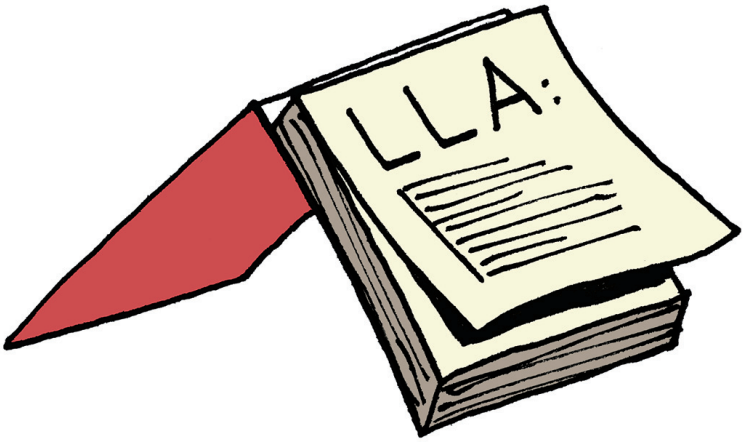
PLATE-FORME LOGEMENT OUEST LAUSANNOIS

COMPTE-RENDU DES ATELIERS

BUSSIGNY
CHAVANNES-PRÈS-RENENS
CRISSIER
ÉCUBLENS
PRILLY
RENENS
SAINT-SULPICE
VILLARS-SAINTE-CROIX

#03 LOGEMENTS À LOYERS ABORDABLES : UN NOUVEAU CHAMP D'ACTION POUR LES COMMUNES / MARS 2015



OUEST LAUSANNOIS

En collaboration avec :

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

canton de vaud

PARTICIPANTS ET ORDRE DU JOUR

LIEU Grande Salle du Motty, Ecublens
DATE Mardi 17 mars 2015

PARTICIPANTS

BUSSIGNY **Germaine Müller**, municipale, affaires sociales, présidente de la PFL-OL / **Pierre-François Charmillot**, secrétaire municipal / **Chantal Oberle**, cheffe du service des affaires sociales / **Marie-Christine Aubry**, service de l'urbanisme CHAVANNES-PRÈS-RENENS **Jean-Pierre Rochat**, municipal, urbanisme / **Rosana Joliat**, cheffe du service des affaires sociales ÉCUBLENS **Pierre Kaelin**, syndic / **Didier Lannaz**, municipal, urbanisme / **Serge Nicod**, chef du service des affaires sociales / **Cyril Besson**, service de l'urbanisme PRILLY **Olivier Simon**, municipal, bâtiments et infrastructure / **Elise Glatt**, service de l'urbanisme RENENS **Marianne Huguenin**, syndique / **Tinetta Maystre**, municipale, urbanisme et travaux/ **Georges Chevallaz**, chef de service de la sécurité sociale / **Frédéric Hubleur**, office du logement ST-SULPICE **Jean-Pierre Jaton**, municipal, aménagement du territoire et bâtiments / **Anne Merminod**, municipale, affaires sociales, vice-présidente de la PFL-OL VILLARS-STE-CROIX **Georges Cherix**, syndic CANTON **Laurent Curchod**, délégué au logement pour le Conseil d'Etat/ **Jacques Biermann**, chef de la Division logement / **Anne Marion Freiss**, préfète du district de l'Ouest lausannois / CONFÉDÉRATION **Jude Schindelholz**, Office fédéral du logement BUREAU DU SDOL **Ariane Widmer**, cheffe de projet / **Cynthia Martignier**, urbaniste INVITÉS **Yvan Schmidt**, iConsulting SA / **Gabriel Winkler**, secrétaire général, Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés.

Participants à l'atelier
La plate-forme a réuni des représentants communaux et cantonaux concernés, ainsi que quelques invités.

ORDRE DU JOUR DE L'ATELIER

Introduction
Mot de bienvenue - G. Müller
Marché du logement dans le Canton de Vaud
Historique et situation actuelle - Y. Schmidt
Révision des lois LATC-LL-LPPL
Explications des changements apportés par le contre-projet du Conseil d'Etat - J. Biermann
Exemple d'application
Comment, pourquoi et en faveur de qui ? - J. Biermann
Discussion et questions
Atelier n°4 : mercredi 28 octobre / 15h-18h

UNE NOUVELLE DONNE

Quota de LUP, LLA, bonus de droit à bâtir, droit d'emption, de préemption. Derrière ces drôles de termes, les intentions s'affirment et commencent à séduire même les plus récalcitrants. Oui les communes ont leur rôle à jouer dans l'urbanisation et pourront – peut-être – davantage favoriser le Logement d'Utilité Publique, introduire le Logement à Loyer Abordable et, pourquoi pas, s'interposer entre le vendeur et l'acquéreur d'un terrain lorsque l'intérêt public sera en jeu. Le contre-projet du Conseil d'Etat à l'initiative populaire de l'ASLOCA-Vaud «Stop à la pénurie de logements» marque un tournant dans l'approche de l'immobilier. Trois lois sont concernées: aménagement du territoire et des constructions, logement et préservation du parc locatif.

Lors du 3ème Atelier de la Plate-forme Logement de l'Ouest lausannois, la présentation de cette vaste révision a permis de mesurer l'ambition de ces modifications qui, pour l'heure, sont sous la loupe du Grand Conseil. Pour sa part, l'ASLOCA doute de l'efficacité des mesures incitatives préconisées par l'Etat et défend notamment l'expropriation pour lutter contre la thésaurisation de terrains.
Et les députés, que vont-ils garder de cette révision? Ces textes ouvrent-ils la voie à l'ingérence des autorités dans ce qui relève, pour certains, du domaine privé? Au contraire, seules des mesures contraignantes viendront-elles à bout de la pénurie de logements? Le jeu en vaut-il encore la chandelle alors qu'une étude prédit une offre pléthorique avant la fin de la décennie?

Le contre-projet permet d'introduire de multiples démarches dans les lois, lesquelles élargiront la marge de manœuvre des communes en fonction de la politique qu'elles entendent mener et, surtout, en fonction des besoins. Libre aux Municipalités de s'emparer – ou pas – de ces moyens mis à leur disposition.

Parmi ces moyens, le LLA. Non subventionné, le Logement à Loyer Abordable devra répondre à des critères tels que limites de surfaces et coûts rationnels. Il s'agit là d'une nouvelle catégorie de logements qui s'adresse par exemple à une jeune famille au revenu évolutif et qui, un jour, aspirera à disposer de plus d'espace; sans y être contrainte et si elle joue le jeu, elle cèdera sa place. Cette formule intéressante tranche avec la lourdeur du système du logement subventionné avec son lot de paperasse et de drames lorsque des locataires ne répondant plus aux critères doivent quitter l'appartement qu'ils occupent depuis des lustres. Reste à espérer que la réalité collera à la théorie du LLA.

Ce qui est sûr, c'est que le contre-projet du conseil d'Etat pose les bases d'une nouvelle donne entre les autorités et les milieux immobiliers. Tous devraient en sortir gagnants, y compris et surtout les locataires.

Germaine Müller
vice-présidente de la plate-forme logement de l'Ouest lausannois

Germaine Müller,
municipale à Bussigny

LES 3 POINTS FORTS DE L'ATELIER

1. MARCHÉ DU LOGEMENT – Y. SCHMIDT

« Le logement répond à la croissance économique». Le principe de base de l'offre et de la demande régit le marché du logement. Lorsque la demande de foncier dans une région augmente, elle est souvent liée à une augmentation du nombre d'emplois. Cette demande implique alors une hausse des prix du foncier, devenant un bien rare, car toujours plus demandé. Ce schéma théorique (voir ci-contre) est vécu depuis quelques années par le Canton de Vaud, en situation de pénurie depuis 2010 (taux de vacances de moins de 0.5 %). Cette situation est le résultat d'une forte croissance économique dans le Canton, avec un taux d'emploi toujours plus élevé. Ces nouveaux emplois génèrent ainsi l'arrivée de nouveaux ménages, augmentant la demande de foncier. Une fois la ressource «foncier» indisponible ou inaccessible financièrement dans certaines régions, les ménages se tournent vers des régions plus disponibles. L'accroissement du taux de population de certaines régions est alors uniquement lié à un choix non-arbitraire, soulevant dès lors le problème du volume de nouvelles constructions, ne répondant pas pleinement à la demande. Désormais, les planifications ou demandes de permis de construire donnent des signaux plus positifs dans le domaine de la construction. Un changement de dynamique est alors attendu, avec une inversion de croissance entre les régions. Grâce à un monitoring prospectif, il serait établi que les agglomérations pourront répondre à la demande de logements et décharger ont les régions périphériques, connaissant une forte croissance aujourd'hui. Afin de prévoir toujours plus finement les prochaines étapes d'offre et demande, le monitoring doit être étendu à plusieurs critères, corrélés entre eux, tels que la sociologie, la création d'emploi, le besoin des ménages, etc. Une vision globale cantonale devrait être réalisée, dans le but de connaître les fluctuations et éviter les extrêmes de pénurie ou de suroffre.

2. LES MODIFICATIONS DE LA LATC-LL-LPPL – J. BIERMANN

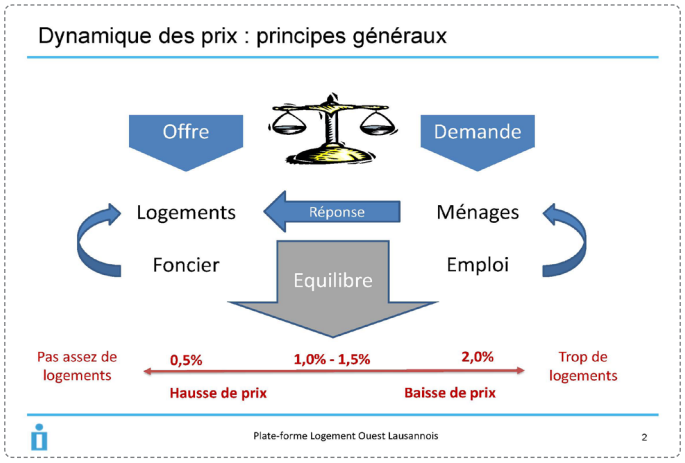
La pénurie du logement a empêché certaines catégories de population de se loger dans les centres, sans que les autorités puissent y remédier. Dès lors, le Canton de Vaud tente au travers d'un certain nombre d'articles de loi, de donner des outils aux communes pour permettre de changer cette situation, ou en tout cas, de se munir de bons instruments si une telle situation se reproduit. Des modifications sont proposées dans la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ainsi que dans la Loi sur le logement (LL) et la Loi sur la protection du parc locatif (LPPL). Il s'agit premièrement d'une redéfinition des logements d'utilité publique, avec l'ajout des logements à loyers abordables, précisés ci-dessous. A la disposition des communes, différents instruments sont proposés :
1) L'introduction des quotas de logements d'utilité publique (LUP) dans les plans d'affectation.
2) L'octroi de bonus de droit à bâtir aux propriétaires, lors de construction de LUP dans les plans d'affectation.
3) Le droit d'emption conventionnel : lors d'une procédure d'affectation, les communes peuvent conclure avec les propriétaires des contrats leur octroyant un droit d'emption.
4) Le droit de préemption : en cas de vente d'un terrain à bâtir, les communes ou l'Etat peuvent l'acquérir prioritairement pour la réalisation de LUP en cas de pénurie dans le district ou pour d'autres bâtiments intégrés à des pôles de développement d'intérêt cantonal, régional ou intercommunal. Des dispositions sont prévues pour protéger les propriétaires et investisseurs ayant déjà entrepris des démarches pour développer leur terrain.
Pour les promoteurs, il sera possible d'obtenir des droits à bâtir supplémentaires lors de constructions de LUP sur des terrains déjà affectés en tant que zone à bâtir.

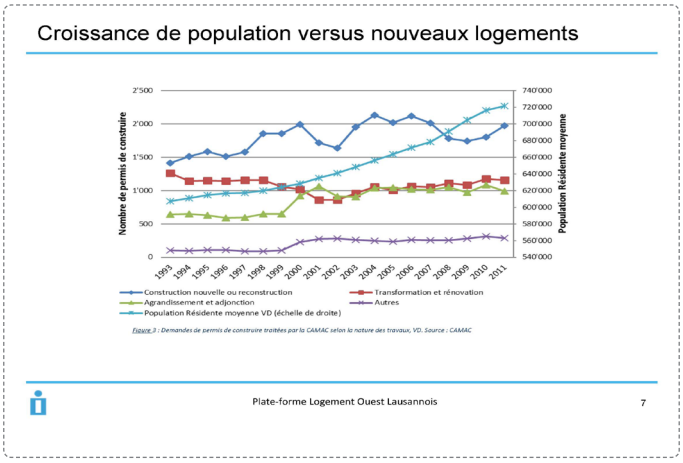
3. LES LOGEMENTS À LOYERS ABORDABLES (LLA) – J. BIERMANN

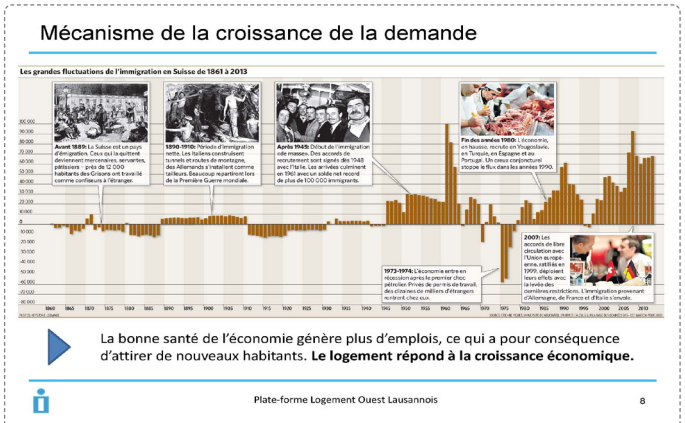
Une nouvelle définition de logements serait introduite dans la loi, suite à l'acceptation du contre-projet du Conseil d'Etat. Sous la désignation plus générale de logements d'utilité publique, les logements à loyers abordables rejoignent ainsi les logements étudiants, protégés et subventionnés. Les LLA se définissent par les caractéristiques suivantes : ils ne concernent que la construction de logements neufs, ils ne bénéficient pas de subventionnement public et doivent respecter deux conditions simples. La première est d'avoir des limites de surfaces nettes intramuros, qui assurent la création de logements à un coût rationnel. La seconde est un plafonnement du revenu locatif global, avec une fourchette établie par le Canton, adaptée en fonction des régions. Le plafonnement est convenu entre le porteur de projet et l'autorité communale.

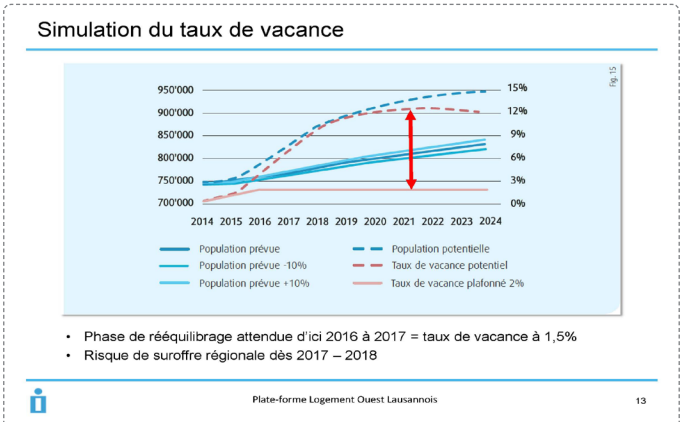
Ce nouveau type de logements vise donc réellement une catégorie de population n'entrant pas dans les barèmes des logements subventionnés et souffrant des fortes hausses de loyers résultant de la pénurie de logement. Cette nouvelle catégorie de logement diminuera ainsi les charges locatives sur les ménages, dépassant aujourd'hui largement la proportion idéale d'un tiers du budget du ménage.

Présentation résumée de Yvan Schmidt, directeur du bureau iConsulting SA



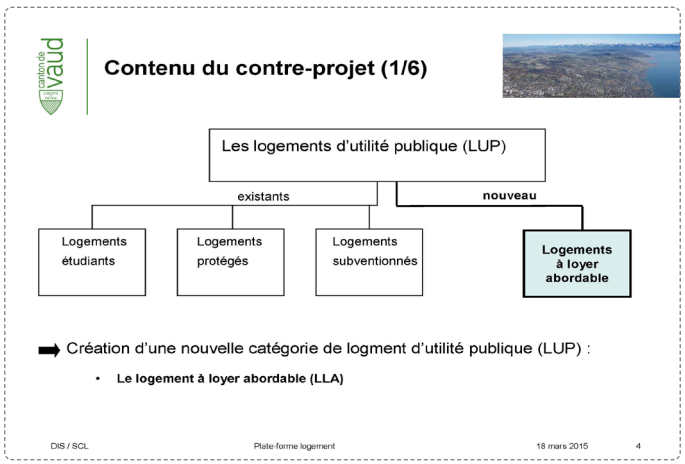


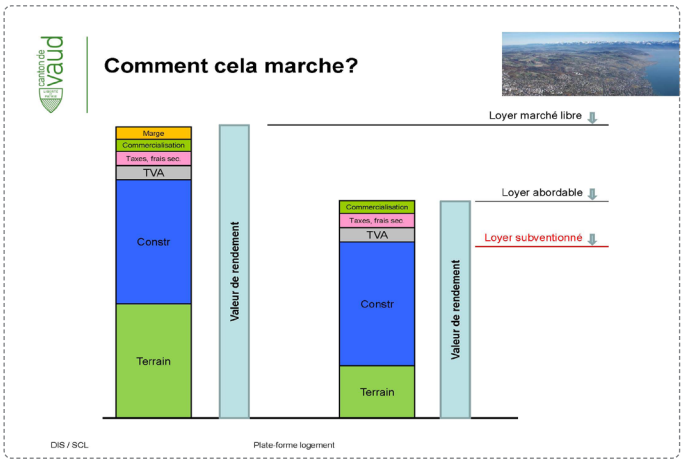


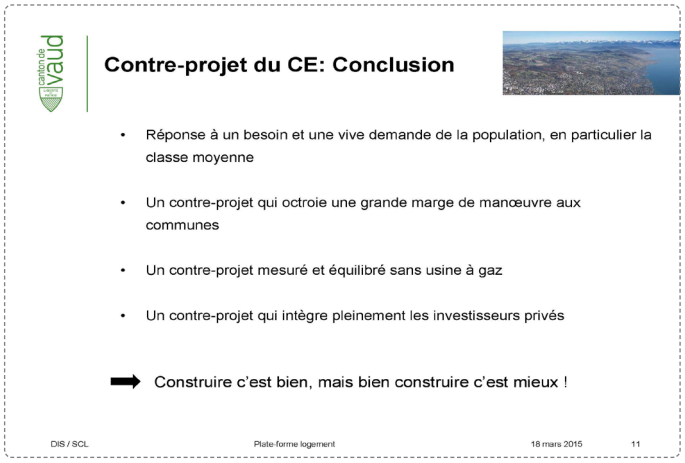


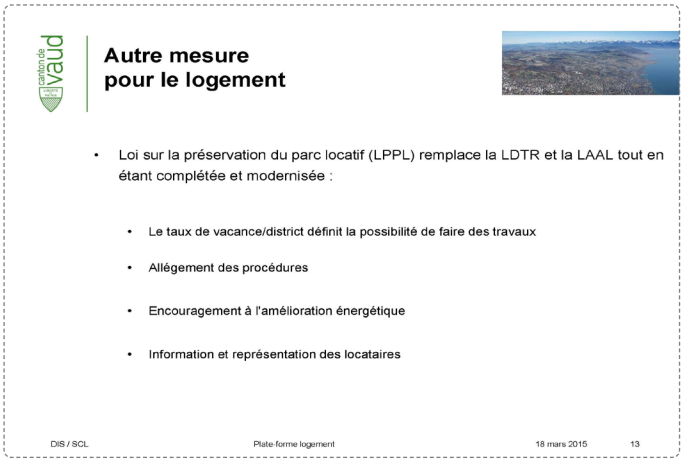
© ARASOL

Présentation résumée de Jacques Biermann, chef de la division Logement du Canton de Vaud









© Fondation Apollo

POUR CONCLURE

DES LOGEMENTS ADAPTÉS À PLUSIEURS TYPES

Les répercussions de la conjoncture économique touchent plus fortement certains ménages et la pénurie existante repousse ou exclut certains ménages de régions attractives. Lorsqu'un monitoring de la situation du logement est effectué, la volonté de connaître la demande permet alors de structurer l'offre. La qualification de la demande et des besoins amène les connaissances nécessaires de «qui vient et qui veut venir» et donc à quel endroit l'offre doit être proposée. En étendant les réflexions sur un territoire suffisamment large, les données établies permettront de gagner de l'efficacité dans les décisions futures. C'est notamment lors des planifications qu'une mixité devrait être incitée et ainsi accueillir plus rapidement un panel de ménages, répondant à différents besoins.

Aujourd'hui, les effets de la conjoncture n'ont probablement pas été suffisamment bien évalués. La pénurie est donc bien présente et les constructions mettent du temps à se concrétiser. Toutefois, le Conseil d'Etat a décidé qu'il n'était pas trop tard pour proposer de nouveaux outils, laissant une liberté intéressante aux communes. L'utilisation, ou non, de ce nouvel outil est laissé à leur appréciation. Un principe développé pour donner une marge de manœuvre aux pouvoirs publics et ainsi répondre notamment à la demande de logements à loyers modérés.

L'outil se veut avantageux autant pour les communes que pour les privés qui désirent développer leur bien-fonds, sachant qu'un certain nombre de bonus leurs sont octroyés dans le cas de réalisation de logement d'utilité publique. Et bien que ces bonus soient parfois déjà octroyés, une inscription légale ancrerait cette pratique, et lui donnerait du poids dans les négociations privé-public.

Ces outils à disposition des communes, s'ils sont acceptés durant les différentes étapes légales, impliqueraient également de bien déterminer la politique de logement désirée au sein des communes. Les politiques de logement sont une première piste pour mieux structurer la demande et établir les besoins exacts de logements et peuvent ainsi déboucher sur des demandes de différents types de LUP. Les instruments mis à disposition par le Canton de Vaud, si le Contre-projet est accepté, seront utiles afin de réaliser concrètement ces politiques de logement. Les réflexions et la planification des nouveaux quartiers n'en seront que plus robustes, car les politiques de logements instruisent sur ce que les communes possèdent, ce qu'elles désirent et ce qu'elles peuvent offrir comme typologies de logement, dans le but de compléter l'offre et atteindre une mixité réfléchie.

LES PROCHAINES ÉTAPES

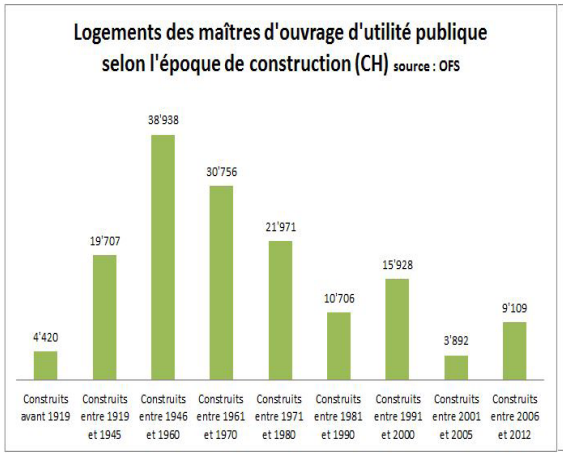
La Commission du Grand Conseil, évaluant et travaillant sur le contre-projet discuté lors de cet atelier, a désormais terminé son travail. Le calendrier prévoit dès lors un passage du contre-projet au Grand Conseil pour le mois de septembre. Une décision de l'ASLOCA sur le maintien ou non de son initiative, en fonction de la proposition finale du contre-projet, déterminera si une votation populaire cantonale aura lieu ou si les propositions du Conseil d'Etat peuvent être mises en vigueur.

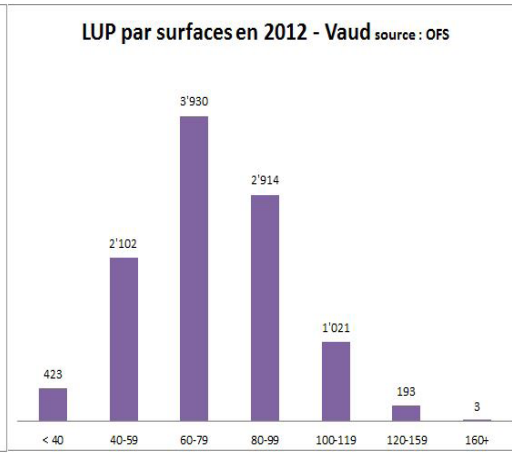
LE SAVIEZ-VOUS ?

DÉFINITION DES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENT (SOURCE : CEAT)

Les logements d'utilité publique :
Plusieurs définitions de LUP existent. Selon l'approche de la loi fédérale sur le logement, le logement d'utilité publique est le logement qui est réalisé par un maître d'ouvrage d'utilité publique, comme une coopérative, qui va ensuite le mettre en location à «prix coûtant» sans vouloir réaliser de bénéfice. Selon cette définition, le logement d'utilité publique est défini par son porteur ou propriétaire. Les maîtres d'ouvrage qui peuvent revendiquer le statut d'utilité publique, selon cette approche, sont principalement les fondations immobilières de droit public et les coopératives de construction et d'habitation.
Les réflexions cantonales, transcrites dans le contre-projet, cherchent à définir le LUP par rapport au logement lui-même. D'après cette deuxième approche, le logement d'utilité publique se définit, de manière conceptuelle, comme étant le logement répondant aux besoins prépondérants de la population, notamment par rapport au taux d'effort (rapport existant entre le loyer et le revenu d'un ménage). Le LUP viserait ainsi à répondre aux besoins tant des ménages avec des revenus limités qu'à ceux de la classe moyenne. Selon cette deuxième définition, n'importe quelle entité peut être propriétaire d'un logement d'utilité publique.
Les logements subventionnés :
Logements qui bénéficient d'une subvention («abaissement» ou «aide à la pierre») des pouvoirs publics visant à réduire les loyers et qui font l'objet d'un contrôle cantonal. Ils sont destinés aux ménages avec des revenus limités.
Les logements abordables :
Logements dont le taux d'effort n'est pas excessif par rapport aux revenus de la population qui cherche à se loger. Les coûts d'un logement de qualité convenable ne devraient donc en Suisse pas dépasser les 30% du revenu du ménage. Ce type de logement est destiné plutôt à la classe moyenne. Il se distingue du logement subventionné principalement par le fait qu'il ne bénéficie pas d'abaissements de loyers payés par les collectivités publiques.
Les logements protégés :
Pour favoriser les alternatives à l'hébergement médico-social, le Canton de Vaud accorde des prêts pour la construction ou la rénovation de la partie immobilière de logements protégés destinés à l'accueil de personnes âgées ou fragilisées.
Les logements étudiants :
Afin de favoriser la mise à disposition de logements pour les étudiants, le Canton de Vaud accorde des prêts pour financer la construction ou la rénovation de la partie immobilière de logements destinés aux étudiants. Avec ce type d'aide, les logements étudiants sont considérés comme d'utilité publique. Les logements étudiants développés par des propriétaires privés ne sont pas considérés d'utilité publique.

STATISTIQUES DE CONSTRUCTION DE LUP





Ces données, tirées du dernier recensement de la population, concernent les bailleurs de logement d'utilité publique, à savoir les membres des deux organisations faîtières, de la clientèles de la Centrale d'émission pour la construction de logement et des maîtres d'ouvrage d'utilité publiques soutenus par l'OFL. Ces graphiques démontrent la baisse de constructions de LUP depuis les années 2000, mais surtout à partir des années 1960. Pour 2012, on dénombre au total 10'586 logements d'utilité publique dans le Canton de Vaud, un total s'élevant à 155'427 au niveau Suisse. On remarque que pour le Canton de Vaud, plus de 30% des logements ont une surface entre 60 et 79 m2.

→ PROCHAIN ATELIER: COMMUNE ET COOPÉRATIVE

Ce système d'habitation, souvent méconnu de la population, permet de combler un certain nombre de parts de logements d'utilité publique dans les communes. En effet, les coopératives répondent au caractère d'utilité publique car elles sont considérées commes des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. A ce titre, des aides financières de la Confédération et du Canton leurs sont octroyées. En contre-partie, des exigences légales leur sont demandées, par exemple l'exclusion de recherche de bénéfice, des loyers fondés sur les coûts, un modèle participatif et démocratique.

Au-delà de cet intérêt administratif et financier, les sociétés coopératives ne sont pas seulement des loyers à prix coûtants. Elles proposent un mode de vie différent, où les locataires ont une part active dans les actions réalisées par la coopérative. Chaque coopérateur se voit obtenir une voix au sein des assemblées générales, gérant les activités et investissement de leur coopérative. Les locataires sont donc actifs dans le développement de leur lieu de vie.

Ainsi lors du prochain atelier, il sera discuté des avantages de réaliser des coopératives et de développer ce mode d'habitation au sein des communes de l'Ouest lausannois.

Car les coopératives répondent de plus à une forte demande de groupes spécifiques, tels les classes moyennes et ouvrières, les familles à revenu modeste, les personnes âgées ou encore les étudiants.

À SUIVRE

PROCHAIN ATELIER

Le prochain atelier aura lieu le mercredi 28 octobre 2015 de 15h00 à 18h00, à Saint-Sulpice. La thématique de ce prochain atelier sera consacrée aux coopératives d'habitation, décrites ci-dessus.

ACTUALITÉS

→ Office fédéral du logement: www.bwo.admin.ch -> Thèmes -> Activités communales . Nouvelle page internet destinée aux villes et communes, contenant des ressources en lien avec les activités menées par différentes communes en matière de logement.

→ Forum vaudois du logement : 2ème édition le jeudi 24 septembre 2015, à la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (Tolochenaz). Programme détaillé à venir sur : www.vd.ch/themes/vie-privee/logement/forum-vaudois-du-logement/.

→ Office fédéral du logement: Etude en cours sur les prestations et services non-monétaires: «Angebote nicht-monetärer Dienstleistungen im Bereich ‚Wohnen für armutsgefährdete und betroffene Menschen». Résultat disponible dès l'été 2015.

LE SDOL EN QUELQUES MOTS

Afin de coordonner et de guider leur croissance en matière d'urbanisation et de transports, les communes de l'Ouest lausannois et le Canton ont élaboré un schéma directeur : le SDOL. Il donne une vision commune de l'aménagement urbain à long terme, en suivant des principes de développement durable et de concertation. Il permet notamment d'améliorer le cadre de vie des habitants, de renforcer l'offre en transports publics, de préserver la campagne en évitant l'étalement urbain, de favoriser la mixité des affectations et de garantir une saine diversification du tissu des activités économiques.

BUREAU DU SCHÉMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS
RUE DE LAUSANNE 35 CP 542 1020 RENENS 1
T: 021 632 71 60 schema-directeur@ouest-lausannois.ch
www.ouest-lausannois.ch