



Pré-étude sur la collaboration institutionnelle en matière de politique du logement dans l'Ouest lausannois

L'essentiel en bref (synthèse du rapport final)

Laurent Thévoz

Sandra Walter



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



**QUEST
LAUSANNOIS**

Impressum

Référencement recommandé du rapport final

THEVOZ Laurent, WALTER Sandra, 2013. *Pré-étude de la collaboration institutionnelle en matière de politique de logement dans l'Ouest lausannois*. Lausanne : CEAT.

Mandant

Office fédéral du logement, Canton de Vaud

Equipe de projet

Laurent Thévoz et Sandra Walter - Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT), Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL)

Groupe de suivi :

Ariane Widmer - Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL)

Doris Sfar, Jude Schindelholz - Office fédéral du logement

Laurent Curchod - Service des communes et du logement, Canton de Vaud

Samuel Royer - Division logement, Service des communes et du logement, Canton de Vaud

Christian Exquis - Groupe opérationnel des pôles, Service du développement territorial, Canton de Vaud

Diffusion

Le rapport final dans son intégralité est disponible en français uniquement.

Le rapport final et la présente synthèse se trouvent sur le site Internet de l'OFL:

<http://www.bwo.admin.ch> > Documentation > Publications > rapports de recherche

L'ESSENTIEL EN BREF

Les communes de l'Ouest lausannois sont confrontées à une pénurie de logements qui touche de nombreux ménages. Cette étude visait à explorer les possibilités de collaboration entre les communes et avec le Canton en vue de renforcer leur capacité d'action.

La collaboration intercommunale en matière de logement, un champ nouveau

Au vu des tensions persistantes qui affectent les marchés immobiliers dans les régions urbaines, l'Office fédéral du logement (OFL) est à la recherche de réponses nouvelles. Le développement d'une collaboration intercommunale en matière de politique du logement pourrait être une approche prometteuse, en offrant aux communes des moyens d'action supplémentaires.

Pour apprécier les perspectives et les avantages d'une telle approche, l'OFL a décidé de soutenir une étude exploratoire dans l'Ouest lausannois. Ce choix est lié non seulement à la longue et heureuse histoire de la pratique intercommunale qui y a cours, mais aussi au fait que le logement est un enjeu fort de son développement. Avec le soutien du Canton de Vaud, l'OFL a mandaté la CEAT afin de réaliser cette étude. Un groupe de suivi composé de représentants du Schéma Directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), du Canton et de l'OFL a été constitué, les communes de l'Ouest lausannois ayant donné leur accord à la démarche.

Entretiens, ateliers et consultation : un processus visant un résultat partagé

L'étude s'est faite en plusieurs étapes, offrant à chaque fois aux différents partenaires la possibilité de s'exprimer. Cette manière de faire a permis de développer progressivement une compréhension mutuelle et d'arriver à un résultat partagé.

En premier lieu, 18 entretiens ont été menés auprès des autorités des huit communes de l'Ouest lausannois (Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, Renens, St-Sulpice, Villars-Ste-Croix), des responsables cantonaux, de représentants du SDOL et des présidents de coopératives d'habitation. Ils ont porté sur la situation du marché du logement, les interventions communales en matière de logement et la pertinence d'une collaboration intercommunale et avec le Canton. Les résultats des entretiens ont été débattus lors d'un premier atelier d'échange réunissant des représentants techniques et politiques communaux, issus des différents domaines dont relève le logement : urbanisme, finances, affaires sociales. L'étude a ensuite été mise en consultation auprès des exécutifs de ces mêmes communes, puis validée lors d'un atelier final.

Un marché du logement très tendu, y compris pour la classe moyenne

Les différentes communes posent un diagnostic convergent sur le marché du logement : non seulement les ménages les plus vulnérables mais aussi les classes moyennes ont des difficultés à se loger. La répartition inégale des logements subventionnés ou à prix abordables, et donc des contribuables, au sein des communes de l'Ouest lausannois, entraîne pour certaines communes des difficultés financières. Ce déséquilibre est un risque potentiel qui implique que chaque opération de logements d'utilité publique peut être considérée en fonction de cette situation, pour être questionnée, voire refusée.

L'équilibre logements-emplois est aussi un thème préoccupant pour les communes, qui souhaitent voir la forte croissance démographique prévue s'accompagner d'un maintien ou d'un développement de l'emploi. Un autre enjeu mentionné par plusieurs communes est celui du logement étudiant. Comme les étudiants n'amènent pas de rentrées fiscales, cela dissuade les communes de les

accueillir. Néanmoins, au vu des besoins créés par la présence de nombreuses institutions de formation dont l'EPFL et l'UNIL, plusieurs communes ont tout de même des projets en cours.

Le problème de la lenteur de la construction de logements a également été fréquemment relevé. Il n'y a en revanche pas d'explication complète et convergente sur les raisons de cette lenteur.

Les interventions communales entre densification, mixité sociale et financement des infrastructures

Le thème de la densification a été largement soulevé dans les entretiens. Les autorités sont ouvertes à la densification, mais elles font face à des difficultés dans sa mise en œuvre. La densification a des effets non maîtrisés pour les communes en termes de coûts (infrastructures, charges sociales), mais aussi pour la population en termes de mobilité notamment, ce qui peut freiner sa réalisation.

En ce qui concerne les politiques du logement proprement dites, la plupart des communes mènent des opérations ponctuelles et spécifiques. Les principaux outils utilisés par les communes sont l'usage du droit de superficie, la négociation dans le cadre de l'établissement d'un plan partiel d'affectation, la production de logements subventionnés et les aides issues de la politique cantonale du logement. Ces actions sont souvent motivées par la volonté de conserver une certaine mixité sociale et de permettre aux personnes qui travaillent dans la commune d'y résider.

Ceci étant dit, la question de l'équilibre budgétaire de la commune influence fortement les opérations de logement. Les communes cherchent à concilier la nécessité de créer des logements à loyers abordables avec celle d'augmenter les recettes fiscales. En effet, la capacité à financer les infrastructures nécessaires aux nouveaux habitants est un enjeu crucial pour les communes ayant des finances limitées et une forte croissance démographique. Pour ces dernières, la participation des promoteurs au financement des infrastructures et des équipements communautaires est donc un enjeu prioritaire qui rend difficile une négociation sur d'autres éléments comme un quota de logements abordables.

Pour une collaboration sous forme d'échange d'informations

Concernant l'opportunité d'une collaboration intercommunale, plusieurs facteurs militent contre une collaboration qui empièterait sur l'autonomie communale : le manque d'unanimité sur la nécessité de mener une politique du logement, le manque de consensus quant aux catégories de logements à promouvoir ainsi que le fait que les objectifs des communes en matière de logement sont fortement déterminés par les contraintes budgétaires. Ainsi, une politique du logement supracommunale qui se superposerait à la volonté communale est jugée inopportune. En revanche, les communes reconnaissent le besoin d'une collaboration entre elles et avec le Canton, sous forme d'échange d'informations et de partage d'expériences. Les raisons qui plaident pour cette collaboration sont la forte imbrication des communes de l'Ouest lausannois et la similarité des problèmes vécus. Les communes attendent de ces échanges une meilleure vue d'ensemble de la situation sur le marché du logement, des enseignements permettant de renforcer leur capacité d'action, voire le lancement de réflexions sur des formes de collaboration plus avancées.

Le principe de mise sur pied d'une « plate-forme logement » a ainsi été validé par les représentants des communes lors de l'atelier final. L'élaboration du projet a été confiée au groupe de suivi, complété par deux représentants communaux. Plusieurs thèmes précis à aborder ont d'ores et déjà été proposés, comme le logement d'urgence, la mise en œuvre de la densification ou encore les possibilités d'agir dans le cadre des plans partiels d'affectation.