

# Lutte contre la pénurie de logements

---

*Mise en consultation*

- ▶ Contre-projet direct à l'initiative populaire de l'ASLOCA-Vaud «Stop à la pénurie de logements»
- ▶ Complément au projet de Loi sur la protection du parc locatif

Béatrice Métraux

Cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)

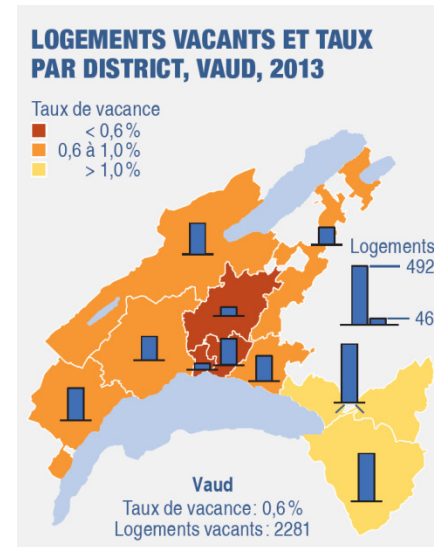
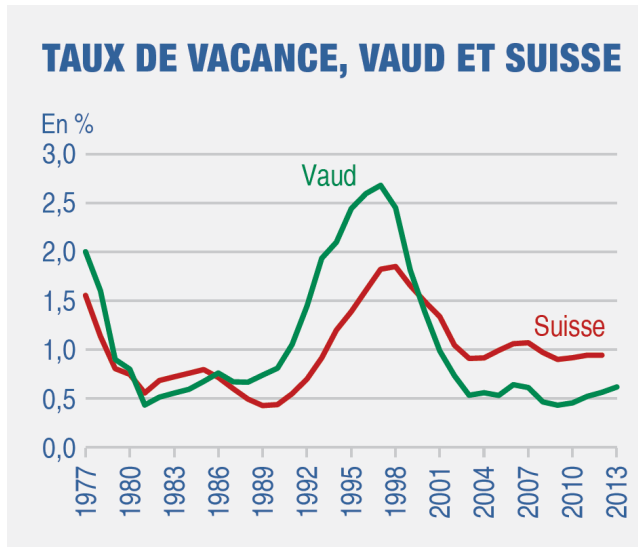
---

# Une mission constitutionnelle claire

---

- ▶ Les Constitutions fédérale (art. 41 al. 1 let. e) et vaudoise (art. 67 al. 1) demandent aux collectivités publiques de s'engager à ce que toute personne en quête de logement puisse trouver pour elle-même et sa famille un **logement approprié à des conditions avantageuses**.

# La pénurie se prolonge...



**Taux de vacance**

n. logements vacants  
(à louer / à vendre)

---

n. logements

- ▶ Pénurie de logements depuis 2001
- ▶ Vaud = taux de vacance entre **0,4% et 0,6%** depuis 2009 ; **0,2%** à Lausanne
- ▶ Objectif = taux de vacance de 1,5% (seuil de fluidité)

# ...avec des effets négatifs très concrets pour la population

---

- ▶ Difficulté ou impossibilité à trouver un logement adapté
  - aux besoins et moyens (n. de pièces / loyer)
  - à proximité du lieu de travail
  - à proximité des proches, des attaches
  
- ▶ Appauvrissement
  - Part du revenu toujours plus forte consacrée au logement (taux d'effort), forcément au détriment de l'épargne et du pouvoir d'achat

# L'attentisme, une stratégie risquée...

---

- ▶ Poursuite probable de la croissance démographique vaudoise (au moins 8000-9000 nouveaux habitants/an)
- ▶ Le canton n'arrive **structurellement** pas à produire assez de logements pour la classe moyenne, malgré une demande extrêmement forte depuis 10 ans
- ▶ Risque de prolongation de la pénurie si rien n'est entrepris, voire même d'aggravation

## ...d'un point de vue quantitatif et qualitatif

---

- ▶ Nécessité également de mieux prendre en compte
  - ▶ les besoins et possibilités budgétaires des familles (y compris monoparentales), jeunes et personnes âgées
  - ▶ les aspects environnementaux
    - ▶ arrêt du mitage du territoire
    - ▶ proximité des centres/services et transports publics
    - ▶ impact carbone & consommation des ressources

# Objectifs principaux du Conseil d'Etat

---

- ▶ **Accroissement du taux de vacance**
  - ▶ >1,5% de logements vacants (= ~5000 logements libres)
- ▶ **Diminution du taux d'effort**
  - ▶ Encourager la mise à disposition de logements nouveaux avec un taux d'effort inférieur à 25% pour la classe moyenne

Pour y parvenir, **5000-6000 logements nouveaux / an** doivent être construits (contre ~4200 en 2013), dont une majorité à loyers abordables.

# Contexte politique

## «logement» au début 2014

---

- ▶ Initiative populaire «Stop à la pénurie de logement»
- ▶ Le logement, une priorité politique du Conseil d'Etat  
(cf. programme de législature 2012 - 2017)
- ▶ Nombreuses demandes du Grand Conseil pour une politique cantonale du logement plus dynamique
- ▶ Evolutions en cours dans le domaine de l'aménagement du territoire (VD + CH)
- ▶ Votation fédérale du 9 février sur l'immigration de masse



# L'initiative «**Stop à la pénurie de logements**», une bonne solution ?

---

- ▶ L'initiative de l'ASLOCA-Vaud a été déposée le 25 août 2011, munie de 13'472 signatures valables.
- ▶ Elle demande de modifier la Loi sur le Logement (LL) pour :
  - que les communes puissent acheter ou exproprier des terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré;
  - obliger dans ce but les communes à consacrer un montant minimum d'investissement par an (20 CHF/habitant les 2 premières années)
  - contraindre l'Etat à une obligation financière similaire
  - verser les montants non investis à la SVLM  
(Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés)

# Analyse du Conseil d'Etat

---

- ▶ L'initiative a le mérite de vouloir lutter contre la pénurie, mais présente plusieurs désavantages:
  - création de logement à loyer modéré liée exclusivement à la politique foncière des communes
  - aucune incitation aux propriétaires/investisseurs privés
  - nouvelle charge financière pour les communes et le Canton
- ▶ Le Conseil d'Etat souhaite lui opposer un contre-projet direct

Mise en consultation

# EMPL modifiant la LL et la LATC

Contre-projet direct à l'initiative populaire de l'ASLOCA-  
Vaud «Stop à la pénurie de logements»

# Lignes directrices du contre-projet

---

- ▶ Pour le Conseil d'Etat, un principe de l'initiative doit être repris et développé:
  - création d'**outils fonciers pour les communes** en faveur du logement à loyer modéré
- ▶ Il souhaite le compléter par d'autres mesures :
  - **attractives** pour les **communes**
  - **incitatives** pour les investisseurs et propriétaires **privés**, et pas uniquement à la charge des collectivités publiques
  - produisant d'abord du **logement** à destination de la **classe moyenne**, qui n'arrive plus à en trouver

# 1. Un nouvel outil: le logement à loyer abordable (LLA)

---

- ▶ La construction de logements d'intérêt public trouve son fondement dans les Constitutions suisse et vaudoise
- ▶ A ce jour, les **Logements d'utilité publique (LUP)** sont les:
  - logements subventionnés ou à loyer modéré
  - logements protégés
  - logements pour étudiants
- ▶ Le Conseil d'Etat estime que la notion de LUP doit être étendue aux **logements à loyer abordable (LLA)** et propose de modifier la Loi sur le Logement (LL) dans ce sens

# Les logements à loyer abordable ciblent **la classe moyenne**

---

- ▶ Les logements à loyer abordable (LLA) devront:
  - correspondre au **taux d'effort possible de la classe moyenne, sans subventions** (loyers plafonnés)
  - permettre à un investisseur d'obtenir un rendement raisonnable
  - respecter des critères financiers (coûts, loyers) et techniques (surfaces, volumes, équipement, etc.)
- ▶ Les communes sont libres de fixer des critères complémentaires

## 2. Encourager les communes à planifier les besoins en logement

---

- ▶ Afin de soutenir communes et régions dans l'élaboration d'une stratégie pour le logement, en particulier pour le LUP/LLA, le Conseil d'Etat consulte les intéressés sur leur intérêt à des mesures incitatives complémentaires, par exemple:
  - ▶ assouplissement des règles de dimensionnement de la zone à bâtir hors des centres

### 3. **Incitation à construire du LUP pour le secteur privé**

---

- ▶ Le Conseil d'Etat souhaite **inciter les propriétaires et investisseurs privés à construire du LUP**, notamment pour répondre aux besoins de la classe moyenne
- ▶ Pour ce faire, il propose de permettre aux communes
  - d'introduire des **quotas de LUP à choix** dans les plans de quartier (p. ex. 20 %), en en précisant éventuellement le type
  - d'octroyer immédiatement un **bonus de droit à bâtir aux promoteurs** pour des LUP sur les terrains déjà constructibles (+10 % de coefficient d'utilisation du sol)



## 4. **Contre la thésaurisation: droit d'emption conventionnel**

---

- ▶ Introduction dans la LATC d'un droit d'emption en faveur des communes
  - Lors d'une procédure d'affectation, les communes peuvent conclure avec les propriétaires des contrats octroyant un droit d'emption conventionnel.
  - **Les propriétaires** de terrains en zone à bâtir ne construisant pas dans le délai convenu avec eux **peuvent être obligés de vendre** à la commune.

## 5. Droit de préemption pour du logement d'utilité publique

---

- ▶ Introduction dans la LATC d'un droit de préemption en faveur des communes et de l'Etat
- ▶ En cas de vente d'un terrain en zone à bâtir (excepté les ventes « familiales »), les communes ou l'Etat peuvent l'acquérir prioritairement pour la réalisation:
  - de logements d'utilité publique (LUP) en cas de pénurie
  - d'autres bâtiments intégrés à des pôles de développement d'intérêt cantonal, régional ou intercommunal.

## 5. Financement des logements d'utilité publique

---

- ▶ Les communes sont responsables de se doter des moyens financiers adéquats
- ▶ L'Etat peut engager des moyens financiers pour la création de LUP:
  - de manière directe
    - ▶ Fonds pour l'acquisition de droits réels et d'immeubles de réserve (FAIR) avec limite de crédit de 80 millions.
    - ▶ Fonds pour le soutien cantonal aux politiques foncières communales à taux préférentiel de 50 millions
  - de manière indirecte
    - ▶ Caisse de pension

Mise en consultation

# EMPL complémentaire sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)

---

# Genèse de la protection du parc locatif vaudois

- ▶ **1985** Loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR)
- ▶ **1989** Loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL)
- ▶ **2005** Motion pour la suppression des deux lois
- ▶ **2008** Projet de **Loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)** comme alternative à la suppression
- ▶ **2009** Refus de la motion et abandon provisoire du projet de LPPL
- ▶ **2011** Nouveau projet de LPPL adopté par le Conseil d'Etat
- ▶ **2012** Suspension des travaux et étude complémentaire

# Un cadre légal à maintenir, simplifier et rendre évolutif

---

Mandatée par le DIS, une étude réalisée en 2013 a démontré que:

- ▶ la législation actuelle (LDTR et LAAL) protégeant le parc locatif ne représente pas un frein aux investissements immobiliers;
- ▶ cette protection ne suffit pas à résoudre la pénurie de logements, **mais est nécessaire lors d'une pénurie**;
- ▶ la question des rénovations énergétiques doit être mieux intégrée;
- ▶ pour plus de simplicité et de cohérence, une fusion des deux lois est effectivement souhaitable

# Modifications principales EMPL LPPL complémentaire 2014

---

- ▶ **Le taux de vacance/district définit la possibilité de faire des travaux**
  - Assouplissements des conditions d'autorisation de travaux si taux de vacance entre 1 et 1,5%
  - Application actuelle maintenue (idem LDTR) si taux de vacance entre 0 et 1 %
- ▶ **Allègement des procédures**
  - Procédure simplifiée pour la rénovation/transformation **d'appartements isolés**.
  - Incitation à la **transformation de bureaux en logements** en portant de 5 à 10 ans le délai pour la reconversion sans autorisation de logement en bureaux
- ▶ **Encouragement à l'amélioration énergétique**
  - Prise en compte des réductions de charges obtenues grâce aux travaux « énergétiques » lors du calcul du loyer maximal admissible.
- ▶ **Information et représentation des locataires**
  - Précision du contenu de l'information aux locataires
  - Qualité pour recourir octroyée à l'ASLOCA si le locataire n'est pas en mesure d'agir (idem LAAL actuelle)

# Calendrier 2014

---

- ▶ **Mars / avril** Consultation sur les deux projets (LATC-LL et LPPL)
- ▶ **Printemps** Adoption par le Conseil d'Etat du contre-projet définitif à l'initiative ASLOCA + LPPL 2014
- ▶ **Printemps / été** Traitement initiative ASLOCA et contre-projet direct LATC-LL par le Grand Conseil
- ▶ **Automne** Votation populaire éventuelle sur l'initiative ASLOCA et son contre-projet direct



# Pourquoi une **consultation**?

---

- ▶ L'Etat ne peut avoir qu'une emprise limitée sur la résolution de la crise du logement
- ▶ Les solutions sont d'abord en mains des propriétaires, des investisseurs et des communes
- ▶ En vue de favoriser à terme une efficacité optimale, le Conseil d'Etat préfère d'abord consulter les milieux directement intéressés avant d'adopter les projets définitifs

# Autres actions du Canton concernant le logement

# Autres actions en faveur du logement

---

## ▶ Etudes

- Thésaurisation; taux d'effort

## ▶ Forum vaudois du logement

- 27 juin 2014, Fédération vaudoise des entrepreneurs, Tolochenaz

## ▶ Guide de la participation en matière de logement pour les communes vaudoises

- Diffusion printemps 2014