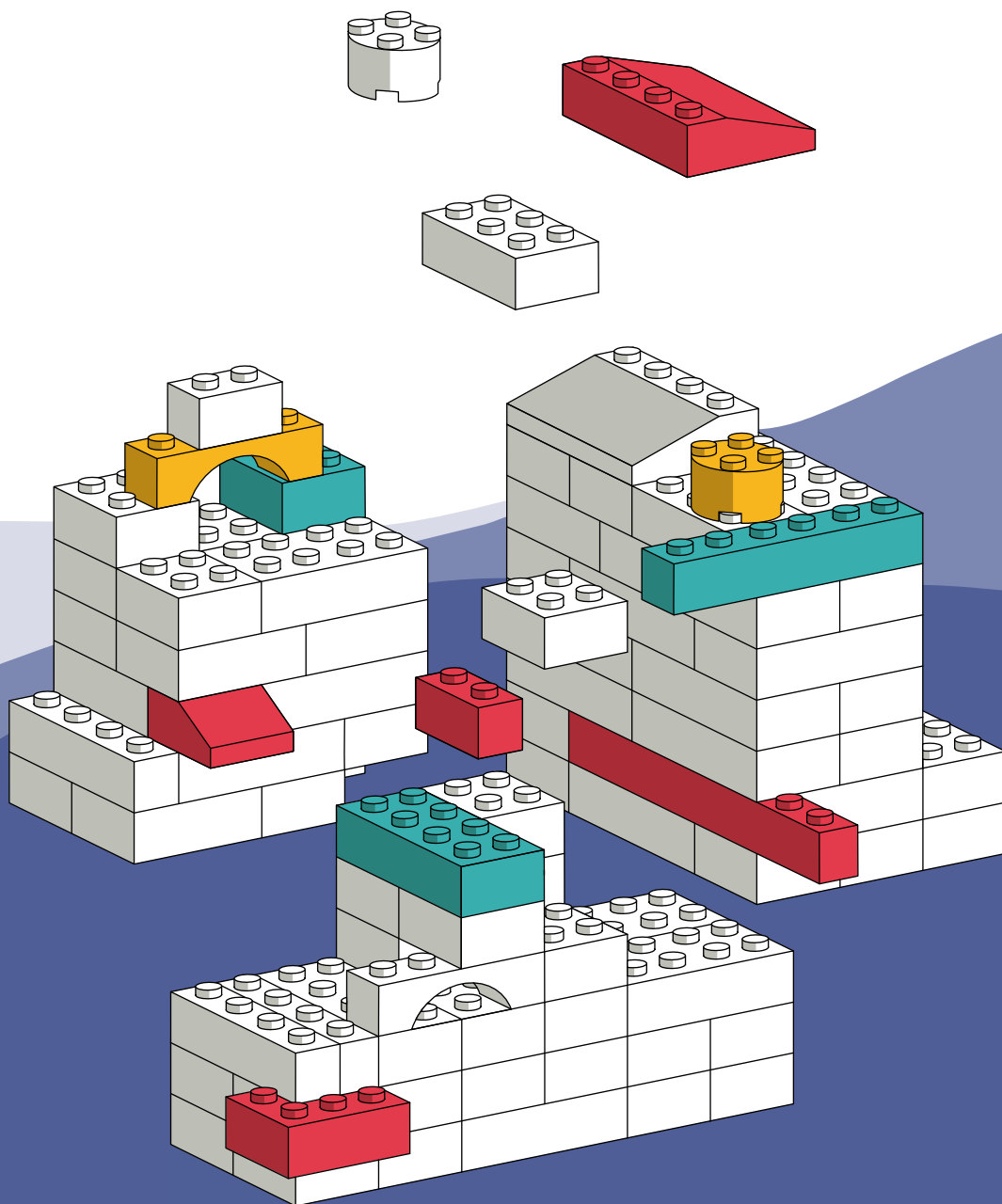


# LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX

**Un kit d'options à la disposition  
des villes et des communes**



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**

# Table des matières

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Avant-propos</b>                                                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>1. Logement à prix avantageux : pourquoi un kit d'options ?</b>                                                           | <b>4</b>  |
| <b>2. Quel rôle les communes peuvent-elles jouer sur le marché du logement ?</b>                                             | <b>6</b>  |
| <b>3. En quoi une stratégie en matière de logement est-elle utile ?</b>                                                      | <b>10</b> |
| <b>4. Comment les communes peuvent-elles promouvoir le logement à prix avantageux ?</b>                                      | <b>12</b> |
| <b>5. Quelles options pour quelles communes ?</b>                                                                            | <b>16</b> |
| <b>6. Quelles autres possibilités s'offrent aux communes touristiques ou comptant de nombreuses résidences secondaires ?</b> | <b>22</b> |
| <b>7. Comment les options sont-elles utilisées ? Etudes de cas</b>                                                           | <b>24</b> |
| Commune de Birsfelden                                                                                                        | 26        |
| Commune de Saignelégier                                                                                                      | 28        |
| Ville de Küsnacht                                                                                                            | 30        |
| Commune de Köniz                                                                                                             | 32        |
| Commune de Lantsch/Lenz                                                                                                      | 34        |
| Ville de Renens                                                                                                              | 36        |
| <b>8. Comment fonctionnent concrètement les différentes options ?</b>                                                        | <b>38</b> |
| 1. Quotas dans les plans d'affectation                                                                                       | 38        |
| 2. Bonus d'utilisation à titre incitatif                                                                                     | 39        |
| 3. Droits d'emption et de préemption                                                                                         | 40        |
| 4. Logements communaux                                                                                                       | 41        |
| 5. Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique                                                                     | 42        |
| 6. Cession de terrains communaux                                                                                             | 43        |
| 7. Prêts / soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique                                                               | 44        |
| 8. Aides au loyer                                                                                                            | 45        |
| 9. Négociations                                                                                                              | 46        |
| 10. Conseils                                                                                                                 | 47        |
| Autres approches                                                                                                             | 48        |

# Avant-propos



Martin Tschirren,  
directeur de l'OFL

En 2014, l'Office fédéral du logement (OFL) a publié la brochure « Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes », qui s'est rapidement imposée comme un précieux instrument de travail. Depuis lors, la situation a toutefois évolué, avec l'entrée en vigueur de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire en 2014, celle de la loi sur les résidences secondaires en 2016, sans oublier la popularité croissante de la location de courte durée par l'entremise de plateformes telles qu'Airbnb. Par ailleurs, les projets d'assainissement d'immeubles entiers et de démolition-reconstruction se sont multipliés. L'offre de logements et, en particulier le parc immobilier existant, doit s'adapter aux exigences de ce nouveau contexte. Aujourd'hui, il importe non seulement de développer des logements à prix avantageux, mais aussi de préserver ceux déjà présents.

La situation sur le marché du logement, qui était déjà tendue dans certaines régions en 2013, s'est de nouveau dégradée après une courte période de détente, au point que non seulement les villes, mais aussi les communes d'agglomération ainsi que les communes touristiques et celles comptant de nombreuses résidences secondaires sont confrontées à une forte croissance du coût du logement. Pour la population à bas et à moyen revenu, il devient toujours plus difficile de se loger de manière convenable. Conscients de la pénurie qui se dessine, la Confédération, les cantons, les villes et les communes ont adopté en février 2024 le plan d'action contre la pénurie de logements, qui prévoit entre autres des mesures visant à garantir suffisamment

de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins. Dans ce contexte, l'OFL a décidé de procéder à l'actualisation du kit d'options. Sa présentation a été modernisée et ses contenus, mis à jour. Cette édition présente des moyens d'actions éprouvés, mais aussi de nouvelles possibilités à la disposition des communes. La brochure accorde plus de place à deux enjeux majeurs, auxquels des chapitres dédiés sont consacrés : l'élaboration d'une stratégie en matière de logement, et les défis propres aux communes touristiques ou comptant de nombreuses résidences secondaires. Les dix options destinées à tous les types de communes n'ont pas fondamentalement changé par rapport à l'édition précédente, mais ont été actualisées sur la base de nouvelles connaissances.

Une offre suffisante de logements à prix avantageux exige la collaboration de tous les acteurs impliqués. Il convient, pour cela, de créer des conditions-cadres adéquates aux trois niveaux de l'État, l'implication des communes et des villes sur le marché du logement étant essentielle à cet égard. L'OFL entend favoriser la recherche de solutions judicieuses avec ce kit d'options, qui contient des pistes, des mesures efficaces et des exemples illustrant l'intérêt, pour des communes de différentes régions, d'une politique active d'encouragement du logement à prix avantageux.

Nous espérons que ce kit continuera à être utile aux nombreuses villes et communes à la recherche de solutions adaptées pour moduler leur offre résidentielle.

# 1. Logement à prix avantageux : pourquoi un kit d'options ?

Pour de nombreuses villes et communes, le maintien ou l'encouragement de logements à prix avantageux représente un enjeu de taille. Le kit d'options détaille les possibilités qui s'offrent aux collectivités pour favoriser et pérenniser cette offre. Sont considérés comme « avantageux » des logements qui affichent un loyer plus bas que les objets équivalents dans la commune, le quartier ou la région où ils se situent. Ce caractère avantageux est relatif, vu qu'il est conditionné par l'offre de logements et la structure de la population locales, comme l'illustrent les études de cas de différentes communes confrontées à des contextes spécifiques, présentés au [chapitre 7](#). Le document [« Guide du logement à loyer modéré »](#) ① propose plusieurs définitions possibles d'un « logement à prix avantageux ».

## Pourquoi créer des logements à prix avantageux ?

Plusieurs raisons peuvent amener à se soucier d'une offre de logements abordables. Nombre de communes, confrontées à une forte hausse des prix de l'immobilier, ont réalisé que le bon fonctionnement de leur vie locale dépend aussi de la possibilité pour les différents groupes de population de trouver des logements adéquats. Dans d'autres, les démolitions-reconstructions ou les assainissements d'immeubles entraînent la disparition de logements abordables et alimentent le débat politique. La crainte que de jeunes familles ne trouvent pas de logements abordables peut aussi être une source de préoccupation. Souvent, la question du logement à prix avantageux apparaît aussi au cours de processus de planification du territoire.

« Notre conseil communal s'est donné pour objectif de proposer des logements abordables à 15 % des habitants, afin de promouvoir la vie de la commune. Nous avons besoin d'une population diversifiée et active, et, pour cela, elle doit pouvoir se loger à prix avantageux. »

Adrian von Burg, conseiller communal en charge de l'immobilier à Küsnacht

①





### **À qui s'adresse le kit d'options ?**

Le kit s'adresse en premier lieu aux villes et aux communes qui n'ont encore que peu d'expérience en matière de promotion ou de maintien de logements à prix avantageux, et qui souhaitent devenir actives sur ce plan. Le kit présente diverses mesures envisageables et offre des pistes pour leur mise en œuvre. Aux communes de reprendre les éléments qui paraissent adaptés à leurs particularités et de les combiner pour élaborer une politique conforme à leurs besoins.

### **Comment le kit est-il conçu ?**

Dans le sillage de l'introduction (chapitre 1), le chapitre 2 est consacré au rôle des communes par rapport au marché du logement. Le chapitre 3 montre comment une commune peut favoriser la création de logements abordables grâce à une stratégie en matière de logement. Le chapitre 4 présente un premier aperçu des éléments du kit susceptibles de favoriser le logement à prix avantageux. Le chapitre 5 aide les communes à sélectionner les options pertinentes pour elles. Le chapitre 6 aborde plus particulièrement la problématique et les possibilités d'action des communes touristiques. Le chapitre 7 est constitué d'exemples concrets de différentes communes, et le chapitre 8 revient de manière détaillée sur les éléments du kit d'options et présente d'autres approches encore relativement nouvelles.

## 2. Quel rôle les communes peuvent-elles jouer sur le marché du logement ?

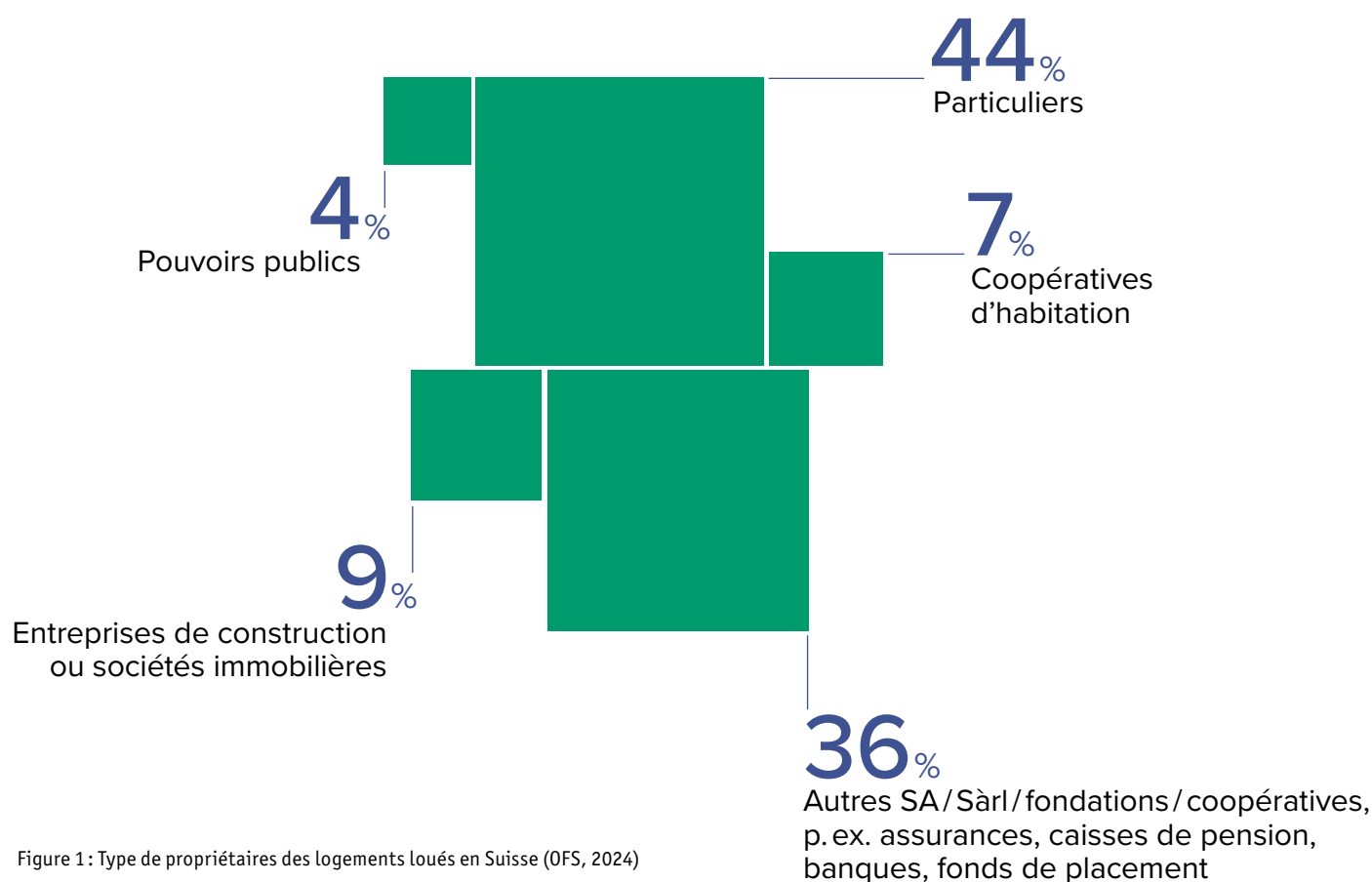
La Suisse est un pays de locataires. En 2023, seuls 36% des ménages étaient propriétaires de leur logement (OFS, 2025). Dès lors, à qui appartiennent les logements en location ? La figure 1 montre les rapports de propriété. Sur l'ensemble de la Suisse, pratiquement la moitié des logements locatifs appartiennent à des particuliers. Toutefois, la part des sociétés immobilières, des assurances, des banques et des caisses de pension devient toujours plus importante, tandis que celle des pouvoirs publics et des coopératives d'habitation reste petite. À relever que les différences peuvent être considérables d'une commune à l'autre, puisque, dans certaines villes, jusqu'à un quart des logements sont en mains de coopératives d'habitation ou des pouvoirs publics.

### De nombreux leviers d'action à la disposition des communes

La possibilité, pour une commune, d'influer sur le marché du logement dépend aussi du nombre de logements dont elle est propriétaire. Indépendamment de cela, elle dispose encore d'autres moyens d'agir, p. ex. en définissant le cadre légal, en fournissant à d'autres acteurs des conseils ou un soutien financier, ou encore en adoptant des incitations ciblées.

### La commune comme trait d'union sur le marché du logement

Les communes connaissent le marché du logement local et les besoins de leurs habitants. Elles ont souvent tissé des liens de longue date avec les



propriétaires fonciers et des promoteurs importants. À partir de là, elles peuvent s'associer aux autres acteurs du marché pour moduler l'offre de logements. Les communes peuvent agir de leur propre chef, en soutenant des initiatives privées et en s'appuyant sur les possibilités d'encouragement fédéral et cantonal, afin de développer et de maintenir une offre qui réponde aux besoins et à la demande locale de logement.

La brochure [Création et promotion de logements](#) ① propose un bon aperçu des possibilités de création de logements supplémentaires au moyen de mesures de planification et d'aménagement du territoire.

### Limites de l'action communale

Les communes agissent dans les limites du cadre juridique supérieur. Le droit du bail est réglé au niveau fédéral, quand bien même les cantons disposent d'une certaine marge de manœuvre. Quant aux dispositions légales en matière de planification et de construction, elles varient d'un canton à l'autre. Les communes doivent arrêter leurs choix compte tenu des prescriptions en vigueur. En matière de fixation des loyers p. ex., elles ne peuvent pas édicter de règles qui dérogeraient au droit supérieur. Leurs possibilités d'action varient donc d'un canton à un autre.

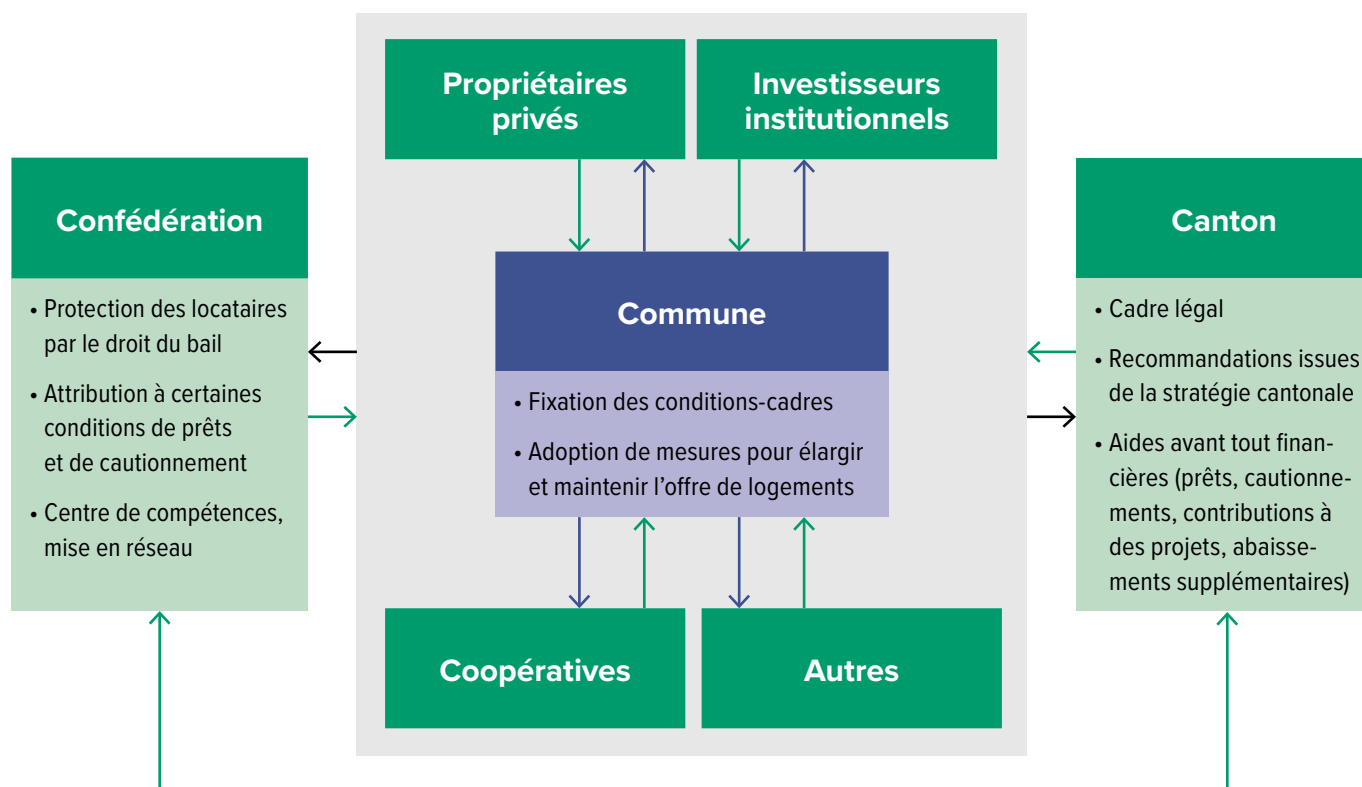


Figure 2 : Rôle des communes sur le marché du logement



### **Prélèvement d'une plus-value affectée au logement à prix avantageux**

En vertu de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, une taxe est prélevée a minima de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir. Un canton peut, comme le fait aujourd'hui celui de Bâle-Campagne, prévoir qu'une commune choisisse de consacrer le produit de cette taxe au logement à prix avantageux. D'autres cantons octroient la possibilité de passer avec des propriétaires fonciers des contrats de droit administratif qui permettent d'utiliser les recettes dans le même but.

### **Faire usage de son droit de préemption**

En raison de la situation tendue du marché foncier, villes et communes ont souvent beaucoup de difficultés à acquérir de nouveaux biens-fonds. Dans plusieurs cantons, les communes peuvent faire valoir un droit de préemption dans des situations particulières (voir [option 3](#)).

### **Droit d'expropriation**

Les lois sur la construction peuvent prévoir la possibilité, pour les communes, d'inscrire un droit d'expropriation portant sur certaines zones à développer. Dans les cantons de Saint-Gall et du Valais, ce droit d'expropriation peut servir à la construction de logements à loyer modéré.

### **Régulation des loyers**

Le droit du bail est uniforme au niveau suisse étant donné qu'il est inscrit dans le code des obligations. Toutefois, les cantons disposent de certaines compétences en la matière. Ils ont ainsi la possibilité de prévoir l'obligation de recourir à une formule officielle pour communiquer le loyer initial.

Des dispositions de droit public peuvent aussi servir de levier aux cantons pour influencer sur les conditions de mise en location. C'est ce que font p. ex. les cantons de Bâle-Ville, de Vaud et de Genève. Les législations genevoise et vaudoise ont instauré dans les années 1980 un régime d'autorisation pour les travaux de rénovation qui fixe un plafond aux loyers ensuite perçus. Après une révision de la loi en 2022, le canton de Bâle-Ville est en train de tirer un premier bilan. Les villes et les communes ne disposent généralement pas de telles possibilités.



### 3. En quoi une stratégie en matière de logement est-elle utile ?

Certaines communes appliquent des mesures en faveur des logements à loyer modéré, que ce soit pour exploiter une opportunité qui se présente ou après s'être penchées sur la problématique et avoir étudié le contexte local. Pour nombre d'entre elles, il peut être intéressant d'élaborer une stratégie en matière de logement, qui les aidera à mieux comprendre le marché immobilier local, à définir des objectifs et à identifier les mesures appropriées. La politique du logement adoptée par une commune ne résume pas tous ses objectifs de développement. Les choix arrêtés doivent donc être harmonisés avec les autres stratégies sectorielles et de développement territorial.

#### Une stratégie taillée sur mesure

Selon la taille de la commune, les enjeux et le cadre politique, la stratégie en matière de logement peut prendre différentes formes, p. ex. celle d'une stratégie globale indépendante (voir [Köniz, p. 32](#)), d'objectifs inscrits directement dans une conception d'aménagement du territoire (voir [Birsfelden, p. 26](#)) ou de l'intégration de divers éléments dans les lignes directrices relatives aux immeubles communaux. Une stratégie régionale peut aussi constituer une réponse adéquate lorsque plusieurs communes avoisinantes sont confrontées aux mêmes défis.

#### Étapes de l'élaboration d'une stratégie en matière de logement

La forme et l'ampleur de la stratégie peuvent varier. D'une manière générale, il est toutefois recommandé de passer par les étapes suivantes :

- **Analyse du marché du logement :** il s'avère le plus souvent judicieux qu'une commune analyse l'offre de logements disponible pour divers groupes de population ainsi que l'évolution des prix avant d'arrêter des mesures. Mettre les revenus des ménages en regard des loyers du marché peut aider à déterminer s'il y a lieu d'intervenir.

Pour l'analyse du marché du logement, les communes peuvent s'appuyer sur les données existantes auprès de la Confédération et des cantons, mais aussi sur celles d'entreprises spécialisées. L'outil [«Boussole logement pour les communes»](#) ① les aide à planifier l'habitat à partir de données sur la structure des ménages locaux.

- **Clarification des objectifs :** pour adopter les mesures adéquates, la commune doit clarifier ses objectifs. Pour quel groupe cible et où envisage-t-elle de construire des logements ou d'encourager leur création ? Entend-elle favoriser certaines formes d'habitat ? Que signifie une offre avantageuse dans son cas ? Valider formellement des objectifs renforce leur importance et facilite leur communication auprès de la population et de tiers.
- **Adoption de mesures :** sur la base de l'analyse réalisée et des objectifs définis, les communes peuvent arrêter les mesures adéquates. Ce faisant, il convient de déterminer les responsabilités, d'allouer les ressources et de fixer des délais.
- **Vérification des résultats :** pour s'assurer que les options retenues aboutissent aux résultats attendus, les communes peuvent prévoir des contrôles de suivi. Ceux-ci peuvent entraîner l'adaptation des mesures choisies et s'avérer utiles pour la communication avec la population.
- **Information, sensibilisation et participation :** l'adhésion de la population et des propriétaires fonciers est importante pour la mise en œuvre des options retenues. Les communes peuvent favoriser cette adhésion en explicitant régulièrement les raisons qui ont guidé leur choix de soutenir le logement à prix modéré, les mesures prises et les projets retenus, et en démontrant leurs effets. De plus, une implication active de la population et des acteurs concernés peut contribuer à l'élaboration d'une stratégie ciblée et bénéficiant d'un large soutien.

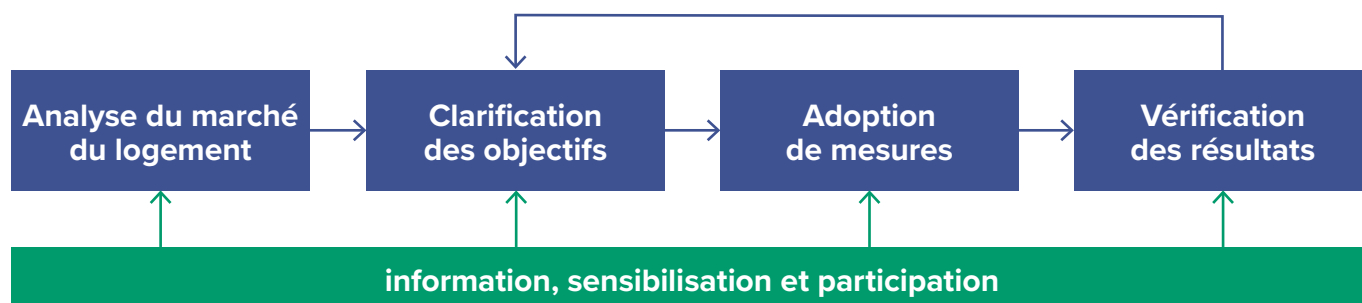


Figure 3 : Ancrage des mesures dans la commune – 5 étapes

### Le défi de loger une population défavorisée

L'accès au logement des ménages défavorisés sur le plan social est particulièrement difficile. La brochure [Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables : Guide pour les cantons, les villes et les communes](#) ② présente plusieurs offres et exemples susceptibles d'inspirer les communes qui identifient un besoin particulier pour ce groupe-cible dans le cadre de leur stratégie en matière de logement.

### Lien avec une stratégie d'aménagement du territoire

La plupart des communes ont adopté une stratégie d'aménagement, qui peut prendre la forme d'un concept de développement ou d'un plan directeur,

p. ex., et qui sert de base aux étapes suivantes en matière d'aménagement, en particulier le plan d'affectation. Il est judicieux d'y intégrer les objectifs définis en matière de logement, puisque cette stratégie constitue le fruit de la réflexion des responsables politiques sur les modalités du développement du territoire communal. Ainsi, une forte densification du milieu bâti entraîne fréquemment l'éviction de la population résidente, d'où la nécessité de prévoir des mesures d'accompagnement pour garantir ou créer des logements abordables.

L'étude [Politique du logement des villes et des communes urbaines : besoins et défis](#) ③ fait un tour d'horizon des défis rencontrés par les villes en matière de logement.

« Il est important de disposer d'une stratégie en matière de logement qui contient des mesures variées et bénéficie d'un large soutien politique. »

Stephan Felber, urbaniste communal de Köniz de 2013 à 2025

①



②



③



## 4. Comment les communes peuvent-elles promouvoir le logement à prix avantageux ?

Plusieurs options s'offrent à une commune qui a coordonné ses objectifs en matière de logement avec d'autres buts et qui a pris la décision d'encourager les logements à prix avantageux. Elles peuvent être regroupées dans les trois catégories suivantes : « orienter », « financer » et « communiquer ».

### Orienter

La commune peut tout d'abord orienter les interventions sur le marché immobilier par le biais de dispositions juridiques et de règles d'aménagement. Elle peut imposer des quotas de logements à prix avantageux, octroyer des bonus d'utilisation et garantir une telle offre par le biais de droits de préemption.

### Financer

Une commune peut également s'engager sur le plan financier. Elle peut financer directement la construction de logements communaux, constituer ou encourager des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou encore prévoir des aides au loyer. Elle

peut également céder à prix préférentiels des terrains à des tiers pour y bâtir des logements à prix avantageux. Selon la manière dont elles sont conçues et appliquées, ces mesures peuvent avoir un impact positif sur les finances à long terme (p. ex. sous la forme de revenus de droit de superficie perçus pendant une longue période).

### Communiquer

Une bonne communication avec les autres acteurs du marché du logement peut s'avérer précieuse pour une commune. Dans le cadre de conseils ciblés ou de négociations, la commune peut convaincre des propriétaires et des promoteurs de s'impliquer dans la création ou le maintien de logements à prix avantageux. Ces mesures viennent souvent compléter des éléments de type « orienter » ou « financer ». Pour les communes de petite ou moyenne taille en particulier, des partenariats avec des communes voisines peuvent s'avérer productifs, car ils permettent de réduire les charges et favorisent l'échange d'expériences.

| Orienter                                | Financer                                                    | Communiquer    |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Quotas dans les plans d'affectation   | 4 Logements communaux                                       | 9 Négociations |
| 2 Bonus d'utilisation à titre incitatif | 5 Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique     | 10 Conseils    |
| 3 Droits d'emption et de préemption     | 6 Cession de terrains communaux                             |                |
|                                         | 7 Prêts/soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique |                |
|                                         | 8 Aides au loyer                                            |                |

Figure 4 : Dix options pour une offre de logements à prix avantageux

Outre ces 10 options, il est judicieux de mettre en place des actions complémentaires, soit en amont, soit en soutien.

### **Pratiquer une politique foncière active**

Pour envisager de céder des terrains constructibles ou des biens-fonds à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, encore faut-il que la commune en possède. Il va sans dire que la possibilité, pour la commune, de peser sur le marché du logement local est fonction de la taille de son portefeuille immobilier. À cet égard, les communes suisses ne sont pas toutes logées à la même enseigne: si elles sont nombreuses à posséder quelques immeubles qu'elles n'exploitent pas elles-mêmes et qu'elles confient en gérance à des tiers, d'autres disposent d'un vaste portefeuille foncier, sont des acteurs importants sur le marché immobilier local, et mènent déjà une politique foncière active, souvent depuis des décennies.

Une commune menant une politique foncière active poursuit des objectifs précis qui dépassent

la recherche de profit à court terme grâce à la vente de terrains. Elle peut non seulement acheter, vendre, échanger ou céder du terrain en droit de superficie, mais jouer aussi un rôle d'intermédiaire. La commune utilise elle-même ses immeubles, les échange, les cède en droit de superficie ou les vend en vue de la réalisation d'objectifs spécifiques en matière de logement, mais aussi de promotion économique ou de développement de la commune.

Une commune qui entend acquérir de nouveaux biens-fonds ou procéder à des échanges se retrouve la plupart du temps en concurrence avec d'autres acteurs. Pour l'emporter, il ne faut pas seulement pouvoir proposer un prix d'achat intéressant, mais aussi soumettre une proposition d'achat ferme dans des délais très courts. Eu égard à la célérité et à la souplesse exigées, de nombreuses communes ont prévu des crédits-cadres ou un fonds spécial à cet effet. [L'exemple de Laufenburg](#) <sup>①</sup> montre à quoi peut ressembler une politique foncière active.

---

①



### **Fixer et imposer des prescriptions en matière d'attribution et d'occupation**

Pour autant que l'on puisse mettre des logements à prix avantageux à disposition, reste la question de l'accès à cette offre et de sa pérennité, notamment dans le but d'assurer une certaine mixité sociale. Très souvent, les communes cherchent à créer du logement à prix avantageux pour des groupes cibles définis, p. ex. certaines catégories de revenus et de fortune, des ménages d'une taille spécifique ou des personnes dans une certaine phase de vie, d'où l'adoption fréquente de prescriptions en matière d'attribution et de location pour des logements communaux ou d'utilité publique.

Généralement, les critères à respecter portent sur l'occupation minimale (p. ex. nombre d'occupants = nombre de pièces – 1), des limites de revenus et de fortune ou des critères sociaux tels que le nombre d'enfants ou l'intégration au quartier ou à la commune. Si ces conditions sont appliquées de manière

stricte lors de l'attribution, on observe ensuite la plupart du temps une certaine souplesse à l'égard des locataires pour ce qui est de l'évolution de leur ménage ou de leur situation financière. La mise en place de telles règles garantit une occupation du logement conforme aux objectifs fixés.

Il est essentiel de procéder à des contrôles réguliers afin d'empêcher les abus, le détournement de l'objectif premier ou le dépassement des limites de revenu. De tels contrôles imposent un travail important de la part des bailleurs, mais il est possible de le réduire par le biais de coopérations ou de contrôles par sondage. Il est rare que des promoteurs privés mettent en place des prescriptions d'occupation et ils n'ont donc que peu d'expérience à ce sujet. L'étude [Critères de location des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse](#) ① réalisée en 2012 fournit des indications importantes pour l'application de conditions d'occupation.



## Dix options pour une offre de logement à prix avantageux

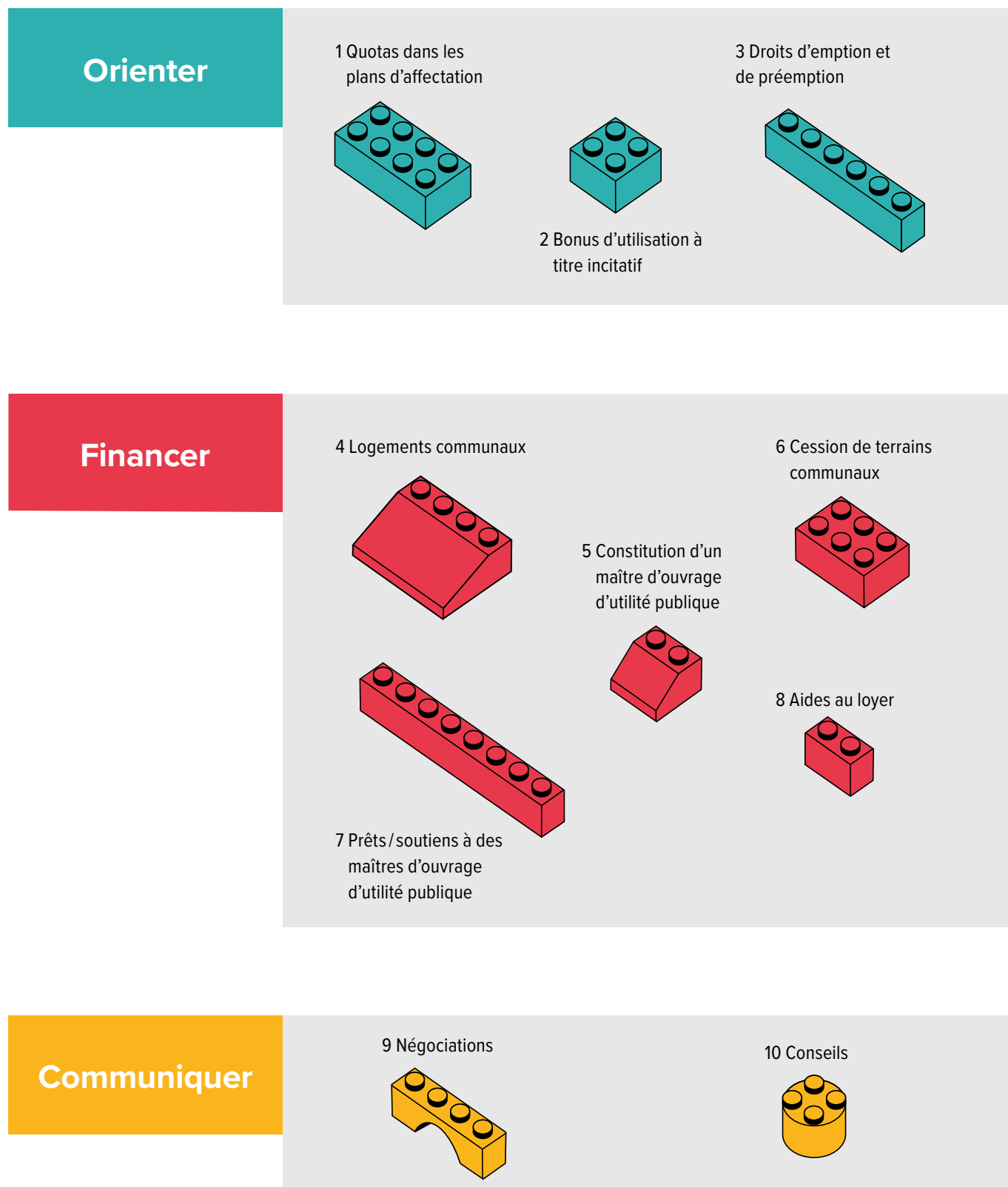


Figure 5 : Dix options pour une offre de logement à prix avantageux

## 5. Quelles options pour quelles communes ?

Lorsqu'une commune souhaite s'engager en faveur de logements à prix avantageux, elle doit d'abord déterminer quelles options sont envisageables et conviennent à son cas particulier. Il n'existe pas de réponse standard à la question, les leviers d'action possibles de la commune étant fonction du contexte spécifique et des objectifs de cette dernière.

### Cinq situations types

Selon la situation, une commune dispose de différentes options. Cinq situations sont présentées ci-après, avec les options envisageables pour chaque cas de figure :

#### La commune dispose de terrains ou d'immeubles qu'elle veut affecter à des logements à prix avantageux.

Les options envisageables (ci-contre) présupposent que la commune possède des terrains en propre ou qu'elle puisse en acquérir rapidement. Or la disponibilité à brève échéance de terrains à bâtir ou d'immeubles est souvent limitée. En adoptant une politique foncière active (voir [chapitre 4](#)), une commune peut constamment observer les possibilités d'achat ou d'échange et s'assurer ainsi de réserves de terrain.

#### La commune aimerait maintenir le parc existant de logements à prix avantageux.

Si elle est elle-même propriétaire de logements locatifs, la commune peut préserver son parc de logements à loyer modéré en effectuant des rénovations aussi économiques et respectueuses des ressources que possible. Lorsqu'il s'agit de préserver le caractère avantageux de logements appartenant à des particuliers ou à des acteurs institutionnels, la commune peut proposer des conseils et mener des négociations en lien avec une augmentation des droits à bâtir, ou encore chercher à acquérir les immeubles concernés.

#### Financer



Logements communaux (p. 41)



Cession de terrains communaux (p. 43)

#### Communiquer

#### Financer



Conseils (p. 47)



Négociations (p. 46)



Logements communaux (p. 41)

**La commune prévoit de nouvelles zones à bâtir, des changements d'affectation ou une augmentation de l'indice d'utilisation.**

Les options envisageables présupposent l'existence de terrains qui vont être mis en zone à bâtir, dont l'affectation va être changée ou dont l'indice d'utilisation doit augmenter. Les plus-values dégagées lors de ces modifications seront (en partie) affectées à la promotion de logements à prix avantageux. Ces mesures d'aménagement du territoire doivent cependant aussi servir à la réalisation d'autres objectifs, notamment dans la perspective d'un développement judicieux de l'urbanisation de la commune.

**La commune est prête à investir financièrement dans le logement.**

Toutes les mesures d'encouragement du logement à prix avantageux impliquent un certain degré d'engagement de la commune sur les plans de l'organisation et du personnel, avec les conséquences financières que cela implique. Mais les mesures ci-contre requièrent également un financement direct.

**La commune est prête à s'investir au niveau organisationnel.**

Le volume de travail, avec le personnel qu'il requiert, mais aussi la mobilisation du savoir-faire nécessaire en vue de la mise en œuvre d'une option peuvent constituer un défi, en particulier pour une petite commune. Il existe toutefois d'autres options plus faciles à mettre en œuvre, notamment lorsque la commune peut s'appuyer sur le savoir-faire de tiers, p. ex. de maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Orienter



Quotas dans les plans d'affectation (p. 38)



Bonus d'utilisation à titre incitatif (p. 39)



Droits d'emption et de préemption (p. 40)

Financer



Logements communaux (p. 41)



Prêts/soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (p. 44)



Aides au loyer (p. 45)

Orienter

Financer



Quotas dans les plans d'affectation (p. 38)



Bonus d'utilisation à titre incitatif (p. 39)



Droits d'emption et de préemption (p. 40)



Logements communaux (p. 41)



Aides au loyer (p. 45)

### Cinq objectifs différents

Les objectifs visés par la commune à travers l'encouragement de l'offre de logement à prix avantageux sont eux aussi déterminants ce qui concerne le choix des options à mettre en œuvre.

#### Maître d'ouvrage

##### **La commune veut réaliser elle-même l'offre de logements souhaitée.**

Ce sont surtout les grandes villes qui ont une longue tradition du logement communal. Pour construire et gérer ses propres logements, une commune doit disposer des connaissances spécifiques nécessaires.

##### **La commune veut réaliser du logement à prix avantageux en collaborant avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.**

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique tels que les coopératives de construction ou des fondations, sont des partenaires fiables pour de nombreuses communes. À côté de grandes coopératives au bénéfice d'une vaste expérience, il existe aussi des maîtres d'ouvrage plus modestes, souvent bien ancrés dans la réalité locale.

##### **La commune veut réaliser son offre avec des privés.**

Des promoteurs privés et des investisseurs institutionnels peuvent eux aussi proposer des logements à loyer avantageux. Les communes qui souhaitent coopérer avec ce type de maître d'ouvrage ont intérêt à fixer des conditions claires pour l'attribution des logements et la pérennité de l'offre à prix avantageux.

#### Financer



Logements communaux (p. 41)

#### Financer



Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique (p. 42)



Cession de terrains communaux (p. 43)



Prêts/soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (p. 44)

#### Financer

#### Communiquer



Cession de terrains communaux (p. 43)



Aides au loyer (p. 45)



Conseils (p. 47)

### **Horizon temporel et pérennité de l'offre**

#### **La commune veut avant tout offrir rapidement du logement à prix avantageux.**

L'octroi d'aides au loyer est la seule mesure qui a un impact à très brève échéance. Toutes les autres mesures pour la création de logements à prix avantageux ne déploient leurs effets qu'à moyen et à long terme en raison des délais nécessités par les études et les processus de planification.

#### **La commune souhaite pérenniser l'offre de logement à prix avantageux.**

La plupart des éléments présentés dans le kit d'options permettent de créer de nouveaux logements à prix avantageux. Le soutien d'un maître d'ouvrage d'utilité publique permet de garantir, à travers les statuts de celui-ci, le caractère abordable des logements. D'autres éléments du kit d'options ne garantissent pas en soi la pérennité du logement à prix avantageux. La commune peut cependant édicter des prescriptions ad hoc et des dispositions contractuelles, et en contrôler l'application.

#### Financer



Aides au loyer (p. 45)

#### Financer



Logements communaux (p. 41)



Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique (p. 42)



Prêts/soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (p. 44)

## Options à envisager selon les situations et les objectifs visés

|           |                                       |                     | Orienter                            |                                       |                                   | Financer            |                                                       |                               |                                                             |                | Com-muniquer |          |
|-----------|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------|
|           |                                       |                     | Quotas dans les plans d'affectation | Bonus d'utilisation à titre incitatif | Droits d'emption et de préemption | Logements communaux | Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique | Cession de terrains communaux | Prêts / soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique | Aides au loyer | Négociations | Conseils |
| Situation | Terrains communaux                    |                     |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           | Préservation de logements existants   |                     |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           | Modification dans le zonage           |                     |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           | Engagement financier                  |                     |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           | Exigences organisationnelles réduites |                     |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
| Objectifs | Maître d'ouvrage                      | Commune             |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           |                                       | d'utilité publique  |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           |                                       | privés              |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           | Horizon temporel                      | Court terme         |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           |                                       | Moyen et long terme |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |
|           | Pérennisation de l'offre avantageuse  |                     |                                     |                                       |                                   |                     |                                                       |                               |                                                             |                |              |          |

Mesures spécifiquement appropriées à l'objectif / à la situation
  Mesures potentiellement adaptées à l'objectif / à la situation
  Mesures inadaptées à l'objectif / à la situation



## 6. Quelles autres possibilités pour les communes touristiques ou comptant de nombreuses résidences secondaires ?

Dans beaucoup de communes touristiques ou comptant de nombreuses résidences secondaires, la disponibilité de logements à prix avantageux est une préoccupation majeure pour la population locale et les travailleurs. Cela s'explique par l'attrait des résidences secondaires et le développement des locations de courte durée par le biais de plateformes de réservation en ligne.

### Résidences secondaires

La demande élevée de résidences secondaires, en particulier dans les régions touristiques, mais aussi dans les communes rurales périphériques, a entraîné la transformation de résidences principales en résidences secondaires et une forte augmentation des prix de l'immobilier. Dans ces communes, la population locale et les travailleurs ne trouvent plus de logements abordables, ce qui les contraint à résider ailleurs. Cela entraîne une croissance du trafic pendulaire et une perte de vitalité au centre des localités en dehors des périodes de vacances. L'absence de logements à prix avantageux renforce par ailleurs la pénurie de main-d'œuvre.

En acceptant l'initiative sur les résidences secondaires en 2012, les citoyens suisses ont exprimé leur volonté de restreindre la construction de résidences secondaires. En principe, aucune nouvelle résidence secondaire ne peut plus être autorisée dans les communes présentant une part de résidences secondaires supérieure à 20 %. Cela n'empêche pas pour autant la réaffectation

de résidences principales créées selon l'ancien droit en résidences secondaires (voir à cet égard le portail de [l'Office fédéral du développement territorial](#) ①).

### Locations de courte durée et plateformes de réservation en ligne

En Suisse comme ailleurs, nombreux sont ceux qui recourent à des plateformes de réservation telle qu'Airbnb pour trouver facilement un logement temporaire. Des hôtes professionnels y proposent souvent plusieurs logements à louer pour de courtes durées. Ces nouveaux modèles d'affaires assèchent le marché des résidences principales, ce qui aggrave la crise du logement et fait grimper les prix pour la population locale et les travailleurs.

La situation a conduit plusieurs cantons et communes à agir : dans les cantons de Genève, du Tessin et de Vaud, p. ex., la location pour une courte durée d'un logement pendant plus de 90 jours par an est désormais soumise à autorisation ; la ville de Lucerne interdit la location de courte durée à but lucratif au-delà de 90 jours par an ; plusieurs communes, parmi lesquelles Davos et Klosters (GR), ont introduit l'obligation de déclarer les logements loués pour de courtes durées. La structure fédérale de la Suisse rend très difficile la formulation de recommandations ayant une portée générale. Le portail d'information [Location de courte durée et plateformes de réservation](#) ② offre un aperçu des principaux champs d'action et des expériences acquises à ce jour.

①



②



### Mesures spécifiques envisageables

Sur le fond, tous les éléments du kit d'options présentés au [chapitre 5](#) peuvent aussi être mis en œuvre dans des communes touristiques et celles comptant de nombreuses résidences secondaires. En complément, les mesures suivantes sont appliquées dans ces communes. Très souvent, l'élaboration d'une stratégie en matière de logement contribuerait à la recherche d'une combinaison adéquate de mesures adaptées à la situation locale.

- **Quota minimal de résidences principales :**  
les communes ont la possibilité de délimiter des zones avec un quota minimal de résidences principales à l'instar de ce que font déjà p. ex. les communes de Flims (GR), Lantsch/Lenz (p. 34) et de Zermatt (VS).
- **Bonus d'utilisation :**  
un degré d'utilisation du sol plus élevé est accordé lors de la construction de résidences principales. La mesure doit toutefois être conçue avec beaucoup de soin pour qu'elle n'ait pas d'impact négatif sur la qualité du site. Les communes de Vaz/Obervaz (GR) et de Saanen (BE) ont introduit une réglementation allant dans ce sens.
- **Taxes d'incitation et taxes de compensation :**  
dans la mesure où le droit fiscal cantonal l'admet, les communes peuvent adopter des taxes d'incitation en vue d'une meilleure occupation des résidences secondaires, comme le font p. ex. les communes de Laax (GR) et de Thusis (GR). Une taxe de compensation est aussi envisageable lorsque des résidences principales (selon le droit communal) sont transformées en résidences secondaires, à l'exemple de Bregaglia (GR). Il est aussi possible d'instaurer une obligation d'occupation en tant que résidence principale limitée dans le temps, avec possibilité de la lever moyennant une taxe de compensation, comme le fait Zuoz (GR).

- **Restrictions juridiques supplémentaires concernant les résidences secondaires :**

la loi fédérale sur les résidences secondaires octroie une certaine latitude aux communes pour en restreindre davantage le nombre. Elles peuvent p. ex. introduire une obligation d'utilisation à titre de résidence principale limitée dans le temps pour des logements selon l'ancien droit, interdire la réaffectation d'établissements hôteliers ou encore exclure toute construction de résidences secondaires dans des bâtiments protégés, à l'image de Sils (GR) et de Saint-Moritz (GR).

### Les publications et pages internet suivantes fournissent des informations supplémentaires à ce sujet :



[Pénurie de logements pour la population locale ?](#)



[Des logements attrayants dans les régions de montagne.](#)  
[Guide à l'usage des communes](#)



[Solutions pour loger des employés dans les communes](#)



[Résidence principale et résidence secondaire – exemples et mesures](#)

# 7. Comment les options sont-elles utilisées?

## Etudes de cas

Les communes retenues ont été choisies pour avoir mis en œuvre avec succès plusieurs des mesures décrites. Afin d'illustrer un large éventail de situations, des communes avec des situations très diverses quant à leur contexte géographique, à leur taille, à leur marché du logement et à leur orientation politique ont été prises en considération. Dans les pages qui suivent, les études de cas sont présentées du nord au sud, dans l'ordre de leur localisation sur le territoire suisse.

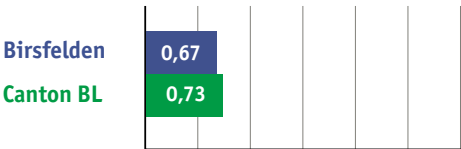
### Données

Taux de logements vacants : Office fédéral de la statistique  
Loyer d'un 4 pièces mis sur le marché : Wüest Partner AG

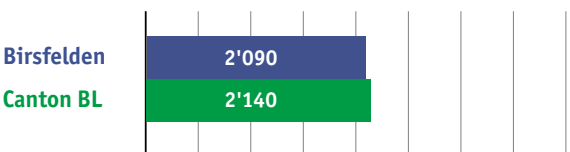
#### Évolution démographique →

1993 : 11'242 ; 2013 : 10'234 ; 2023 : 10'338

#### Taux de logements vacants, en % (2024)



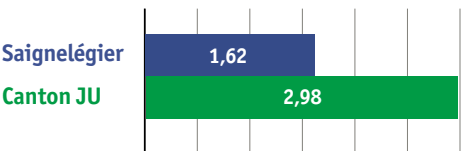
#### Loyer d'un 4 pièces mis sur le marché (105 m², 2024)



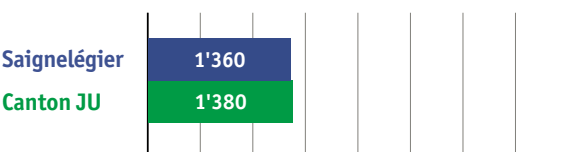
#### Évolution démographique →

1993 : 2'265 ; 2013 : 2'559 ; 2023 : 2'568

#### Taux de logements vacants, en % (2024)



#### Loyer d'un 4 pièces mis sur le marché (105 m², 2024)



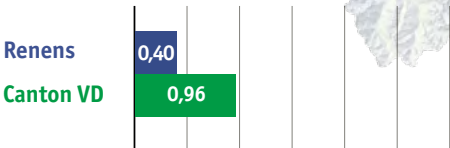
Vous trouverez de plus amples informations concernant les études de cas sur le [site Internet de l'OFL](#)



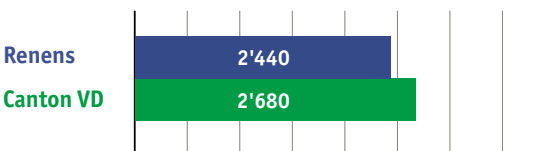
#### Évolution démographique →

1993 : 17'110 ; 2013 : 20'333 ; 2023 : 21'408

#### Taux de logements vacants, en % (2024)



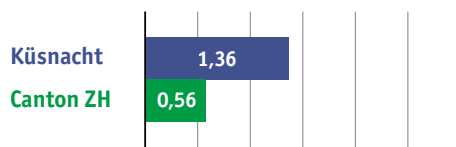
#### Loyer d'un 4 pièces mis sur le marché (105 m², 2024)



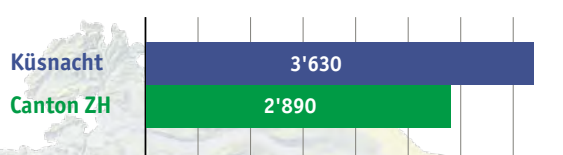
### Évolution démographique ↗

1993 : 12'339 ; 2013 : 13'658 ; 2023 : 15'162

### Taux de logements vacants, en % (2024)



### Loyer d'un 4 pièces mis sur le marché (105 m², 2024)



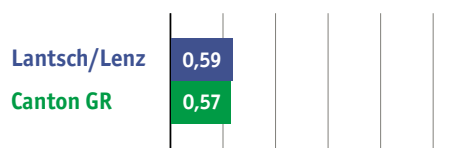
● Küsnacht

● Lantsch/Lenz

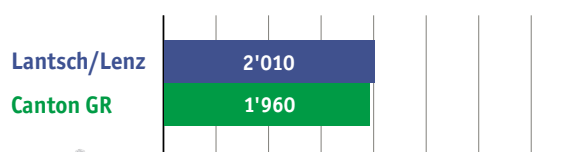
### Évolution démographique →

1993 : 503 ; 2013 : 529 ; 2023 : 528

### Taux de logements vacants, en % (2024)



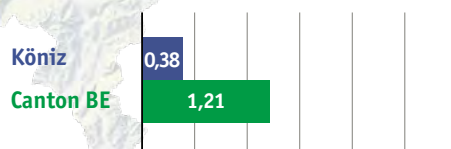
### Loyer d'un 4 pièces mis sur le marché (105 m², 2024)



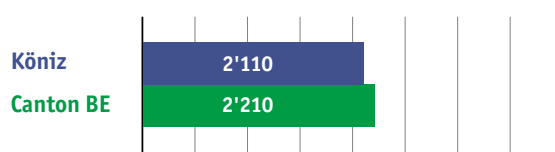
### Évolution démographique ↗

1993 : 36'741 ; 2013 : 39'794 ; 2023 : 42'958

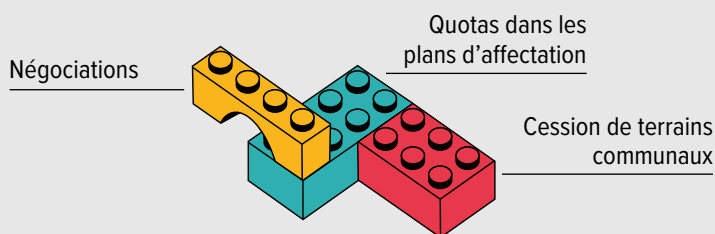
### Taux de logements vacants, en % (2024)



### Loyer d'un 4 pièces mis sur le marché (105 m², 2024)



# COMMUNE DE BIRSFELDEN



## POURQUOI BIRSFELDEN SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

Birsfelden compte une forte proportion de logements coopératifs, construits en particulier depuis les années 1960 par les employés d'entreprises liées à la Confédération, comme les CFF. D'une part, ce parc de logements d'utilité publique s'accompagne de loyers avantageux et aboutit donc à une mixité de la population. D'autre part, il renforce

l'enracinement des résidents dans la commune – en raison des possibilités de participation aux décisions et d'une perspective de logement à long terme. Pour qu'il en soit toujours ainsi, la commune prend différentes mesures afin de maintenir et de développer un habitat diversifié.

## COMMENT BIRSFELDEN SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

### Concept de développement et règlement

En 2015, Birsfelden a défini un concept de développement urbain qui sert de cadre stratégique pour orienter l'évolution de la commune. Sur cette base, elle a adopté en 2019 un règlement qui fixe des quotas de logements à prix avantageux : 20 % au moins pour les parcelles privées et 50 % au moins pour les parcelles communales. Ce règlement s'applique aux plans de quartier qui s'écartent du règlement général des constructions.

Les logements d'utilité publique neufs sont en général plus chers que ceux du parc construit dans les années 1960 et 1970, raison pour laquelle ce dernier doit être préservé. Les nouveaux logements permettent par ailleurs une redistribution. Ainsi, des appartements plus grands à loyer avantageux se libèrent pour les familles lorsque des personnes âgées déménagent dans des appartements plus petits et sans obstacles, situés au centre.

### Une valeur ajoutée grâce à la densification

Comme les réserves de terrains à bâtir sont épuisées à Birsfelden, le seul moyen de créer des logements supplémentaires est la densification. Le plan de quartier du centre de Birsfelden en est un exemple. Dans le cadre de ce projet, la commune prévoit de céder cinq terrains à bâtir en droit de superficie à des coopératives d'habitation. Ces dernières doivent densifier le quartier existant, situé au centre, via le remplacement de vieux immeubles et l'ajout de nouvelles constructions. Les nouveaux logements doivent respecter le principe du loyer basé sur les coûts. Pour le reste, la commune introduit le règlement susmentionné dans les contrats de droit de superficie. Elle s'assure ainsi que la diversité de logements souhaitée soit réalisée et qu'un quartier vivant puisse voir le jour.

Un plan de quartier permet en outre la participation de la population : c'est l'assemblée communale qui a le dernier mot pour l'approbation. Cela renforce les exigences imposées aux maîtres d'ouvrage pour développer un projet convaincant, axé sur l'intérêt général. Pour maximiser les chances que l'assemblée communale donne son accord, le projet doit réunir deux conditions : la qualité de l'habitat et une plus-value pour la population.



Le lotissement du Sternfeld appartient à la coopérative d'habitation des cheminots, qui y propose des logements abordables depuis les années 1960.

## QUELLES EXPERIENCES BIRSFELDEN A-T-ELLE ACQUISES ?

La commune a fait de très bonnes expériences en cédant des terrains en droit de superficie à des coopératives d'habitation. La collaboration avec des maîtres d'ouvrage à but lucratif est elle aussi intéressante, même si elle requiert souvent davantage de persuasion. Un plan de quartier n'est en principe soumis au vote qu'au moment où les exigences en matière de logements à prix avantageux sont remplies. Dans le cas d'une démolition-reconstruction, la commune se soucie

également de la protection des locataires occupants. Elle demande alors aux maîtres d'ouvrage de prouver qu'ils ont mis en place une gestion locative, ce qui signifie qu'ils s'occupent des locataires, organisent les déménagements et assurent une réattribution équitable des logements. Cela inclut notamment la possibilité de réemménager dans les nouveaux logements à des conditions préférentielles.



« Nous encourageons la construction de logements coopératifs à prix coûtant, car cela favorise également la participation aux décisions et l'identification des locataires à la commune. De plus, comme il s'agit de contrats sur plusieurs générations, les coopératives ne sont pas obligées de suivre les maîtres d'ouvrage privés dans l'évolution des prix des loyers. C'est particulièrement intéressant sur le long terme ».

Christof Hiltmann, conseiller communal à Birsfelden

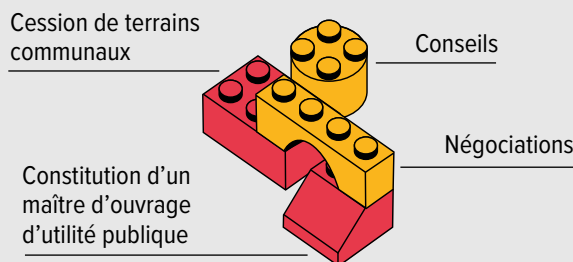
### Facteurs de réussite

- Sensibilisation et implication de la population
- Longue expérience de la commune avec les coopératives d'habitation
- Engagement des coopérateurs, qui s'identifient à la commune

### Défis à relever

- Le concept de « logement à loyer avantageux » peut être interprété différemment d'une personne à l'autre. Une communication transparente permet d'éviter les malentendus.

# COMMUNE DE SAIGNELÉGIER



## POURQUOI SAIGNELÉGIER SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

Saignelégier se situe dans une région marquée par l'industrie et l'agriculture. Le niveau des salaires y est comparativement bas et le besoin de logements à prix abordables, élevé. Ce sont surtout les logements petits et bon marché, recherchés entre autres par les personnes âgées, qui font défaut.

## COMMENT SAIGNELÉGIER SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

### Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique

Comme la commune ne dispose pas elle-même de terrains à bâtir, elle mise sur la collaboration avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour créer des logements abordables. C'est pourquoi elle a soutenu activement la création de la société anonyme Adapart SA. Son initiateur, Joël Vallat, a identifié un problème central : de nombreuses personnes à mobilité réduite vivent dans des structures d'accueil alors qu'elles pourraient vivre de manière autonome si elles disposaient des infrastructures adéquates. Ce qui manque, ce sont des logements sans obstacles et abordables, complétés par des services à la demande. C'est pour combler cette lacune qu'Adapart SA a lancé le projet Les Marguerites. Saignelégier et d'autres communes du district des Franches-Montagnes ont soutenu financièrement le projet et sont ainsi devenues actionnaires d'Adapart SA. Cette coopération intercommunale leur a permis de fédérer leurs ressources et de créer une offre qui dépasse les possibilités de chaque commune.

Parmi la population résidente permanente de la commune, un quart environ a plus de 60 ans. En conséquence, le besoin de logements sans obstacles, adaptés aux besoins des seniors et leur permettant de vivre de manière autonome, est élevé.

### Des logements sans obstacles au centre du village

Avec la résidence Les Marguerites, 21 logements sans obstacles et à prix modérés ont vu le jour au centre de Saignelégier. L'offre s'adresse avant tout aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Les appartements de 2,5 pièces permettent de vivre de façon autonome et offrent une proximité immédiate avec les commerces, les services et l'hôpital. La résidence comprend également un centre de jour, qui constitue un lieu de rencontre social et renforce la communauté villageoise.

En raison de la demande toujours élevée de logements à prix modérés et adaptés aux personnes âgées, le projet a été étendu dans une deuxième étape. Pour ce faire, Adapart SA s'est associée à des investisseurs privés et a créé Megapart SA. Celle-ci a construit 30 logements sans obstacles supplémentaires ainsi qu'une crèche et une structure d'accueil extrascolaire. Avec d'autres communes du district, Saignelégier a mis à disposition de Megapart SA des terrains à acheter et a participé aux consultations et aux négociations, notamment pour la fixation des loyers.



Les immeubles des Marguerites proposent des logements à prix avantageux et sans obstacles à proximité du centre de la localité et de l'Hôpital du Jura.

## QUELLES EXPERIENCES SAIGNELÉGIER A-T-ELLE ACQUISES ?

Un projet comme Les Marguerites offre une valeur ajoutée sociale à la communauté. Il s'agit d'une réponse au besoin de nombreuses personnes de rester indépendantes et de demeurer le plus longtemps possible dans leur propre logement, même avec un budget modeste. Cela retarde l'entrée en EMS, ce qui permet de faire des économies. Selon leur état de santé, les résidents vivent de manière totalement autonome ou recourent à l'Hôpital du Jura, situé à proximité, pour des services de restauration

et de blanchisserie. Ils peuvent également faire appel à une aide-ménagère ou à un service de soins s'ils remplissent les critères ad hoc. Des projets comme Les Marguerites favorisent une redistribution de l'espace habitable dans la communauté : lorsqu'une personne âgée quitte un logement devenu trop grand, celui-ci est disponible pour une famille. Pour ces raisons, il vaut la peine pour Saignelégier de soutenir les logements à prix abordables et adaptés aux personnes âgées.



« Les logements à prix abordable apportent de la vie dans la commune. Nous bénéficions par ailleurs d'effets indirects : les projets soutenus créent une dynamique et ont une bonne image. Cela se répercute sur l'ensemble de la commune ».

Serge Parrat, adjoint au maire, Saignelégier

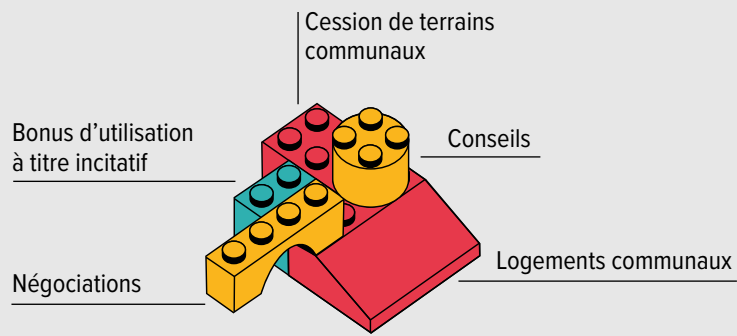
### Facteurs de réussite

- Coopération avec d'autres communes
- Situation centrale et prix avantageux des appartements sans obstacles
- Prestations annexes permettant un maintien à domicile et favorisant les rencontres

### Défis à relever

- Les négociations prennent du temps et l'aptitude au compromis est indispensable afin d'obtenir un résultat satisfaisant pour toutes les parties.

# VILLE DE KÜSNACHT



## POURQUOI KÜSNACHT SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

Küsnacht se définit traditionnellement plutôt comme un village. Elle est animée par une communauté active, engagée dans des associations et des organisations de milice. La proximité avec la ville de Zurich, la fiscalité basse et l'accès direct au lac ont toutefois pour effet d'attirer à Küsnacht de nouveaux arrivants aisés qui, pour certains, développent peu de liens avec la ville. La composition

de la population s'en trouve modifiée et l'engagement au sein de la localité tend à diminuer. Küsnacht lutte contre ce phénomène en promouvant une communauté villageoise fonctionnelle, basée sur une population mixte en termes d'âge et d'origine sociale. Les logements à prix avantageux en sont le fondement.

## COMMENT KÜSNACHT SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

### La ville en tant que bailleuse

Küsnacht soutient le logement à prix avantageux depuis les années 1960 déjà. Cette longue tradition lui a permis d'acquérir une grande expérience et de recourir à une large palette de mesures. Dans ses directives politiques 2023-2026, la ville s'est donnée pour but d'offrir à 15 % de sa population un logement à prix avantageux, selon le principe du loyer fixé sur la base des coûts. Cet objectif a été quasi atteint en 2025, notamment grâce au fait que la municipalité a elle-même mis en location à des prix avantageux des immeubles dont elle est propriétaire. Son règlement de location pour les logements communaux définit de manière claire et transparente les règles qui s'appliquent en la matière. Küsnacht contrôle d'ailleurs régulièrement le respect de ce règlement, ce qui renforce l'adhésion de la population.

### Bonus pour la construction de logements d'utilité publique

Pour Küsnacht, soutenir les coopératives et les fondations est un autre moyen de promouvoir le logement à prix avantageux. La ville cède des terrains à des prix raisonnables dans le cadre d'un droit de superficie, fixe des taux d'intérêt avantageux et, le cas échéant, prévoit des années sans paiement d'intérêts. En contrepartie, le règlement de location pour les logements d'utilité publique contraint les maîtres d'ouvrage à proposer des loyers avantageux sur le long terme. Les bonus d'utilisation sont également un instrument qui permet d'encourager la création de abordables : en construisant des logements familiaux loués à prix coûtant, les maîtres d'ouvrage bénéficient d'une augmentation de l'indice d'utilisation du sol et peuvent ainsi construire plus de surface habitable que ce que prévoit le règlement communal sur les constructions. Ce bonus a déjà été utilisé dans le cadre de plusieurs projets, ce qui a permis de créer des logements à prix avantageux destinés aux familles. Les coopératives d'habitation locales et la municipalité ont en outre instauré entre elles un dialogue régulier, qui est profitable de part et d'autre.



Se loger au bord d'un lac coûte généralement cher. La commune est néanmoins parvenue à créer des logements à loyer modéré, à côté d'un site industriel.

## QUELLES EXPERIENCES KÜSNACHT A-T-ELLE ACQUISES ?

À Küsnacht, la construction de logements d'utilité publique remonte à plusieurs décennies, mais depuis quelques années, la ville a relevé une pression croissante sur le marché du logement. Toutefois, les mesures évoquées portent déjà leurs fruits et permettent d'enrayer la tendance. Les investissements dans les logements à prix avantageux

s'avèrent donc utiles. Ils permettent à Küsnacht de garder son identité et augmentent la qualité de vie des habitants. Comme la croissance de l'agglomération se poursuit, la ville entend continuer à investir dans le logement à prix avantageux à l'avenir, afin de parvenir à un meilleur équilibre au sein de sa communauté.



« Nous sommes une commune bourgeoise, et le logement à prix avantageux n'est normalement pas au centre de la politique bourgeoise. Notre motivation est néanmoins politique, puisque nous nous considérons comme un village et que nous souhaitons que cela reste ainsi. Si nous n'intervenons pas sur le marché immobilier, Küsnacht va devenir une cité-dortoir, et notre vie de village disparaîtra. »

Adrian von Burg, conseiller communal en charge de l'immobilier à Küsnacht

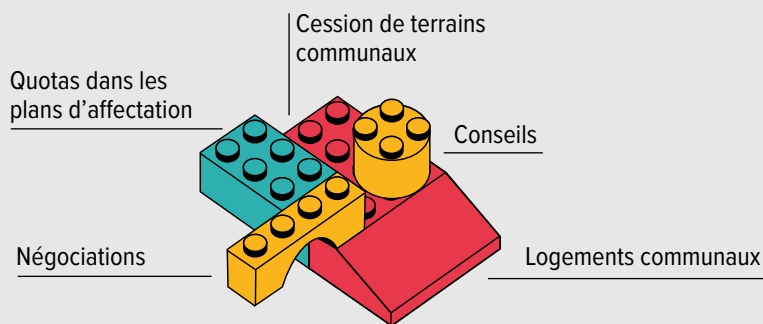
### Facteurs de réussite

- Fixer des limites (règlement de location) et des objectifs clairs (valeur-cible : 15 %)
- Dialogue et négociation avec les coopératives
- Créer davantage de logements au moyen de la densification

### Défis à relever

- Lorsque les contrats de droit de superficie arrivent à expiration, le droit de retour s'applique. Si celui-ci n'est pas clairement défini, des discussions concernant l'indemnité de droit de retour peuvent donner lieu à des litiges.
- La promotion de logements à prix avantageux est une tâche non pas ponctuelle, mais permanente, qui nécessite de la persévérance.

# COMMUNE DE KÖNIZ



## POURQUOI KÖNIZ SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

Köniz est considérée comme la plus grande commune d'agglomération de Suisse. Elle comprend des zones à caractère urbain et d'autres à caractère rural, ce qui se reflète dans les écarts de loyer. Depuis 1970 déjà, la municipalité mène une politique foncière active et possède des logements communaux. L'acceptation par les citoyens du contre-projet à l'initiative « Des logements

abordables à Köniz » en 2017 et l'adoption par le parlement communal d'un crédit-cadre pour la mise en œuvre de la stratégie en matière de logement en 2022 ont encore renforcé l'intérêt porté à cette thématique. En acceptant le contre-projet, la population a donné mandat aux autorités communales pour qu'elles promeuvent activement les logements à prix avantageux.

## COMMENT KÖNIZ SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

### La clarté grâce à une stratégie en matière de logement

Dans sa stratégie en matière de logement de 2022, Köniz a défini comment elle entend répondre aux besoins actuels et futurs de la population. La stratégie définit des principes directeurs, des champs d'action et des mesures concrètes, la priorité étant la promotion de logements à prix abordable. Köniz a déjà inscrit cet objectif dans son règlement des constructions et son plan d'affectation. Elle possède en outre des terrains qu'elle cède en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En définissant des conditions, la commune garantit l'affectation durable de ces terrains au logement à prix avantageux. Les loyers maximaux sont fixés sur la base de forfaits afin de pouvoir notifier les loyers à prix coûtant dès l'obtention du permis de construire.

### La communication comme principal levier

L'élaboration de la stratégie en matière de logement et son inscription dans le règlement des constructions ont eu pour effet de sensibiliser la population au thème du logement à prix abordable. Les outils à disposition de la population et la volonté qu'elle exprime appuient les efforts de la commune et font de cette dernière un partenaire de négociation solide. Privilégiant une politique foncière active, Köniz cherche à discuter avec les maîtres d'ouvrage privés ou d'utilité publique. Cela permet de créer des opportunités présentant une valeur ajoutée pour les deux parties. Et le résultat va parfois au-delà des obligations légales, en créant par exemple davantage de logements à loyer modéré que ce qui est prévu dans le règlement. Les maîtres d'ouvrage y trouvent des avantages sous forme de gain d'image ou en raison de l'animation ainsi apportée au lotissement. Outre son engagement dans les négociations, la commune finance également une première consultation pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Celle-ci profite aussi bien aux coopératives existantes souhaitant se restructurer ou s'agrandir qu'à celles qui souhaitent se créer.



Avec le soutien de la commune, la coopérative d'habitation Neuhaus a rénové et agrandi l'immeuble d'habitation situé au Lindenweg.

## QUELLES EXPERIENCES KÖNIZ A-T-ELLE ACQUISES ?

Pour pouvoir acquérir des terrains ou des biens immobiliers en vue d'une politique foncière active, la commune a besoin d'une marge de manœuvre financière. Pour ce faire, elle sollicite régulièrement des crédits-cadres, qui sont largement plébiscités par la population. Stephan Felber, urbaniste communal à Köniz de 2013 à 2025, voit les raisons de ce soutien d'une part dans l'attitude rigoureuse de la commune et d'autre part dans la mise en

œuvre réussie des investissements réalisés jusqu'à présent. Seule la possession en propre permet à la commune de céder des terrains en droit de superficie et d'imposer des conditions pour des logements à prix abordable. Par ailleurs, Köniz a fait de bonnes expériences avec des maîtres d'ouvrage montrant un intérêt à long terme pour le site, qui le dynamisent et ancrent la culture du logement d'utilité publique au sein de la commune.



« Le conseil est essentiel. Pour pouvoir l'offrir, il faut disposer d'une panoplie d'instruments : une stratégie indiquant la voie à suivre, un règlement contraignant, de l'argent pour acheter des terrains et des terrains à céder en droit de superficie. Autant de leviers qui renforcent la promotion active du logement par la commune. »

Stephan Felber, urbaniste communal à Köniz de 2013 à 2025

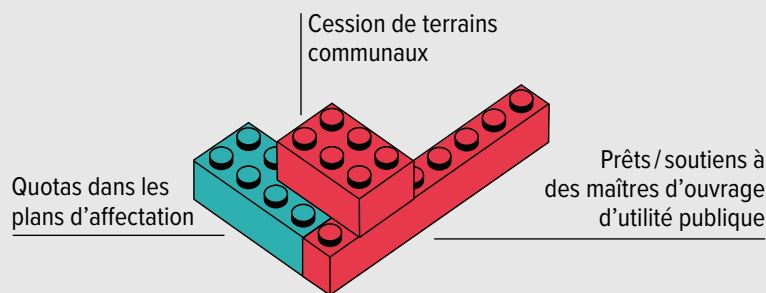
### Facteurs de réussite

- Un mandat politique clair
- Une stratégie largement soutenue
- Une aptitude au dialogue et une collaboration constructive
- Des crédits-cadres pour l'achat de terrains ou de biens immobiliers

### Défis à relever

- La charge administrative liée à la mise en œuvre de quotas de logements à prix avantageux selon le règlement de construction est élevée. Trouver un équilibre entre l'investissement nécessaire et le bénéfice peut se révéler difficile.
- Les contrats de droit de superficie doivent mentionner les conditions imposées par la commune afin de garantir durablement le caractère d'utilité publique.

# COMMUNE DE LANTSCH/LENZ



## POURQUOI LANTSCH/LENZ SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

Lantsch/Lenz est une destination ensoleillée de la vallée de l'Albula. La proximité des montagnes et des stations de sports d'hiver la rend très prisée pour les vacances et renforce la demande de résidences secondaires. Cette situation pèse fortement sur le marché du logement local, d'autant plus que la capacité financière des personnes qui achètent des résidences secondaires est en général plus forte que celle des autochtones. Ainsi, l'offre de logements à prix avantageux s'amenuise pour la population locale. La commune a réagi très tôt à la situation en

prenant des mesures pour protéger les résidences principales. Depuis, la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), entrée en vigueur en 2016, a remplacé la plupart de ces mesures. Toutefois, la situation n'est pas entièrement réglée, car même s'il est interdit d'y construire des résidences secondaires, les logements érigés selon l'ancien droit peuvent encore être transformés en résidences secondaires. Pour la population locale, l'accès à des logements bon marché reste donc une préoccupation importante, à laquelle la commune s'attache à répondre.

## COMMENT LANTSCH/LENZ SOUTIENT-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

### Mesures en faveur des résidences principales

Pour soutenir la population, la commune a réglementé la proportion de résidences secondaires. Même avant la mise en œuvre de la LRS, au moins la moitié des nouveaux logements construits dans la zone village devaient être des résidences principales. En outre, une zone d'habitation spécifique est exclusivement réservée à la population locale. Avec son plan d'affectation, la commune protège ainsi la population contre la concurrence que représentent les résidences secondaires et réduit la pression sur les prix du logement. Afin d'aplanir plus encore les obstacles financiers, la commune prend en charge 2 % de la taxe de raccordement, dans la limite de CHF 7000, lorsque des résidents principaux construisent un nouveau logement.

### Investissements dans une coopérative d'habitation

En 2010, la coopérative d'habitation Lantsch/Lenz a été créée pour construire l'immeuble locatif Sudem Vischnanca. La commune a soutenu ce maître d'ouvrage d'utilité publique à plusieurs niveaux : elle lui a d'abord cédé des terrains communaux en droit de superficie et elle a ensuite acquis des parts sociales pour une valeur équivalente à celle des taxes de raccordement, devenant de fait la plus grande détentrice de parts. La coopérative a achevé le projet en 2016. Elle loue depuis à la population locale huit logements de différentes tailles à des prix avantageux. Étant donné que la demande dépasse largement l'offre, la coopérative prévoit déjà la construction d'autres immeubles locatifs. Une nouvelle fois, la commune soutient ce projet en reclassant des terrains communaux et en les cédant en droit de superficie. La coopérative s'engage quant à elle à construire sur ces terrains d'ici huit ans.



La commune de montagne, prisée des touristes, vient en aide à sa population en soutenant l'offre de résidences principales à prix avantageux.

## QUELLES EXPERIENCES LANTSCH/LENZ A-T-ELLE ACQUISES ?

Au fil des années, la commune a acquis beaucoup d'expérience. Elle a constaté qu'il faut parfois un certain temps pour que les mesures portent leurs fruits. Par exemple, il aura fallu attendre trois ans pour que les premiers projets voient le jour sur la zone d'habitation réservée aux résidences principales. Aujourd'hui, cette zone est pourtant entièrement bâtie. La commune a également su tirer

des leçons du passé pour faire évoluer sa stratégie. Autrefois, elle a vendu des terrains communaux, sous réserve que ceux-ci accueillent des résidences principales pendant au moins 25 ans. Elle sait aujourd'hui que la cession de terrains en droit de superficie est une meilleure solution, qui lui permet de garder la main sur le long terme.



« Dès ses débuts, la coopérative d'habitation Lantsch/Lenz a été très appréciée. Ses logements ont été loués sans problème à des familles, des personnes seules et des seniors, ce qui a favorisé la mixité sociale. Compte tenu de la demande toujours élevée de logements à prix avantageux, la coopérative planifie déjà le prochain projet. Notre commune le soutient et y place beaucoup d'espoir. »

Simon Willi, président de la commune de Lantsch/Lenz

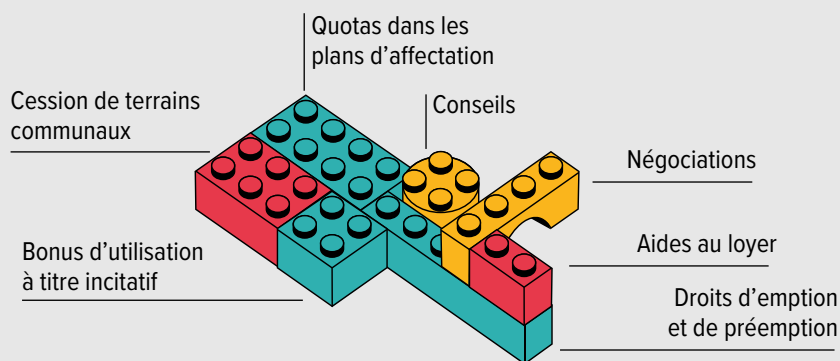
### Facteurs de réussite

- Terrains communaux cédés en droit de superficie à la condition que les logements construits soient des résidences principales
- Incitations financières pour la population locale et les coopératives d'habitation

### Défis à relever

- Lorsque la commune vend des terrains qui lui appartiennent, elle peut soumettre des conditions à moyen terme, mais perd son influence à long terme.

# VILLE DE RENENS



## POURQUOI RENENS SOUTIEN-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

Renens se situe à proximité immédiate de Lausanne, au cœur d'un important nœud routier et ferroviaire. L'ancienne ville ouvrière est en pleine mutation : certaines friches industrielles font place à de nouvelles utilisations, notamment résidentielles. Nombre d'habitants ne disposant que de faibles moyens financiers, le besoin de logements abor-

dables est particulièrement marqué. Dans le même temps, le marché du logement est très tendu. Dans ce contexte, le conseil municipal s'est fixé comme objectifs pour la législature 2021-2026 d'accompagner la transition urbaine et de s'engager pour une politique du logement inclusive.

## COMMENT RENENS SOUTIEN-ELLE LE LOGEMENT À PRIX AVANTAGEUX ?

### Prescriptions, incitations et politique foncière active

Le canton de Vaud réglemente les possibilités d'action des communes par le biais de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), qui définit différentes catégories de logements d'utilité publique (LUP) ainsi que la possibilité pour les communes de fixer des quotas minimaux, de prévoir des bonus d'utilisation et d'exercer un droit de préemption. Renens a ainsi fixé un quota minimal dans son plan d'affectation : dans la zone centrale et les zones d'habitation de moyenne densité, la moitié des surfaces de plancher est destinée à des LUP. Ces exigences s'appliquent autant aux nouvelles constructions qu'aux extensions ou aux changements d'affectation de bâtiments existants.

De plus, Renens offre des incitations à créer des logements à prix avantageux. Quiconque construit au moins 15 % de LUP peut, sous certaines conditions, réaliser 10 % de surface habitable en plus. Si la ville souhaite elle-même créer des LUP, elle

peut user de son droit de préemption, comme ce fut le cas en 2021 pour un immeuble et en 2023 pour un second. Afin de pouvoir intervenir encore plus activement, la ville a triplé le montant maximal pour de tels achats, le portant à 15 millions de francs pour la législature 2021-2026.

### Soutien direct aux locataires

Outre cette action réglementaire à longue échéance, la ville soutient à court terme les personnes à faibles revenus. À cette fin, Renens finance, en collaboration avec le canton de Vaud, une aide individuelle au logement, destinée aux familles. Les habitants peuvent également obtenir des conseils gratuits s'ils ont besoin d'un appui pour trouver un logement. Cette tâche est assumée par la structure Rel'og Ouest Lausannois de la fondation Le Relais, ainsi que par l'Association régionale pour l'action sociale ARASOL. Dotés de « travailleurs sociaux logement », ces organismes apportent un soutien compétent aux personnes concernées.



Renens souffre de la pénurie de logements. De nouvelles constructions, comme celles de la coopérative d'habitation SCHR à l'Avenue des Paudex, contribuent à détendre la situation.

## QUELLES EXPERIENCES RENENS A-T-ELLE ACQUISES ?

Renens tire un bilan positif de la promotion de logements à prix avantageux, grâce notamment à la combinaison de mesures à court et à long terme. En complément du travail réglementaire de longue haleine, les aides à court terme visent à soutenir directement les personnes concernées. Ces aides comprennent également des logements de transition pour les personnes en situation de précarité. Renens a fait de bonnes expériences en la matière et a fait analyser cette offre. L'étude montre que le

logement de transition favorise l'intégration sociale et donne aux communes des conseils pratiques de mise en œuvre.

La coopération intercommunale est un facteur de réussite important. Afin d'exploiter les synergies et d'apprendre mutuellement, Renens participe, avec sept autres communes, à la Plateforme logement de l'Ouest lausannois. Celle-ci favorise les échanges entre les communes, le canton et la Confédération.



« Nos actions soutiennent différentes couches de notre population, des plus précaires à la classe moyenne, pour permettre à la commune de garder ses habitants, son identité et sa vitalité et de tenter de contenir la gentrification. »

Didier Divorne, conseiller municipal à Renens

### Facteurs de réussite

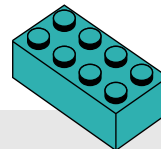
- Des directives claires, inscrites dans la législation cantonale et le règlement de construction
- Des incitations destinées à motiver les parties prenantes, pour compléter les directives contraignantes
- Les échanges intercommunaux
- Les échanges avec les acteurs de terrain (associations, écoles, églises, etc.) en contact direct avec la réalité sociale.

### Défis à relever

- Un développement de qualité nécessite suffisamment de temps pour une planification minutieuse, ainsi que l'implication de la population – même si la réalisation de logements s'en trouve retardée.

## 8. Comment fonctionnent concrètement les différentes options ?

### 1. Quotas dans les plans d'affectation



#### Description succincte / Mode d'emploi

- La commune prévoit dans son plan d'affectation des zones avec un quota défini de logements à prix avantageux
- Elle concrétise cet objectif en procédant à une mise en zone à bâtir, un changement d'affectation ou une augmentation de l'indice d'utilisation
- Pour chaque projet dans les zones concernées, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser le quota prescrit

#### Conditions préalables

- Présuppose l'existence de parcelles pouvant être classées en zone à bâtir, reclassées dans une autre zone, ou dont l'indice d'utilisation peut être augmenté
- Cela implique des bases légales ad hoc au niveau cantonal (présentes dans certains cantons)

#### Charge financière

Faible (pas d'investissements)

#### Horizon temporel

Moyen à long terme

#### Effet sur la propriété privée

Important, en vertu de la restriction légale des possibilités d'utilisation

#### Pistes pour la mise en œuvre

- Concrétisation uniquement si le maître d'ouvrage peut obtenir un rendement
- Offre de logement pouvant être assurée aussi bien par des promoteurs privés que d'utilité publique
- Mise en œuvre envisageable aussi bien dans la réglementation fondamentale que dans un plan d'affectation spécial
- Nécessité d'une définition claire du caractère avantageux ou des loyers; des prescriptions quant à la taille et au standard des logements sont utiles

#### Aire de diffusion

L'option se répand progressivement, p. ex. dans les cantons de Berne, de Vaud, de Zurich et de Zoug, et elle est présente dans les études de cas de Birsfelden (p. 26), Köniz (p. 32) et Renens (p. 36).

#### Exigences organisationnelles

Moyennes à élevées (élaboration des bases légales, contrôle du respect des prescriptions et des loyers, le cas échéant surveillance des critères d'attribution ou des prescriptions de location). Le travail diminue lorsque les logements à prix avantageux sont construits par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

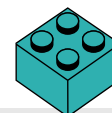
#### Pérennité de l'offre avantageuse

Moyennant des dispositions dans les règlements communaux (et leur inscription dans des prescriptions ou des contrats ainsi qu'au registre foncier), la pérennité des loyers ou des prix peut être garantie

#### Facteurs de succès

- Recherche préalable d'échanges directs avec les propriétaires fonciers, investisseurs et maîtres d'ouvrage afin de favoriser leur disposition à réaliser du logement avantageux
- Fixation de prescriptions afin de garantir une attribution aux groupes cibles définis

## 2. Bonus d'utilisation à titre incitatif



### Description succincte / Mode d'emploi

- La commune prévoit d'octroyer des bonus d'utilisation lorsqu'un certain nombre de logements à prix avantageux sont réalisés sur une parcelle.  
Exemples : indice d'utilisation plus élevé, supplément de hauteur ou de longueur de construction, réduction des distances aux limites et entre bâtiments, augmentation de la part de logements dans les zones mixtes
- Un propriétaire foncier répond à l'incitation et réalise du logement à prix avantageux
- Variante 1 : dans le cadre de plans d'affectation spéciaux, la commune négocie les bonus d'utilisation avec les promoteurs au cas par cas, si ceux-ci s'engagent à réaliser des logements à prix avantageux (fixation des règles p. ex. dans des plans d'affectation et/ou dans des contrats)
- Variante 2 : la commune prévoit d'une manière générale ou par zones des bonus incitatifs, dès qu'un quota minimal de logement avantageux est réalisé sur une parcelle

### Conditions préalables

Pré suppose en principe des dispositions dans le droit de la construction au niveau cantonal (comme c'est le cas dans certains cantons) et dans le règlement de construction au niveau communal

### Charge financière

Faible (pas d'investissements)

### Horizon temporel

Moyen à long terme

### Effet sur la propriété privée

Sans effet, incitation librement choisie

### Pistes pour la mise en œuvre

- Concrétisation uniquement si le maître d'ouvrage peut réaliser un bénéfice
- Nécessité d'une définition claire du caractère avantageux ou des loyers et de prescriptions quant à la taille et au standard des logements
- Mise en œuvre envisageable à la fois de manière générale, par le biais du règlement de construction, ou au cas par cas, via des plans d'affectation spéciaux ou des contrats (voir variantes)
- Variante 1 : nécessite des prises de décisions par les autorités (exécutives ou législatives) après la conclusion de la négociation
- Variante 2 : risque de fortes densités bâties dans des lieux inappropriés; qualité urbanistique difficilement contrôlable

### Aire de diffusion

Variante 1 : l'option se répand progressivement, voir p. ex. Bülach (ZH), Écublens (VD), Renens (p. 36) ou Wädenswil (ZH); Variante 2 : option peu répandue, p. ex. à Küsnacht am Rigi (SZ), Küsnacht ZH (p. 30), Horw (LU) ou Prilly (VD)

### Exigences organisationnelles

Moyennes à élevées (élaboration des bases légales, processus de négociation, surveillance des loyers)

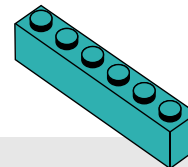
### Pérennité de l'offre avantageuse

Moyennant des dispositions dans les règlements communaux, la pérennité des loyers ou des prix peut être garantie (p. ex. par contrat ou via le registre foncier)

### Facteurs de succès

- Fixation de prescription de location afin de garantir une attribution conforme aux groupes cibles définis
- Variante 1 : la négociation permet à la commune d'inclure des objectifs supplémentaires dans le projet
- Variante 2 : coordination de l'octroi des bonus dans les zones de développement communales, afin de garantir la qualité de l'urbanisation

### 3. Droits d'emption et de préemption



#### Description succincte / Mode d'emploi

- Variante 1 – Droit de préemption légal en faveur du logement à prix avantageux : lorsqu'un propriétaire foncier à l'intention de vendre une parcelle, qu'elle soit bâtie ou non, et que les conditions de préemption sont remplies, la commune est informée de la transaction prévue et du prix convenu avec l'acheteur. La commune a alors la possibilité d'acquérir le bien-fonds au même prix.
- Variante 2 – Droit d'emption ou de préemption lors d'une mise en zone à bâtir : soit le droit cantonal prévoit un droit d'emption ou de préemption en vue de la mobilisation des terrains à bâtir, soit ce droit est convenu contractuellement avec le propriétaire foncier avant le classement en zone à bâtir. La commune est informée dès que les conditions d'un droit d'emption ou de préemption sont remplies, de sorte à pouvoir faire valoir ce droit, le cas échéant.
- Pour les deux variantes : après usage du droit d'emption ou de préemption : construction ou conversion en logements communaux ([option 4](#)) ou cession à un maître d'ouvrage d'utilité publique ([option 6](#))

#### Conditions préalables

- Variante 1 : nécessite une base légale au niveau cantonal, à l'instar de ce qui existe actuellement dans les cantons de Genève, du Jura et de Vaud
- Variante 2 : présuppose l'existence de terrains pouvant être classés en zone à bâtir ainsi que d'une base légale adéquate ([Vue d'ensemble actuelle](#) <sup>①</sup>) ou d'un contrat

#### Charge financière

Faible à élevée (dépend des conditions d'utilisation fixées pour la parcelle)

#### Horizon temporel

Moyen à long terme

#### Effet sur la propriété privée

Important (droit d'emption), moyen (droit de préemption)

#### Pistes pour la mise en œuvre

Même si elle renonce à faire valoir son droit, la commune connaît ainsi les conditions des transactions qui ont lieu, et est donc bien informée du marché immobilier

#### Aire de diffusion

- Variante 1 : seulement dans les cantons où une base légale ad hoc existe, comme Vaud (p. ex. Renens, p. 36)
- Variante 2 : exercice effectif du droit d'emption ou de préemption avec utilisation des parcelles en faveur de logements à prix avantageux peu répandu, p. ex. Oberägeri (ZG)

#### Exigences organisationnelles

Moyennes à élevées (dépendent de la mise en œuvre concrète)

#### Pérennité de l'offre avantageuse

La pérennité est assurée, voir options 4 et 6

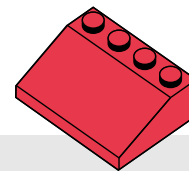
#### Facteurs de succès

- Variante 1 : un fonds ou un crédit-cadre destiné à l'acquisition de biens immobiliers permet à la commune de négocier dans les limites des délais prévus pour faire valoir le droit de préemption.
- Variante 2 : en cherchant à discuter au préalable avec les propriétaires fonciers, la commune peut développer des liens de confiance

①



## 4. Logements communaux



### Description succincte / Mode d'emploi

- La commune crée des logements (supplémentaires) sur ses propres terrains et les loue à un prix avantageux
- La commune acquiert des immeubles pour mettre en location des logements abordables (le cas échéant, après transformation ou agrandissement)

### Conditions préalables

- Disponibilité (ou acquisition) de terrains ou d'immeubles communaux
- Ne nécessite pas de base légale communale ou cantonale, mais l'approbation des investissements par les autorités (exécutives ou législatives) communales

### Charge financière

Besoin élevé de liquidités à court terme (en vue de l'acquisition de terrains ou d'immeubles et, le cas échéant, pour les travaux) ; cependant, le bien immobilier est susceptible de voir sa valeur augmenter

### Horizon temporel

Moyen à long terme

### Effet sur la propriété privée

Sans effet

### Pistes pour la mise en œuvre

- Présuppose une forte adhésion politique en raison de l'engagement direct de la commune et des charges financières et organisationnelles impliquées
- La commune demeure propriétaire des terrains ainsi que des immeubles et préserve ainsi sa marge de manœuvre à long terme
- Mixité à une échelle restreinte directement réalisable par la commune au moyen de sa politique de location

- La commune peut au besoin accorder des subventions complémentaires à certains logements pour de très bas revenus (voir [8. Aides au loyer](#))

### Aire de diffusion

Environ 80 % des communes possèdent des logements

[Logements appartenant aux communes et aux cantons. État des lieux.](#) ①

parmi lesquelles p. ex. Herrliberg (ZH), Köniz (p. 32), Küsnacht ZH (p. 30), Lancy (GE), Le Locle (NE)

### Exigences organisationnelles

Élevées (construction ou acquisition, gestion locative, contrôle des conditions de location)

### Pérennité de l'offre avantageuse

Tant que la commune entend utiliser ses immeubles conformément au but fixé, l'offre avantageuse est garantie; la réaffectation est également possible

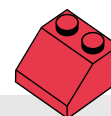
### Facteurs de succès

Fixation de prescription de location afin de garantir une attribution conforme aux groupes cibles définis

①



## 5. Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique



### Description succincte / Mode d'emploi

- Constitution par la commune d'un maître d'ouvrage d'utilité publique (généralement une fondation ou une coopérative) dans le but de créer du logement à prix avantageux
- La commune dote le maître d'ouvrage d'utilité publique de terrains et/ou de capitaux
- Le maître d'ouvrage construit ou acquiert des logements dont il fixe les loyers sur la base des coûts

### Conditions préalables

- Pas de nécessité de base légale cantonale ou communale
- Approbation des autorités (exécutives ou législatives) communales requise pour les investissements nécessaires

### Charge financière

Moyenne à élevée (dotation de la fondation ou de la coopérative en capital, le cas échéant cession de terrains communaux à un prix avantageux)

### Horizon temporel

Moyen à long terme

### Effet sur la propriété privée

Sans effet

### Pistes pour la mise en œuvre

- Par rapport à la création de logements communaux, la réalisation de projets est plus souple et plus rapide (p. ex. pas de longs processus politiques en cas d'acquisition de terrains)
- La constitution d'une fondation ou d'une coopérative réduit les tâches organisationnelles à la charge de la commune
- Grande flexibilité lors de la mise en place de la fondation ou de la coopérative: la formulation des statuts permet d'orienter l'activité vers des objectifs et des bénéficiaires précis
- Des projets à l'échelle régionale avec la participation de plusieurs communes sont aussi envisageables; c'est une solution qui est particulièrement fréquente pour le logement des seniors

### Aire de diffusion

Option répandue à titre d'alternative à la construction de logements communaux, souvent destinée à des groupes cibles spécifiques (p. ex. aînés ou personnes qui ne trouvent pas d'offres adéquates sur le marché), p. ex. Rüschlikon (ZH), Ernen (VS), Thônex (GE), Saignelégier (p. 28)

### Exigences organisationnelles

Modestes à moyennes (création de la fondation ou de la coopérative, élaboration du règlement)

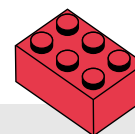
### Pérennité de l'offre avantageuse

Le statut d'utilité publique du maître d'ouvrage garantit la fixation du loyer sur la base des coûts sur le long terme

### Facteurs de succès

- Fixation de prescription de location afin de garantir une attribution conforme aux groupes cibles définis
- Garantie d'un droit de codécision à long terme pour la commune grâce à sa représentation au sein du conseil de fondation ou du comité de la coopérative

## 6. Cession de terrains communaux



### Description succincte / Mode d'emploi

- La commune cède des terrains qu'elle possède à des maîtres d'ouvrage en droit de superficie (à long terme) ou les leur vend à des conditions préférentielles avec l'exigence qu'ils y érigent des logements à prix avantageux
- Le maître d'ouvrage construit des logements sur ces parcelles et les loue à prix modérés
- Variante 1 : le terrain est cédé à un maître d'ouvrage d'utilité publique, p. ex. une fondation ou une coopérative
- Variante 2 : le terrain est cédé à un promoteur à but lucratif, p. ex. une caisse de pension

### Conditions préalables

- Disponibilité de terrains communaux
- Ne nécessite pas de base légale communale ou cantonale, mais l'approbation des autorités (exécutives ou législatives) communales pour la cession

### Charge financière

Faible à élevée (en fonction du prix fixé lors de la vente ou de la cession en droit de superficie)

### Horizon temporel

Moyen à long terme

### Effet sur la propriété privée

Sans effet

### Pistes pour la mise en œuvre

- Variante 1 : la cession à une coopérative de construction expérimentée réduit les besoins en personnel et garantit l'objectif d'utilité publique
- Variante 2 : la cession à des promoteurs à but lucratif est encore peu documentée, les tâches de négociation, réglementation et contrôle sont tendanciellement plus importantes

### Aire de diffusion

Option très répandue, p. ex. Birsfelden (p. 26), Kriens (LU), Neuchâtel, Köniz (p. 32), Küsnacht ZH (p. 30), Lantsch/Lenz (p. 34), Renens (p. 36), Saignelégier (p. 28)

### Exigences organisationnelles

Modestes à moyennes (évaluation unique du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur, élaboration d'un contrat de droit de superficie ou d'un contrat de vente, contrôle éventuel du respect des conditions de location)

### Pérennité de l'offre avantageuse

- Variante 1 : le statut d'utilité publique du maître d'ouvrage garantit la fixation du loyer sur la base des coûts sur le long terme
- Variante 2 : les conditions fixées par la commune (p. ex. dans un contrat et par l'inscription au registre foncier) rendent possibles le maintien à long terme de loyers ou de prix abordables

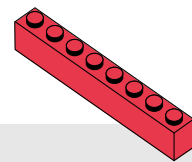
### Facteurs de succès

- La cession à des promoteurs à vocation définie (p. ex. logements pour familles, seniors) permet d'aider des groupes particuliers
- La cession par le biais d'un processus structuré (p. ex. appel d'offre ou concours pour l'architecture ou l'utilisation) permet de susciter de nouvelles idées et de nouveaux concepts
- Fixation de prescription pour garantir une attribution aux groupes cibles définis
- Le contrat de droit de superficie peut inclure des conditions supplémentaires (p. ex. interdiction de résidences secondaires)



Aide-mémoire Droits de superficie aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique

## 7. Prêts / soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



### Description succincte / Mode d'emploi

- La commune octroie des prêts sans intérêts ou à taux réduit à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (réduction de la charge d'intérêts), ou accorde des cautionnements ou des contributions à fonds perdu pour amortir les coûts du capital
- Les taux et les coûts du capital supportés par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont ainsi réduits et les économies sont répercutées sur les loyers à la charge des locataires

### Conditions préalables

Dispositif général inscrit dans un règlement ou une ordonnance communale, ou approbation ponctuelle par les autorités communales de l'octroi de soutiens ou de prêts

### Charge financière

Faible (cautionnements ou octroi de prêts à taux préférentiels, car faible risque de défaut de paiement) à élevée (contributions à fonds perdu)

### Horizon temporel

Moyen à long terme

### Effet sur la propriété privée

Sans effet

### Pistes pour la mise en œuvre

- Les loyers fixés sur la base des coûts peuvent eux aussi s'avérer onéreux en raison du prix élevé du terrain, ce qui peut amener certaines communes à octroyer des contributions à fonds perdu afin d'abaisser le loyer initial
- Possibilité de combiner des prêts octroyés par la commune et d'autres prêts (p. ex. du [Fonds de roulement](#) <sup>①</sup>)

### Aire de diffusion

Option répandue, p. ex. Lantsch/Lenz (p. 34), Neuchâtel, Nyon (VD), Zurich

### Exigences organisationnelles

Modestes

### Pérennité de l'offre avantageuse

Le statut d'utilité publique du maître d'ouvrage garantit la fixation sur le long terme des loyers sur la base des coûts

### Facteurs de succès

Fixation de prescriptions de location afin de garantir une attribution conforme aux groupes cibles définis

①



## 8. Aides au loyer



### Description succincte / Mode d'emploi

- La commune octroie directement des aides au loyer aux ménages de condition modeste

#### Conditions préalables

Base légale cantonale et communale (p. ex. règlement communal)

#### Charge financière

Pas d'investissement unique, mais des coûts récurrents dépendant du cercle des bénéficiaires et de l'aide allouée

#### Horizon temporel

Court terme

#### Effet sur la propriété privée

Sans effet

#### Pistes pour la mise en œuvre

- Attribution précise des allocations aux groupes cibles définis grâce à l'inscription dans le règlement d'un plafond de revenu et de fortune
- Mise en œuvre dans beaucoup de communes pour éviter la dépendance à d'autres prestations de soutien étatiques (p. ex. aide sociale)

#### Aire de diffusion

Option répandue dans de nombreuses communes des cantons de Bâle-Campagne (p. ex. Binningen), de Bâle-Ville et de Vaud (p. ex. Renens, p. 36); plusieurs cantons octroient eux aussi des aides au loyer

#### Exigences organisationnelles

Moyennes (contrôle périodique du respect des prescriptions)

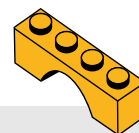
#### Pérennité de l'offre avantageuse

Pas d'effet à long terme, le logement ne restant à prix avantageux pour l'occupant que tant que l'aide est allouée

#### Facteurs de succès

Option qui déploie tous ses effets en combinaison avec d'autres mesures (p. ex. [4. Logements communaux](#)) pour rendre certains logements abordables pour des ménages à bas revenu

## 9. Négociations



### Description succincte / Mode d'emploi

- La commune cherche à nouer le dialogue avec des propriétaires et investisseurs pour négocier avec eux la réalisation ou le maintien de logements à prix avantageux
- Recherche d'une solution gagnant-gagnant entre les objectifs poursuivis par la commune et ceux des propriétaires et des investisseurs
- Combinaison fréquente avec d'autres mesures, p. ex. [6. Cession de terrains communaux](#), [2. Bonus d'utilisation à titre incitatif](#), [1. Quotas dans les plans d'affectation](#)

### Conditions préalables

Pas de base légale nécessaire pour les négociations en soi, mais approbation par les autorités communales des actions subséquentes, telles qu'acquisitions foncières, échanges de terrains ou bonus d'utilisation

### Charge financière

Faible (pas d'investissements nécessaires) à élevée (en lien avec les mesures pouvant découler des négociations, p. ex. acquisition de terrain)

### Horizon temporel

Court à long terme

### Effet sur la propriété privée

Effet éventuel en fonction du résultat des négociations, à titre volontaire

### Pistes pour la mise en œuvre

- La commune doit pouvoir offrir des avantages aux propriétaires fonciers, p. ex. propositions d'échanges, bonus d'utilisation (voir [2. Bonus d'utilisation à titre incitatif](#)), incitations financières, sécurité juridique
- Confiance mutuelle comme condition préalable aux négociations
- Nécessité de définir clairement les objectifs en amont
- Les négociations se déroulant dans un cadre confidentiel, une information transparente et coordonnée entre toutes les parties concernées est cruciale pour l'adhésion de la population

### Aire de diffusion

Option répandue, surtout dans des communes de moyenne et grande taille, p. ex. Birsfelden (p. 26), Köniz (p. 32), Küsnacht ZH (p. 30), Renens (p. 36), Saignelégier (p. 28)

### Exigences organisationnelles

Faibles à élevées (selon la complexité du projet)

### Pérennité de l'offre avantageuse

Envisageable, selon les résultats de la négociation

### Facteurs de succès

- Habileté à négocier et connaissance des besoins des investisseurs et des propriétaires
- Une sensibilisation régulière des propriétaires à la problématique, des contacts cultivés sur le long terme et des exemples d'opérations réussies peuvent accroître la disposition à négocier

## 10. Conseils



### Description succincte / Mode d'emploi

- La commune conseille ou sensibilise les propriétaires, investisseurs ou locataires intéressés sur les moyens de préserver ou de créer des offres de logement à prix avantageux
- Exemples :
  - Les propriétaires fonciers mettant en vente un terrain sont rendus attentifs aux potentiels acheteurs d'utilité publique
  - Des recommandations pour la construction ou l'assainissement à un coût avantageux sont prodigués aux propriétaires
  - De nouvelles formes d'habitat à bas coût (appartements collectifs, etc.) sont présentées

### Conditions préalables

- Pas de base légale cantonale ou communale nécessaire
- Approbation de l'enveloppe financière requise par les autorités (exécutives ou législatives) communales

### Charge financière

Faible à moyenne (en fonction des prestations de conseil prévues, coûts de formation et de mise à disposition de personnel et d'infrastructures, éventuellement mandats confiés à des spécialistes externes)

### Horizon temporel

Moyen à long terme

### Effet sur la propriété privée

Sans effet ou effet volontairement accepté

### Pistes pour la mise en œuvre

- Fixation de critères clairs pour les prestations de conseil (groupes cibles, tâches, forme, qualité)
- Les conseils peuvent être offerts par l'administration communale, par des tiers mandatés à cet effet ou en collaboration avec des associations ou des coopératives
- Création d'un service-conseil, éventuellement en collaboration avec des communes voisines ou le canton pour réduire la charge organisationnelle et fédérer les savoir-faire

### Aire de diffusion

Option peu répandue, proposée surtout dans des villes d'une relative importance, p. ex. Köniz (p. 32), Küsnacht ZH (p. 30), Renens (p. 36)

### Exigences organisationnelles

- Faibles (sensibilisation des propriétaires à la problématique lors de discussions ou de manifestations)
- Moyennes à élevées (prestations de conseil spécifiques, développement de concepts et de supports ad hoc, création d'un service-conseil)

### Pérennité de l'offre avantageuse

Selon la nature des conseils et les résultats

### Facteurs de succès

- Une sensibilisation régulière à la problématique peut avoir un effet stimulant
- L'offre de conseils peut être intégrée aux canaux d'information en place

## Autres approches

Cette brochure vise à présenter une palette de mesures d'encouragement de logements à prix avantageux qui ont fait leurs preuves au niveau communal. Vous trouverez ci-après d'autres approches qui n'ont jusqu'ici été mises en œuvre que de manière ponctuelle et qui peuvent en principe être réalisées en collaboration avec le canton ou des acteurs privés.

### Échange de logements

Souvent, des locataires continuent à occuper un logement devenu trop grand après que la taille du ménage a diminué. Un déménagement pour un logement plus petit pourrait contribuer à détendre le marché du logement. La ville de Bâle a mis sur pied un modèle («[sicheres Wohnen im Alter](#)» ①) qui donne la possibilité aux personnes âgées de déménager dans un logement plus petit, sans obstacles, et avec un loyer plus bas.

Dans le même ordre d'idées, la ville de Lausanne a lancé, en collaboration avec la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL), un [projet pilote](#) ② visant à faciliter les échanges entre les logements faisant partie du parc de logements communaux et ceux qui appartiennent à SILL. Le projet s'adresse en particulier aux seniors intéressés à occuper un logement pour aînés et aux familles à la recherche d'un logement plus grand.

### Rénover de manière socialement acceptable

Les assainissements d'immeubles sont indispensables pour atteindre les objectifs climatiques et préserver l'attrait du parc immobilier. Toutefois, la modernisation et l'extension d'immeubles peuvent entrer en contradiction avec l'objectif de maintien

de logements à loyer modéré. En effet, les assainissements entraînent souvent une hausse marquée des loyers et l'éviction des occupants.

Concrètement, les propriétaires peuvent rendre leurs projets de rénovation socialement acceptables en communiquant au préalable et de manière transparente leurs intentions. D'une manière générale, il est préférable de procéder à l'assainissement de logements occupés plutôt que de vider les logements.

Des projets de rénovation totale ou de démolition-reconstruction conçus par étapes offrent la possibilité de reloger les locataires ailleurs dans le lotissement. Par ailleurs, la gérance peut soutenir les locataires dans la recherche d'un nouveau logement, proposer des offres complémentaires comme la prise en charge des frais de déménagement au sein du lotissement et des aides, p.ex. sous la forme d'une réduction des délais de résiliation. La ville de Zurich a regroupé sur une page internet plusieurs guides et aides (en allemand uniquement) en vue de favoriser des assainissements et des démolitions-reconstructions acceptables sur le plan social : [Website Sozialverträglichkeit](#) ③

« La préservation des logements existants est très importante. Nous cherchons systématiquement le dialogue avec les propriétaires qui déposent des demandes de permis afin d'éviter la disparition de logements bon marché et de privilégier les rénovations aux démolitions-reconstructions. »

Didier Divorne, conseiller municipal à Renens

①



②



③



## **Impressum**

© Novembre 2025. Version entièrement revue et actualisée  
de la publication du même nom parue en juin 2014

### **Éditeur**

Office fédéral du logement OFL  
Hallwylstrasse 4  
3003 Berne

### **Direction du projet**

Schindelholz Jude, Office fédéral du logement OFL  
Nynke van Duijn, Office fédéral du logement OFL

### **Groupe d'accompagnement**

Michel Bürgisser, Ville de Vernier  
Reto Camenzind, Office fédéral du développement territorial ARE  
Deborah Eggel, Losinger Marazzi  
Thomas Egger, Groupement suisse pour les régions de montagne SAB  
Delphine Galliard, Ville de Fribourg  
Marie Glaser, Office fédéral du logement OFL  
Lea Gerber, coopératives d'habitation Suisse  
Steven Goldbach, coopératives d'habitation Suisse  
Matthias Howald, Office fédéral du développement territorial ARE  
Florian Innemann, EspaceSuisse  
Vanessa Marmy, Canton de Vaud  
Silvan Müggler, Association des communes suisses ACS  
Christa Perregaux, EspaceSuisse  
Flora Senften, Union des villes suisses UVS  
Patricia Spack Isenrich, Commune de Bussigny  
Roman Streit, Ville de Lucerne  
Barbara Thalmann, Ville d'Uster  
Jakob Trachsel, Commune de la Lenk  
Hannes Wahl, Canton de Zoug

### **Rédaction**

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zurich  
Lukas Beck  
Laura Fischer

### **Mise en page**

Mario Burch  
David Eisenstein  
Sophie Baumgartner

### **Rédaction des études de cas, illustration de couverture et photos**

Wanzenried & Partner AG  
Neubrückstrasse 80  
3012 Berne  
Stefan Wanzenried  
Laura Lingen  
Jana Aregger

### **Mode de citation**

Office fédéral du logement OFL, 2025: Logement à prix avantageux –  
Un kit d'options à la disposition des villes et des communes. Berne.

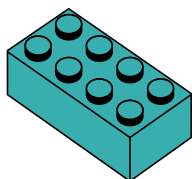
### **Remarque**

La présente publication est disponible en français,  
en allemand et en italien.

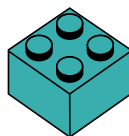
# Dix options pour une offre de logement à prix avantageux

## Orienter

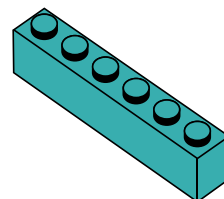
1 Quotas dans les plans d'affectation



2 Bonus d'utilisation à titre incitatif

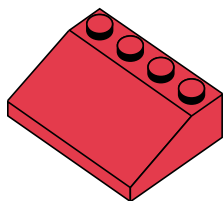


3 Droits d'emption et de préemption

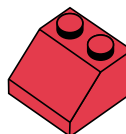


## Financer

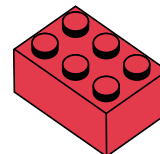
4 Logements communaux



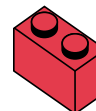
5 Constitution d'un maître d'ouvrage d'utilité publique



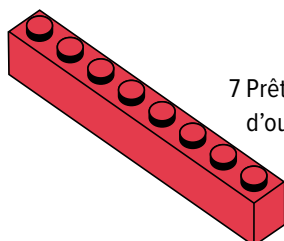
6 Cession de terrains communaux



8 Aides au loyer

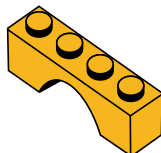


7 Prêts/soutiens à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



## Communiquer

9 Négociations



10 Conseils

