

Lutte contre la pénurie de logements

Mise en consultation

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

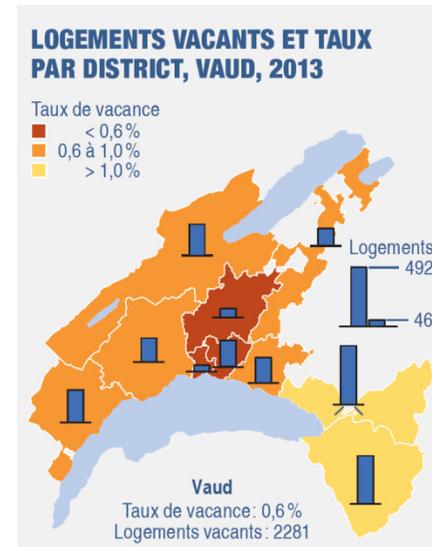
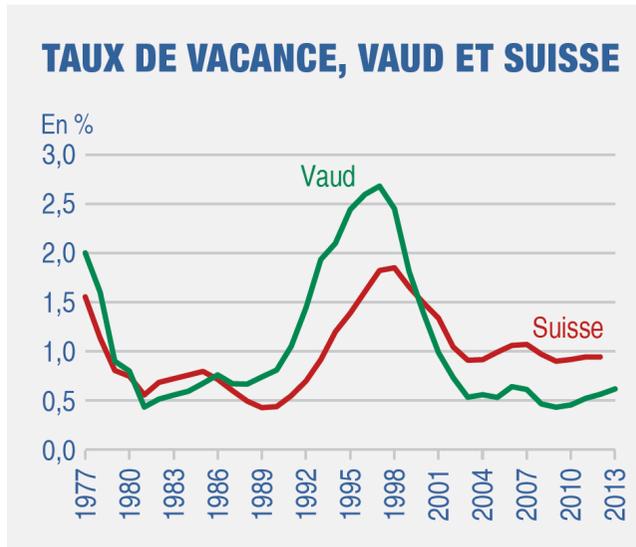
Béatrice Métraux

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

Une mission constitutionnelle claire

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

La pénurie se prolonge...



Taux de vacance

$$\frac{\text{n. logements vacants (à louer / à vendre)}}{\text{n. logements}}$$

- ▶ Pénurie de logements depuis 2001
- ▶ Vaud = taux de vacance entre **0.4% et 0.6%** depuis 2009 ; **0,2%** à Lausanne
- ▶ Objectif = taux de vacance de 1.5% (seuil de fluidité)

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

- ▶ Difficulté ou impossibilité à trouver un logement adapté
 - aux besoins et moyens (n. de pièces / loyer)
 - à proximité du lieu de travail
 - à proximité des proches, des attaches

- ▶ Appauvrissement
 - Part du revenu toujours plus forte consacrée au logement (taux d'effort), forcément au détriment de l'épargne et du pouvoir d'achat

L'attentisme, une stratégie risquée...

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

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

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

Objectifs principaux du Conseil d'Etat

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

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

Contexte politique

«logement» au début 2014

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

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

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

Analyse du Conseil d'Etat

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

Mise en consultation

EMPL modifiant la LL et la LATC

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

Lignes directrices du contre-projet

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

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

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

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

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

2. Encourager les communes à planifier les besoins en logement

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

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

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

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

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

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

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

5. Financement des logements d'utilité publique

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

Mise en consultation

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

Genèse de la protection du parc locatif vaudois

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

Un cadre légal à maintenir, simplifier et rendre évolutif

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

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

Modifications principales EMPL LPPL complémentaire 2014

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

Calendrier 2014

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

Pourquoi une **consultation**?

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

Autres actions du Canton concernant le logement

Autres actions en faveur du logement

▶ Etudes

- Thésaurisation; taux d'effort

▶ Forum vaudois du logement

- 27 juin 2014, Fédération vaudoise des entrepreneurs, Tolochenaz

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

- Diffusion printemps 2014



Questions

Politique cantonale du logement

Conférence de presse du 3 mars 2014