



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

---

*Rapport final*



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**

Lausanne, novembre 2013





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

---

*Rapport final*

Laurent Thévoz  
Sandra Walter

## **Remerciements**

Nous remercions chaleureusement pour leur disponibilité et leurs contributions tous les interlocuteurs qui ont bien voulu nous consacrer un peu de leur temps précieux.

## **Impressum**

### **Référencement recommandé**

THÉVOZ 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**

EPFL ENAC INTER CEAT

BP – Station 16

CH - 1015 Lausanne

Tél. +41 (0)21 693 41 65

Fax +41 (0) 021 693 41 54

secretariat.ceat@epfl.ch

<http://ceat.epfl.ch>



# Table des matières

|                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>L'essentiel en bref.....</b>                                                                                      | <b>1</b>  |
| <b>Introduction .....</b>                                                                                            | <b>3</b>  |
| <b>Contexte .....</b>                                                                                                | <b>4</b>  |
| <b>1. Diagnostic – une appréciation de la situation actuelle du marché du logement dans l'Ouest lausannois .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>1.1 La situation du marché du logement dans l'Ouest lausannois .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| 1.1.1 Résultats des entretiens .....                                                                                 | 5         |
| 1.1.2 Ce que nous en retenons .....                                                                                  | 6         |
| <b>1.2 Les interventions communales en matière de logement .....</b>                                                 | <b>7</b>  |
| 1.2.1 Résultats des entretiens .....                                                                                 | 7         |
| 1.2.2 Ce que nous en retenons .....                                                                                  | 10        |
| <b>2. Propositions en matière de collaboration .....</b>                                                             | <b>11</b> |
| <b>2.1 Clause du besoin de collaboration .....</b>                                                                   | <b>11</b> |
| 2.1.1 Résultats des entretiens .....                                                                                 | 11        |
| 2.1.2 Ce que nous en retenons .....                                                                                  | 12        |
| 2.1.3 Résultats de la consultation et de l'atelier du 10 septembre 2013 .....                                        | 12        |
| <b>2.2 Des modalités de la collaboration .....</b>                                                                   | <b>13</b> |
| 2.2.1 Résultats des entretiens .....                                                                                 | 13        |
| 2.2.2 Ce que nous en retenons .....                                                                                  | 14        |
| 2.2.3 Résultats de la consultation et de l'atelier du 10 septembre .....                                             | 14        |
| 2.2.4 Questions en suspens .....                                                                                     | 15        |
| <b>3. Résultats de la consultation et de l'atelier du 10 septembre 2013 et suite à donner.....</b>                   | <b>17</b> |
| <b>3.1 Résultats .....</b>                                                                                           | <b>17</b> |
| <b>3.2 Suite à donner .....</b>                                                                                      | <b>17</b> |
| <b>Annexe I : Liste des personnes interrogées.....</b>                                                               | <b>18</b> |
| <b>Annexe II : Glossaire.....</b>                                                                                    | <b>19</b> |
| <b>Annexe III : Potentiel de développement dans l'Ouest lausannois .....</b>                                         | <b>20</b> |
| <b>Annexe IV : Participants à l'atelier du 30 avril 2013.....</b>                                                    | <b>21</b> |
| <b>Annexe V : Participants à l'atelier du 10 septembre 2013 .....</b>                                                | <b>22</b> |



## **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.

## INTRODUCTION

Dans de nombreuses régions urbaines, le marché du logement reste très tendu. Non seulement le nombre de logements disponibles est insuffisant, mais de plus les prix sont souvent inaccessibles pour une partie de la population. Dans ce contexte, l'Office fédéral du logement (OFL) est à la recherche de nouvelles réponses permettant aux autorités politiques de faire face à cette situation. Le développement d'une approche plus régionale en matière de politique de logement est perçu comme l'une des réponses possibles. Elle pourrait offrir aux communes souhaitant devenir actives dans ce domaine des moyens d'action nouveaux auxquels elles n'ont pas accès lorsqu'elles interviennent au niveau communal uniquement.

L'OFL a donc mandaté une étude afin d'explorer les perspectives et le potentiel d'une telle approche auprès des autorités communales de l'Ouest lausannois. Le choix de cette région est lié non seulement à sa longue expérience en matière de collaboration intercommunale, mais aussi au fait que le logement est un enjeu fort de son développement. Cette étude représente par ailleurs une opportunité importante pour contribuer à la mise en œuvre dans cette région d'une des orientations stratégiques du projet d'agglomération Lausanne - Morges de 2<sup>ème</sup> génération (1<sup>ère</sup> édition juin 2012) : « *Mener une politique de logement proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales* ». Elle est aussi en ligne avec la politique de soutien cantonal aux actions communales en faveur de l'habitat qui prévoit la possibilité de définir un « Objectif logement » au niveau communal ou intercommunal.

L'OFL a donc mandaté la CEAT pour réaliser cette étude exploratoire. L'incorporation du Canton de Vaud dans le suivi de cette étude, mais aussi en tant que mandant, a permis d'en faire une opération tripartite. La liste des personnes interrogées se trouve dans l'Annexe I de ce rapport. La construction de ce rapport s'est faite en trois étapes. Une première version visait à rendre compte des résultats des entretiens. Cette première version a été discutée au sein du groupe de suivi composé de représentants de l'Office fédéral du logement, du Canton et du SDOL afin d'affiner l'analyse que nous faisons des résultats des entretiens. Le rapport retravaillé a ensuite été discuté lors de l'atelier du 30 avril 2013 par les autorités de l'Ouest lausannois présentes (cf. Annexe IV). Les réactions de ces dernières, qu'il s'agisse de convergences, divergences ou compléments, en relation avec le contenu du rapport, ont été intégrées dans le rapport. Une liste de question a ensuite été soumise à consultation auprès des communes de l'Ouest lausannois, concernant d'une part le contenu du rapport et, d'autre part, l'intérêt des communes pour une collaboration future, et les modalités de cette éventuelle collaboration. Les réponses des communes ont été intégrées dans ce rapport. Sur la base des résultats de cette consultation, des recommandations quant à une éventuelle démarche ultérieure visant à mettre en place cette collaboration, ont été formulées. Le rapport de consultation, la synthèse des résultats de cette consultation ainsi que la démarche proposée ont ensuite été discutés puis validés dans le cadre d'un atelier final le 10 septembre 2013 (cf. Annexe V).

Pour l'anonymisation de ce rapport, nous avons non seulement évité de citer les communes concernées, mais nous avons aussi systématiquement masculinisé les syndics. Étant donné qu'il y a deux syndiques femmes pour 8 communes, cette mesure nous a semblé nécessaire pour renforcer l'anonymisation du rapport. Le rapport contient par ailleurs un glossaire sur les différents types de logements que nous évoquons.

## CONTEXTE

Le canton de Vaud souffre de manière générale d'une pénurie préoccupante de logements. Les logements disponibles sur le marché sont à la fois rares et de plus en plus chers. Le district de l'Ouest lausannois est particulièrement touché par la pénurie et affiche en 2012 un taux de 0,20% de logements vacants.<sup>1</sup> Cette pénurie est d'autant plus préoccupante que le canton a des perspectives de croissance démographique forte pour les années à venir, dues aussi bien à la croissance naturelle qu'à l'immigration. Les dernières estimations montrent que le canton devrait passer d'environ 710'000 habitants en 2010 à un peu moins de 800'000 en 2020 et 875'000 en 2030.<sup>2</sup>

La pénurie de logements à loyer ou à prix modéré n'est pas un phénomène récent dans le Canton de Vaud. Ainsi, outre la loi sur le logement adoptée en 1975<sup>3</sup>, la législation vaudoise porte les traces de diverses tentatives visant à lutter contre le manque de logements.<sup>4</sup> Ceci étant dit, en 2008, face à la pénurie sévère de logement, les autorités proposent de nouvelles mesures pour sortir de la crise. Ces mesures partent notamment du constat que la hausse des loyers et des prix de l'immobilier résultant de la rareté de l'offre exerce une pression sociale, excluant de plus en plus les bas revenus, les jeunes (étudiants, jeunes ménages), les personnes âgées (qui restent dans de grands logements faute d'en trouver de plus petits à des prix accessibles), et même les classes moyennes, aux revenus trop élevés pour accéder à des logements aidés, mais au demeurant insuffisants par rapport aux loyers et prix courants du marché.<sup>5</sup>

Le projet d'agglomération Lausanne Morges 2<sup>ème</sup> génération souligne également l'importance de créer du logement répondant aux besoins des différentes catégories de la population. L'Ouest lausannois est donc un territoire sur lequel il y a une convergence entre les objectifs d'aménagement du territoire du PALM et les objectifs de logements du canton. L'intérêt de ce territoire pour la mise en œuvre de ces objectifs est d'autant plus fort qu'il représente d'importantes capacités d'accueil.

L'action des communes est un élément clé dans la réalisation de ces objectifs. L'art. 2 de la loi cantonale sur le logement attribue aux communes les premiers rôles en cette matière<sup>6</sup>, tout en ne déchargeant pas pour autant les autorités cantonales de cette problématique. Il s'agit cependant d'un domaine complexe et relativement nouveau pour la plupart des communes du district.

---

<sup>1</sup> <http://www.scris.vd.ch>

<sup>2</sup> <http://www.scris.vd.ch>

<sup>3</sup> La loi vaudoise sur le logement de 1975 prévoit diverses aides publiques pour faciliter l'accès au logement à des populations aux revenus modestes et favoriser l'acquisition de logements. Son but est clairement exposé à son article 1 : « La loi a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton. »

<sup>4</sup> Voir Perregaux DuPasquier Christa, Blind Buri Sonia, 2011. Rapport d'étude. Favoriser la construction de logement d'utilité publique dans la région de Nyon par des mesures d'aménagement du territoire. VLP-ASPAN, Berne.

<sup>5</sup> Etat de Vaud, 2010, Produire des logements. Soutiens cantonaux aux actions communales en faveur de l'habitat. Département de l'économie, Service de l'économie du logement et du tourisme.

<sup>6</sup> Art. 2 al. LL cité en page 8 sous 1.2.

# **1. DIAGNOSTIC – UNE APPRÉCIATION DE LA SITUATION ACTUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT DANS L'OUEST LAUSANNOIS**

## **1.1 LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT DANS L'OUEST LAUSANNOIS**

### **1.1.1 Résultats des entretiens**

Les communes de l'Ouest lausannois partagent une appréciation relativement similaire de la situation du marché du logement dans l'Ouest lausannois. Les principaux éléments qui ressortent sont les suivants :

- Le taux de logements vacants extrêmement faible sur leur territoire a pour conséquence que « tout le monde » a de la peine à se loger. Les ménages les plus vulnérables et une partie de la classe moyenne sont cependant les plus touchés. Une distinction est faite entre les difficultés rencontrées par la population locale et celles provenant de la croissance démographique et économique du canton. Les problèmes de logement de la population qui réside déjà dans la commune proviennent des jeunes qui deviennent indépendants et veulent s'installer ainsi que des ménages qui se séparent et cherchent un deuxième appartement, de préférence dans la même commune.
- Le problème de l'occupation des logements a aussi été soulevé en lien à l'absence de logements disponibles sur le marché. On retrouve des appartements de 3 ou 4 pièces, subventionnés ou non, occupés par des personnes âgées vivant seules. Ces personnes ne trouvent pas sur le marché un appartement plus petit moins cher, voire au même prix.
- Plusieurs communes constatent un déséquilibre de leur ratio habitants / emplois en défaveur du logement. Certaines cherchent à y remédier pour réduire la pendularité et permettre aux gens qui travaillent dans la commune d'y vivre. De plus, le maintien des zones industrielles est perçu comme indispensable pour ne pas se transformer en cité dortoir. D'autres communes soulignent qu'il faut aussi faire attention à ne pas faire trop de logements qui ne trouveront pas forcément preneur par la suite si la demande baisse. Ce point n'est cependant pas partagé par tous, car le marché est pour l'instant tellement tendu qu'une baisse de la demande semble pour l'instant improbable.
- Certaines communes soulignent les difficultés d'application d'une zone mixte qui combine logements et emplois. Certains promoteurs renoncent à l'usage de ces quotes-parts car ils ne trouvent personne pour utiliser ces espaces dédiés aux activités. Dans les plus petites communes, il n'y a que peu de demande pour des boutiques et commerces, donc il est difficile de mettre en œuvre cette norme. Un autre problème est que le coût de l'emprunt pour les zones d'activités est trois fois plus cher que pour le logement. Certains promoteurs n'arrivent donc pas à financer leur projet.
- Le logement subventionné n'est pas réparti de manière équilibrée dans l'ensemble de l'Ouest lausannois.

- La question du logement étudiant est un enjeu relevé par plusieurs communes. Personne n'en veut car, comme l'ont relevé plusieurs syndics, les étudiants coûtent et ne rapportent rien. Néanmoins, plusieurs communes ont des projets de logements étudiants difficilement évitables étant donné la forte concentration des hautes écoles dans la région.
- Le rythme de la construction du logement est un enjeu central qui va déterminer l'évolution de la situation dans les années à venir. De nombreux syndics ont souligné les problèmes de retards dans la mise en œuvre de leurs plans de quartier (plusieurs années dans certains cas), voire les blocages. Les raisons évoquées pour expliquer cette lenteur et leur importance relative sont cependant assez diverses.

### 1.1.2 Ce que nous en retenons

- Des communes « gagnantes » et « perdantes » financièrement en raison du déséquilibre dans la répartition actuelle des contribuables modestes. Ce déséquilibre peut potentiellement poser les mêmes problèmes financiers de déséquilibre budgétaire à toutes les communes, selon l'évolution de la situation. Cela implique que chaque opération de logements d'utilité publique peut être lue, vue et évaluée en fonction de cette conséquence, pour être questionnée, voire refusée. Il faut néanmoins souligner qu'un mécanisme de péréquation entre communes existe déjà et influence en partie leurs finances.
- L'évolution du parc de logements subventionnés et de son prix d'accès, pour les ménages les plus faibles économiquement. Leur nombre tend à diminuer par leur sortie du subventionnement. Peut-on y remédier ? Et, qu'en est-il, à l'échelle de l'Ouest lausannois, du nombre de nouveaux logements subventionnés mis sur le marché, au regard des besoins (familles monoparentales, personnes âgées) ? Plus largement, les besoins de la classe moyenne en logements abordables sont-ils également couverts ? Faut-il aussi une intervention des collectivités publiques en leur faveur ? Les besoins des catégories telles que les personnes âgées et les étudiants doivent également être analysés. Si pour les étudiants des structures importantes existent avec des dotations spécifiques, les logements protégés sont beaucoup plus dépendants des initiatives communales.
- L'équilibre habitant - emploi est un enjeu pour de nombreuses communes. Comment inclure dans la réflexion la répartition des emplois et pas seulement celle des logements ? Que dit le PALM à ce sujet ? Faut-il introduire ce sujet dans le Plan directeur de l'Ouest lausannois ?
- Les syndics consultés évoquent différentes causes à la lenteur de la construction de logements. Il semble donc utile d'élaborer et de partager une même explication générale de ce phénomène qui considérerait les divers facteurs explicatifs et leurs relations. Un échange de vue avec les communes qui ne sont pas touchées par ces lenteurs permettrait par ailleurs d'identifier les causes principales. Au cours des entretiens, les causes suivantes ont été relevées par nos interlocuteurs :
  - complexité des projets et des procédures. Il s'agit de projets orientés « vers l'intérieur », de projets de renouvellement et de restructuration qui répondent aux exigences du développement durable et aux exigences sociétales. Ils interviennent dans un contexte déjà habité et chargé d'un point de vue environnemental ;
  - degré de précision des plans partiels d'affectation. D'un côté, trop de détails fait perdre du temps et risque d'amener à l'erreur. De l'autre, un certain degré de précision sur des détails

apparemment secondaires d'un projet, mais importants pour la population (par exemple l'aménagement des espaces publics), accroît son acceptation par cette même population ;

- longueur des négociations avec les privés ;
- lenteurs administratives communales et cantonales, ayant des causes diverses ;
- modification du cadre réglementaire ;
- nécessité de concertation avec les habitants ;
- recours légaux par des tiers (voisins, privés, communes) ou opposition politique (référendum).

## 1.2 LES INTERVENTIONS COMMUNALES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La responsabilité des communes en matière d'offre de logements est clairement inscrite dans la législation vaudoise. Ainsi, dans la loi sur le logement, l'article 2 stipule que : *« Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt. »* En lien avec ce rôle des communes, nous avons donc questionné les autorités communales sur leurs interventions en matière de logement.

### 1.2.1 Résultats des entretiens

#### Attitude vis-à-vis de la densification

Une des questions abordées dans les entretiens concerne les effets du projet d'agglomération Lausanne Morges sur la densification et la politique du logement dans les communes de l'Ouest lausannois. Les principaux éléments qui ressortent de nos entretiens sont listés ci-dessous :

- Le potentiel de densification des communes varie fortement, ce qui affecte leur marge de manœuvre pour agir sur le marché du logement. Pour certaines communes, une fois les plans de quartier en cours réalisés, les jeux seront faits.
- La politique des agglomérations a fait évoluer les mentalités en matière de densification. Le SDOL a favorisé la prise de conscience de l'importance d'une croissance maîtrisée parmi les autorités.
- Les normes du Plan Directeur cantonal et celles concernant la densification limitent la marge de manœuvre des communes en matière d'aménagement du territoire.
- Outre le fait que cette politique de densification est fortement contraignante en ce qui concerne l'usage du sol, sa mise en œuvre est confrontée à la résistance des habitants.<sup>7</sup> Non seulement, l'augmentation de la densité du bâti mais aussi celle du trafic expliquent cette résistance. Les

---

<sup>7</sup> L'échec du Plan Partiel d'Affectation à la rue de l'Industrie à Bussigny est souvent cité en référence pour illustrer cette résistance.

habitants doutent qu'il soit possible d'augmenter la qualité de vie en densifiant. De nombreux syndicats se retrouvent donc tiraillés entre les politiques qui viennent du canton ou de l'agglomération et les souhaits des habitants.

- Cette densification a un coût en matière d'investissement en infrastructures. La capacité des communes à supporter ce coût varie.
- Pour de nombreux syndicats, les objectifs du PALM en matière de logements<sup>8</sup> n'ont que peu d'implications sur la politique de logement des communes. Ce qui confirme l'impression du responsable de l'Unité logement du Canton de Vaud, que le PALM est avant tout perçu comme une déclaration d'intention et que la mise en œuvre est beaucoup plus délicate. Ce sont les communes qui décident si elles veulent croître ou non et comment.

### **Politique communale du logement – Quel type de contribuables voulons-nous accueillir ?**

La plupart des communes, à une exception près, soutiennent ou ont l'intention de soutenir de diverses manières la construction de logements d'utilité publique sur leur territoire (notamment logements étudiants et logements protégés) et pour certaines de logements abordables ou subventionnés. Ces actions sont déterminées dans de nombreuses communes par la volonté de conserver une certaine mixité sociale au sein de la commune et de permettre à ceux qui y travaillent d'y résider.

Ceci étant dit, ces actions sont aussi fortement influencées par un enjeu central, celui de l'équilibre budgétaire de la commune. Même les syndicats pour qui offrir du logement d'utilité publique est un objectif fort, reconnaissent qu'il faut aussi attirer des bons contribuables pour augmenter les recettes fiscales. Il faut concilier la nécessité de faire des loyers abordables avec celle d'avoir des revenus suffisants pour financer les fortes contraintes d'équipements et d'infrastructures. Il faut aussi considérer le coût potentiel de la nouvelle population (social, petite enfance, etc.). La péréquation intercommunale et la péréquation canton – communes pèsent par ailleurs lourd dans les finances des communes. La répartition des charges sociales entre le canton et les communes est vue comme particulièrement problématique. La décision de développer tel ou tel type de logement doit prendre en compte tous ces éléments. Ce sont des calculs économiques complexes pour une commune.

### **Outils disponibles pour une politique communale du logement**

Plusieurs outils existent pour les communes qui souhaitent influencer ce qui se construit sur leur territoire. Ce sont principalement le droit de superficie, la négociation autour d'un plan de quartier, le subventionnement et les diverses aides issues de la politique cantonale du logement. La connaissance et l'utilisation des moyens de la politique cantonale du logement varient fortement d'une commune à l'autre.

- Le contrôle du foncier est un élément favorisant grandement une politique communale en matière de logement. La plupart des communes de l'Ouest lausannois n'ont cependant que peu de terrains à disposition, et ont de la peine à en trouver à un prix compatible avec la construction de logements d'utilité publique. Le peu qu'elles ont, elles souhaitent, de plus, souvent le garder pour les futures infrastructures. La portée de cet outil est donc actuellement limitée, même si la plupart des communes de l'Ouest lausannois ont déjà cédé du terrain en droit de superficie. Certains

---

<sup>8</sup> Notamment « *Mener une politique de logement proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales* ».

estiment cependant qu'il est possible et nécessaire de renforcer la politique foncière des communes et du Canton, notamment afin de soutenir l'action des coopératives.

- La négociation autour d'un plan partiel d'affectation peut permettre aux communes d'influencer ce qui se construit. Dans l'Ouest lausannois, les autorités utilisent des conventions cadres qui peuvent intégrer notamment des quotas de certains types de logements, suite à une négociation avec les opérateurs. Les négociations autour d'un plan partiel d'affectation sont utilisées par la plupart des communes de l'Ouest lausannois, que ce soit pour obtenir certains types de logements, une contribution aux infrastructures (par la mise à disposition d'une surface de plancher par exemple), ou des espaces publics. Mais la négociation est complexe et implique un travail de longue haleine. Par ailleurs, le contrôle reste moindre en comparaison des cas où la commune est propriétaire du terrain et le cède en droit de superficie.
- La production de logements subventionnés est confrontée à des barrières tant communales que matérielles. Pour les communes, les hésitations sont liées à l'impact de l'accueil d'une population à bas revenu sur les recettes fiscales et l'équilibre budgétaire de la commune. Le financement de ces logements peut, de plus, être problématique pour certaines communes. Pour les promoteurs, y compris les coopératives, il est souvent difficile vu le coût du terrain et les normes de construction de produire des logements qui correspondent aux normes de l'Etat en matière de logements subventionnés.
- Soutien du canton aux politiques foncières communales – fonds de CHF 50'000'000.- pour des prêts à taux faible. Cet outil est marqué par un manque d'intérêt principalement lié au fait que l'accès aux fonds n'est pas le problème pour de nombreuses communes. Le problème est avant tout l'accès au foncier. Par ailleurs, un emprunt sur le fonds cantonal doit être amorti sur une durée assez courte, ce qui rend le taux final élevé. D'autres communes, cependant, dont les finances sont plus faibles apprécieraient une contribution du canton au financement de l'achat de terrains, et pas seulement des prêts. Pour certaines communes, dont le seuil d'endettement est important, l'intervention de la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés est importante.
- Soutien cantonal technique et financier à l'élaboration d'un « Objectif logement » communal. Il s'agit d'un outil de planification stratégique qui vise à établir un diagnostic de la situation du logement, de la segmentation des ménages communaux, de leurs revenus, de leurs besoins et de leurs aspirations résidentielles. Il permet ensuite d'élaborer des pronostics démographiques et d'estimer certaines de leurs conséquences en matière de finances et de prestations. Le but est de permettre aux autorités communales de faire des choix stratégiques puis de définir un plan de mesures. La connaissance de l'outil, l'intérêt pour une telle démarche et l'appréciation de sa pertinence varient d'une commune à l'autre.

### **Facteurs contraignants pour une politique du logement**

La question du financement des infrastructures est très étroitement liée à celle de l'équilibre budgétaire. La capacité à financer les infrastructures nécessaires aux nouveaux habitants est un enjeu crucial pour les communes ayant des finances faibles et une forte croissance démographique. Pour ces dernières, la participation des promoteurs aux infrastructures est un enjeu prioritaire qui rend difficile une négociation sur d'autres éléments, tels que des quotas de logements abordables. De manière générale, la question du financement des infrastructures limite les ressources disponibles pour une intervention en matière de logement.

L'Etat de Vaud a passé en janvier 2011 une nouvelle loi qui vise à donner une base légale pour gérer la contribution des propriétaires aux mesures d'aménagement du territoire qui augmentent la valeur de leur terrain (les équipements communautaires tels que écoles, crèches, installation d'épuration, espaces publics, etc.). Cette loi implique l'élaboration d'un règlement communal, une procédure en cours dans la plupart des communes. Un syndic relève que l'application n'est pas évidente étant donné la diversité des contextes. De plus, certains ont émis la crainte qu'avec l'application de la nouvelle loi, les promoteurs risquent de négocier plus durement, par exemple sur le prix du terrain, puisqu'ils ne peuvent entièrement répercuter sur les loyers leur participation aux équipements.

### 1.2.2 Ce que nous en retenons

- La nécessité de répondre, à l'échelle de l'Ouest lausannois, à la question : « les politiques communales sont-elles à même de relever le défi des déséquilibres entre les communes et celui de la lenteur des procédures ? ».
- La nécessité d'une politique communale explicite du logement, en raison du rôle incontournable des communes en la matière et de la continuité indispensable de leurs actions.
- La plupart des communes semblent reconnaître la nécessité d'agir pour assurer du logement aux différentes catégories de la population et la plupart ont des projets en cours ou à venir.
- Si certaines communes ont défini des objectifs en matière de politique de logement dans leur programme de législature, la majorité des communes n'ont cependant pas encore de stratégie générale bien définie et donc pas non plus de politique globale et cohérente à l'échelle de leur territoire dans ce domaine. Les réflexions sont souvent menées au cas par cas, au niveau des plans partiels d'affectation. Certaines communes veulent néanmoins développer une stratégie et se doter d'outils de pilotage pour leur politique du logement.
- Bien que toutes les communes aient à faire face aux mêmes défis de fond – équilibrer leurs comptes et éviter de (trop) perdre des revenus fiscaux ou de devoir assumer des charges supplémentaires – elles n'en tirent pas les mêmes conclusions et objectifs.
- Les retombées (positives ou négatives) d'une politique du logement sont perçues par les communes avant tout en termes de coûts financiers liés aux habitants (fiscalité, infrastructures à financer), voire d'aménagement du territoire (permettre à ceux qui travaillent dans la commune d'y vivre). Dans nos entretiens, aucune allusion n'a été faite aux autres composantes qui peuvent guider les choix en matière de politique de logements, notamment des composantes de nature sociale ou politique (apports, à moyen et long termes, d'une population diversifiée, à fort ancrage territorial, prête à s'engager dans la vie associative, politique dans la commune, s'identifiant avec le devenir de la commune, etc.). Le choix d'un lieu de vie (plutôt que d'un logement), la volonté de certaines couches de la population (les jeunes, les aînés, les familles) de résider dans telle ou telle commune a certainement des répercussions sur la gouvernance et la cohésion sociale.
- La tension entre les objectifs publics en matière de densification, l'avantage financier qui peut en résulter (réduction des coûts à supporter surtout par les communes) mais aussi le poids que représentent les nouvelles infrastructures et les nouveaux services pour les finances communales.
- L'enjeu de l'appropriation de la densification par la population. Une réflexion commune sur la manière de favoriser la densification semble être opportune. Il s'agirait de se concentrer sur les solutions existantes pour limiter les obstacles à la densification. La concertation autour des projets, c'est-à-dire un processus ouvert et participatif, qui complète les procédures habituelles, pourrait notamment contribuer à une meilleure acceptation des projets de densification.

## 2. PROPOSITIONS EN MATIÈRE DE COLLABORATION

### 2.1 CLAUSE DU BESOIN DE COLLABORATION

La question d'une collaboration intercommunale en matière de logement se pose pour plusieurs raisons :

- Capacité politico-administrative : Les petites communes ont souvent peu de moyens pour mener une politique du logement concrète.
- Concentration des initiatives : Les initiatives d'une commune ont un impact sur la commune voisine ; si x fournit du logement bon marché, la commune voisine aura moins besoin de le faire et s'en trouve soulagée, gratuitement (syndrome du passager clandestin).
- Objectif à atteindre à l'échelle régionale : Le risque existe que, même si chaque commune poursuit sa propre politique du logement, l'ensemble des efforts fournis par les communes ne soit pas suffisant pour assurer un développement équilibré en matière de logement, au niveau du SDOL ou de l'agglomération.

Dans nos entretiens, nous nous sommes penchés sur la perception des syndicats quant à l'opportunité d'une collaboration entre les communes de l'Ouest lausannois. Il est essentiel de se poser avant tout la question de savoir si les acteurs en présence ressentent le besoin de collaborer et, si oui, avec quelle intensité. Les résultats des entretiens et ce que nous en retenons sont présentés ci-dessous.

#### 2.1.1 Résultats des entretiens

La plupart des communes se posent la question stratégique : « Quelle commune voulons-nous ? » et par conséquent quels logements et quel aménagement du territoire. Malgré ce questionnement initial partagé, plusieurs éléments remettent en question l'opportunité d'une collaboration :

- Les communes reconnaissent à des degrés divers la nécessité d'une politique communale du logement. Si certaines estiment qu'une intervention est indispensable vu les insuffisances du privé, d'autres estiment qu'une politique du logement peut menacer l'équilibre budgétaire communal et qu'il vaut donc mieux ne pas s'en occuper.
- Certaines communes ont les moyens d'agir seules.
- Les communes ne partagent pas les mêmes objectifs en matière de logement.
- Les objectifs des communes sont fortement influencés par les contraintes budgétaires. Les choix en matière d'aménagement du territoire influençant les recettes fiscales et donc l'équilibre budgétaire des communes.

D'autres éléments doivent aussi être considérés :

- La responsabilité communale incontournable en matière de logement.
- La nécessité d'un appui politique du législatif communal. Cela complexifie considérablement les démarches politiques et peut aussi bien provoquer des blocages que des coups d'accélérateur aux interventions en matière de logement.
- L'absence de compréhension pour une « politique du logement intercommunale », c'est-à-dire une politique du logement supra communale. Il y a un refus général d'avoir quelque chose qui se

superpose à la volonté communale et la marginalise. La souveraineté des communes ne doit pas être touchée.

### 2.1.2 Ce que nous en retenons

- Les communes ont émis une série de réserves quant à l'opportunité de collaborer. Ces réserves portent sur la crainte d'une perte d'autonomie communale, dans le cadre d'une collaboration qui serait imposée et contraignante. En revanche, il existe une ouverture des communes pour une collaboration sur une base volontaire et sous forme d'échanges d'information.
- L'option d'une « convergence de politiques communales autonomes en fonction d'un objectif commun » nous paraît à la fois possible et pertinente. Possible parce que nous constatons que les communes se posent la question de l'aménagement de leur territoire, qu'elles partagent l'orientation stratégique n° 4 du PALM « *Mener une politique de logement proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales* » et qu'elles ne sont pas décidées à ignorer le problème ou bien à simplement le déplacer ailleurs. Cette option est pertinente parce que pour résoudre la question du logement dans l'Ouest lausannois en relation notamment à l'objectif du PALM cité ci-dessus, la contribution des communes est indispensable. Cette option ne correspond donc pas à la définition et mise en œuvre d'une politique du logement supracommunale, mais bien à ce que les stratégies communales autonomes soient bel et bien convergentes en rapport à cette orientation stratégique. Dans ce sens cette orientation devient un point de repère commun à chacune des politiques de logement des communes de l'Ouest lausannois. La question qui reste ouverte est cependant de savoir si cette option est suffisante pour que la simple somme des initiatives communales permette de remplir cet objectif du PALM.
- L'opportunité de la solution « statu quo », c'est-à-dire continuer avec le « chaque commune mène seule sa politique du logement » peut être questionnée, en particulier au regard de l'orientation stratégique du PALM. Le risque est que la somme des initiatives communales non coordonnées en matière de logements ne permettent pas de répondre à cet objectif, à terme, en raison du maintien voire de l'accentuation de l'inégale répartition des contribuables, de ses conséquences sur l'équilibre budgétaire des communes et des implications que cela a pour les politiques communales du logement.

### 2.1.3 Résultats de la consultation et de l'atelier du 10 septembre 2013

Les communes reconnaissent l'utilité d'une collaboration entre communes et avec le Canton en matière de politique du logement dans l'Ouest lausannois. Les communes souhaitant renforcer la collaboration entre communes privilégient la création d'une plate-forme visant à favoriser l'échange d'information. Cet échange devrait favoriser le renforcement de la capacité d'action des communes, qui sont confrontées à des problèmes similaires et dont le territoire est fortement imbriqué.

## 2.2 DES MODALITÉS DE LA COLLABORATION

### 2.2.1 Résultats des entretiens

Deux types de collaborations envisageables sont ressorties de nos entretiens : le partage d'expériences pour favoriser l'apprentissage et la capacité d'action des communes ; la collaboration pour renforcer l'efficacité de l'action des communes.

#### Le partage d'expériences

Les communes de l'Ouest lausannois étant confrontées dans une certaine mesure aux mêmes enjeux, plusieurs interlocuteurs ont souligné la pertinence d'un partage d'expériences. Ce partage pourrait se faire sous la forme d'échanges autour de thèmes communs. Les thèmes relevés sont notamment :

- la politique communale du logement : non seulement en ce qui concerne le logement subventionné mais aussi pour les logements dits « abordables », pour les classes moyennes ;
- la mixité sociale et générationnelle ;
- la mise en œuvre de la densification (notamment pour l'enjeu de la concertation et la communication avec la population pour définir cette densification et en faciliter la mise en œuvre) ;
- l'usage des outils existants (en particulier les Plans Partiels d'Affectation) ;
- la politique foncière ;
- l'élaboration d'un règlement communal en lien à la modification de la loi sur les impôts sur communaux donnant la possibilité d'instaurer une taxe communale en faveur des infrastructures communautaires<sup>9</sup>.

Ces échanges pourraient notamment :

- favoriser un apprentissage des communes par rapport à ces différents enjeux et aux solutions pour y répondre et donc faciliter les interventions communales. A plus long terme, ils pourraient aussi favoriser le développement d'actions intercommunales ;
- contribuer à une meilleure vue d'ensemble de la situation actuelle et de son évolution, ainsi que des situations particulières de chaque commune ;
- lancer une réflexion sur des formes de collaborations plus avancées ;
- favoriser un débat politique sur des questions plus délicates : l'équité en termes d'emplacement des LUP ; les charges assumées par les communes hôtes ; la chasse au bon contribuable.

En ce qui concerne l'organisation de ces échanges plusieurs propositions ont été faites. Ils pourraient être organisés au sein d'une « plate-forme logement », comme il en existe déjà pour d'autres thèmes dans le SDOL. Une autre possibilité serait d'ouvrir un 8<sup>ème</sup> chantier d'étude du SDOL sur la

---

<sup>9</sup> Un échange sur cette thématique faciliterait non seulement le travail des communes, mais permettrait une certaine harmonisation des règlements entre les communes, particulièrement pertinente lorsqu'un chantier se trouve à cheval sur deux communes.

thématique logement qui rappellerait les principaux enjeux à traiter, les outils à disposition et les modalités de leur utilisation.<sup>10</sup>

### **La collaboration pour renforcer l'efficacité d'une prestation**

Plusieurs exemples où la collaboration serait potentiellement intéressante ont par ailleurs été cités au cours des entretiens.

- Le cas existant du travailleur social qui suit les familles en difficulté en matière de logement et gère le logement d'urgence (déjà pratiqué).
- La mise en commun d'un petit staff, voire d'un bureau d'urbanisme pour gérer les questions techniques et juridiques. Cela pourrait faciliter notamment les actions sur des chantiers communs. L'organisation de cette prestation ainsi que son financement ne sont cependant pas évidents. Ce dernier peut être plus ou moins solidaire. Un fonds commun avec contribution proportionnelle au nombre d'habitants est problématique, du fait que tous ceux qui paient n'en bénéficieront pas forcément autant. La pertinence d'une telle prestation fait aussi l'objet de divergences. Certaines communes y sont favorables pour soutenir l'action de leurs services techniques et juridiques déjà débordés et d'autres y sont défavorables principalement à cause du coût que cela représente et des difficultés liées à la répartition des coûts.
- Une plateforme de coordination en lien avec les services municipaux concernés par la question du logement pourrait être intéressante.

### **2.2.2 Ce que nous en retenons**

L'échange autour des thèmes identifiés – qui sont concrets et pertinents – constitue un bon agenda de départ autour duquel convergent les intérêts réels des communes. En ce qui concerne l'organisation de ces échanges, des divergences existent quant à la forme à privilégier et cette question sera posée aux Municipalités, dans le cadre de la consultation.

### **2.2.3 Résultats de la consultation et de l'atelier du 10 septembre**

- La création d'une plate-forme logement est la forme privilégiée par les communes pour une collaboration. Lors de l'atelier du 10 septembre 2013, le principe de mise sur pied d'une plate-forme logement et la démarche proposée (point 3 de ce rapport) ont été validés.
- La majorité des communes s'accorde pour que la participation à cette plate-forme soit volontaire et régulière. D'autres privilégient une participation à la carte.
- La première finalité de cette plate-forme est l'échange d'information et d'expériences. Cet échange porterait notamment sur les actions et décisions des communes en matière de

---

<sup>10</sup> Le terme de chantier d'étude désigne une série de tâches à entreprendre pour mettre en application les divers objectifs et principes du Schéma directeur. Les « chantiers d'étude » sont déterminés en fonction des thématiques et des entités sectorielles à aménager sur la base de propositions. Alors que la notion de plate-forme se rapporte plutôt à des sujets qui impliquent d'autres partenaires que ceux habituels du SDOL, à l'exemple de la plate-forme sur le stationnement réunissant la Police de l'Ouest lausannois et la Présidente du Gropil. Cette plate-forme a pour principale mission la coordination, l'échange d'expériences et la priorisation des actions à mener.

logement, mais aussi sur des thèmes partagés. Une intensification de la collaboration serait possible dans un second temps pour les communes qui le souhaitent.

- Au niveau du contenu de la plate-forme plusieurs nouvelles propositions sont ressorties de l'atelier du 10 septembre 2013, notamment : Participation pour promouvoir la construction de logements (document cantonal) ; logements d'urgence et logements sociaux ; négociation communes / porteurs de projets (plan de quartier) ; nouveaux outils issus de la révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ; coordination et évitement des redondances ; partenariats financiers ; échanges d'informations avec le Canton ; projets modèles de la Confédération ; journée « politique du logement ».
- Une commune se distingue en proposant la création d'une plate-forme régionale mise en place par le Canton, qui serait l'occasion de journées d'étude et de visites de cas concrets. La création d'une sous plate-forme régionale (OL) pourrait se faire dans un second temps.
- Plusieurs propositions sont ressorties de la consultation quant à la définition de l'instance responsable de la mise sur pied et de la gestion de cette plate-forme (SDOL, municipalités, Canton, bureau intercommunal). Lors de l'atelier du 10 septembre, les participants ont validé la proposition de confier l'élaboration d'un projet de plate-forme au groupe de suivi (composé de représentants de la Confédération, du Canton et du SDOL) complété de deux représentants communaux.
- Deux types de propositions concernant la représentation des communes au sein de la plate-forme émergent : représentation par les politiques (syndics et/ou municipaux) ; représentation par les politiques et les responsables techniques.
- Parmi les autres partenaires à associer, plusieurs communes citent le Canton. Certaines souhaitent la présence d'acteurs privés ou de coopératives en fonction de l'objet de la plate-forme.

## 2.2.4 Questions en suspens

### Thèmes non abordés dans le cadre de ce mandat

Accueil des ménages les moins fortunés et péréquation : la collaboration intercommunale en soi ne résout pas le problème de l'accueil des ménages moins fortunés. Par contre, chaque commune qui mettra en place une politique communale du logement sera confrontée à cette question et devra la résoudre à l'échelle de son territoire. L'accueil de cette population dans la région est important en lien au bassin d'emploi qui s'y trouve. En lien à cet accueil se pose la question du partage des coûts : si certaines communes participent plus que d'autres à la production de certains types de logements, les communes ne devraient-elles pas réfléchir à une répartition des coûts ? Certains interlocuteurs ont souligné de fait la possibilité d'inclure cela dans la péréquation intercommunale. Cette thématique dépasse cependant de loin les questions en lien avec la politique du logement. Elle se pose dans un cadre beaucoup plus large.

Evolution du parc des logements subventionnés : quelle est l'évolution du parc de logements subventionnés ? Quelles sont les perspectives pour les 10 ans à venir ? Leur nombre va-t-il diminuer par leur sortie du subventionnement ? Des actions sont-elles possibles face à cet enjeu ? Qu'en est-il, à l'échelle de l'Ouest lausannois, du nombre de nouveaux logements subventionnés mis sur le marché, au regard des besoins (familles monoparentales, personnes âgées) ?

Rénovation du parc immobilier existant<sup>11</sup> : cette rénovation entraîne généralement une augmentation conséquente des loyers. Quelle est l'ampleur de ce phénomène dans l'Ouest lausannois ? Avec quel impact, à terme, sur l'offre de logements abordables ? Les communes peuvent-elles agir sur cet enjeu et, si oui, comment ?

Equilibre emplois - logements : comment inclure dans la réflexion la répartition des emplois et pas seulement celle des logements ? Que dit le PALM à ce sujet ? Faut-il plus plutôt attendre le Plan directeur de l'Ouest lausannois ?

---

<sup>11</sup> Cette question est de compétence cantonale. La loi sur les rénovations, transformations et démolitions de maison d'habitation (LDTR) règle ce domaine et les communes sont appelées à émettre des préavis dans le cadre de la procédure de décision. Cette législation fait l'objet d'un projet de révision et d'une étude en cours par l'Unité logement. Ce sujet sera abordé avec les communes.

### 3. RÉSULTATS DE LA CONSULTATION ET DE L'ATELIER DU 10 SEPTEMBRE 2013 ET SUITE A DONNER

#### 3.1 RÉSULTATS

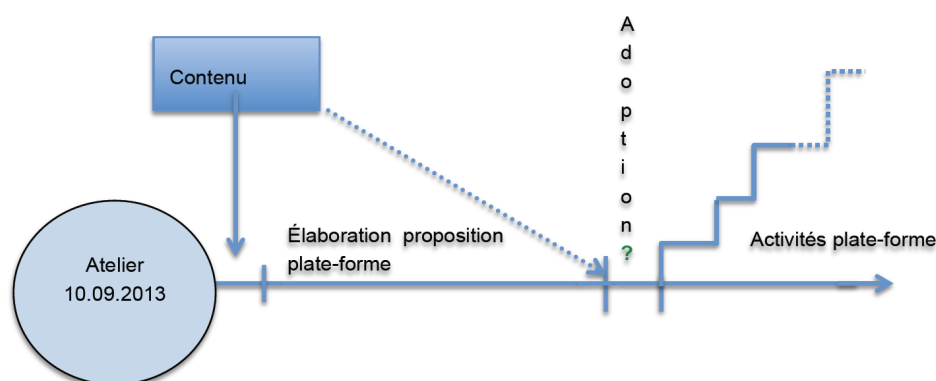
Les recommandations concernant la suite à donner pour la mise en place d'une plate-forme logement reposent sur les résultats de la consultation. Les points centraux de ces résultats sont les suivants :

- Les communes de l'Ouest lausannois reconnaissent le besoin d'une collaboration entre communes et avec le Canton en matière de logement.
- La création d'une plate-forme logement est la forme privilégiée pour cette collaboration.
- La majorité des communes s'accorde pour que la participation à cette plate-forme soit volontaire.
- Pour la plupart des communes, l'échange d'information est la première finalité de cette plate-forme. Une intensification de la collaboration serait possible dans un second temps pour les communes qui le souhaitent (par exemple règlements communaux coordonnés).
- La question de l'instance responsable de la mise sur pied et de la gestion de cette plate-forme fait l'objet de divergences. La proposition de nommer le groupe de suivi élargi aux communes comme instance responsable de l'élaboration d'un projet plate-forme a été validée lors de l'atelier du 10 septembre 2013.

#### 3.2 SUITE À DONNER

Compte tenu des résultats de cette consultation et des décisions prises lors de l'atelier du 10 septembre, la démarche pour la mise en place de la plate-forme va se poursuivre de la sorte :

1. Elaboration par le groupe de suivi élargi aux communes d'un projet de plate-forme. Cette instance aura pour cahier des charges de définir les éléments suivants : but et objectifs ; composition ; fonctionnement et rôles / responsabilités ; budget et modalités de financement ; premier agenda d'activités pour les deux premières années (modifiable).
2. Approbation fin 2013 du projet par les partenaires concernés (communes, Canton et Office fédéral du logement).
3. Lancement de la plate-forme courant 2014.



## **ANNEXE I : LISTE DES PERSONNES INTERROGÉES**

Mme Ariane Widmer, cheffe de projet du SDOL

M. Samuel Royer, responsable Unité logement de l'Etat de Vaud

Mme Marianne Huguenin, syndique de Renens

M. Jean-Pierre Rouyet, conseiller municipal, Renens

M. André Gorgerat, syndic de Chavannes-près-Renens

M. Jean-Pierre Rochat, conseiller municipal, Chavannes-près-Renens

Mme Claudine Wyssa, syndique de Bussigny

Mme Germaine Müller, conseillère municipale, Bussigny

M. Jean-Charles Cerottini, syndic de St-Sulpice

M. Jean-Pierre Jaton, conseiller municipal, St-Sulpice

M. Jacques Liaudet, chef de Service Urbanisme - Développement – Mobilité, Crissier  
(M. Michel Tendon, syndic de Crissier a relu le PV de l'entretien)

M. Georges Cherix, syndic de Villars-Ste-Croix

M. Alain Gillièron, syndic de Prilly

M. Pierre Kaelin, syndic d'Ecublens

Mme Pascale Manzini, conseillère municipale, Ecublens

M. Didier Lannaz, conseiller municipal, Ecublens

M. Daniel Rohrbach, président de la société coopérative d'habitation, Renens et agglomération

M. Bernard Virchaux, président de la société coopérative d'habitation Lausanne

*Selon l'ordre chronologique, les entretiens ont eu lieu entre le 21 septembre 2012 et le 15 février 2013.*

## ANNEXE II : GLOSSAIRE

Le glossaire ci-dessous définit les différents types de logements dont nous parlons dans ce rapport. Ces différentes notions ne sont pas toujours présentes dans la législation cantonale. Les informations données reposent donc en partie sur le cadre légal, en partie sur l'information mise à disposition par le canton.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements d'utilité publique (LUP) | <p>Il existe plusieurs définitions du logement d'utilité publique (LUP). 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 public 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.</p> <p>Les réflexions cantonales en cours cherchent à définir le LUP par rapport au logement lui-même. D'après cette deuxième approche, le logement d'utilité public 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. D'un point de vue pratique, cette notion engloberait non seulement les logements subventionnés, protégés (destinés aux personnes âgées) et étudiants, mais aussi une nouvelle catégorie de logements dits « à loyers abordables » destinés à la classe moyenne. Selon cette deuxième définition, n'importe quelle entité peut être propriétaire d'un logement d'utilité publique.</p> |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 devrait 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'abaissments de loyers payés par les collectivités publiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## ANNEXE III : POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DANS L'OUEST LAUSANNOIS

### Croissance habitants par communes de l'Ouest lausannois

| Communes              | Population <sup>12</sup> | Croissance prévue <sup>13</sup> |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Bussigny              | 8'088                    | doublement de la population     |
| Chavannes-près-Renens | 6'897                    | doublement de la population     |
| Crissier              | 7'214                    | env. + 50%                      |
| Ecublens              | 11'340                   | env. + 50%                      |
| Prilly                | 11'442                   | env. + 20%                      |
| Renens                | 20'044                   | env. + 25%                      |
| St-Sulpice            | 3'277                    | env. + 25%                      |
| Villars-Ste-Croix     | 672                      | doublement de la population     |

---

<sup>12</sup> Statistique Vaud : Population résidente permanente au 31 décembre 2011.

<sup>13</sup> Approximation basées sur les entretiens avec Mme Widmer, cheffe de projet du SDOL et avec les syndics et syndiques de l'OL.

## **ANNEXE IV : PARTICIPANTS À L'ATELIER DU 30 AVRIL 2013**

M. Jean-Charles Cerottini, syndic de St-Sulpice

M. Georges Cherix, syndic de Villars-Ste-Croix

Mr. Laurent Curchod, délégué au logement, Etat de Vaud

M. Frédéric Hubleur, responsable de l'Office du logement, Renens

M. Jean-Pierre Jaton, conseiller municipal, St-Sulpice

M. Pierre Kaelin, syndic d'Ecublens

M. Didier Lannaz, conseiller municipal, Ecublens

Mme Cynthia Martignier, stagiaire SDOL

Mme Germaine Müller, conseillère municipale, Bussigny

M. Serge Nicod, chef de service, service des affaires sociales et de la petite enfance, Ecublens

M. Samuel Royer, responsable Unité logement de l'Etat de Vaud

M. Jean-Pierre RoCHAT, conseiller municipal, Chavannes-près-Renens

M. Jean-Pierre Rouyet, conseiller municipal, Renens

M. Jude Schindelholz, collaborateur scientifique, Office fédéral du logement

Mme Doris Sfar, cheffe de secteur, Office fédéral du logement

M. Laurent Thévoz, adjoint scientifique, CEAT

Mme Sandra Walter, collaboratrice scientifique, CEAT

Mme Ariane Widmer, cheffe de projet du SDOL

## **ANNEXE V : PARTICIPANTS À L'ATELIER DU 10 SEPTEMBRE 2013**

M. Jean-Charles Cerottini, syndic de St-Sulpice  
M. Georges Cherix, syndic de Villars-Ste-Croix  
M. Laurent Curchod, délégué au logement, Etat de Vaud  
M. Alain Gilliéron, syndic de Prilly  
M. Frederic Hubleur, responsable de l'Office du logement, Renens  
M. Jean-Pierre Jatton, conseiller municipal, St-Sulpice  
M. Pierre Kaelin, syndic d'Ecublens  
M. Didier Lannaz, conseiller municipal, Ecublens  
Mme Cynthia Martignier, stagiaire SDOL  
Mme Germaine Müller, conseillère municipale, Bussigny  
M. Serge Nicod, chef de service, service des affaires sociales et de la petite enfance, Ecublens  
M. Samuel Royer, responsable Unité logement de l'Etat de Vaud  
M. Jean-Pierre RoCHAT, conseiller municipal, Chavannes-près-Renens  
M. Jean-Pierre Rouyet, conseiller municipal, Renens  
M. Jude Schindelholz, collaborateur scientifique, Office fédéral du logement  
Mme Doris Sfar, cheffe de secteur, Office fédéral du logement  
M. Laurent Thévoz, adjoint scientifique, CEAT  
M. Luc Vodoz, adjoint scientifique, CEAT  
Mme Sandra Walter, collaboratrice scientifique, CEAT  
Mme Ariane Widmer, cheffe de projet du SDOL