



Présentation du contre-projet du Conseil d'Etat à l'initiative « Stop à la pénurie de logements » et des outils existants en faveur du logement

Département des institutions et de la sécurité

Cuarnens, le 20 novembre 2014

Sommaire

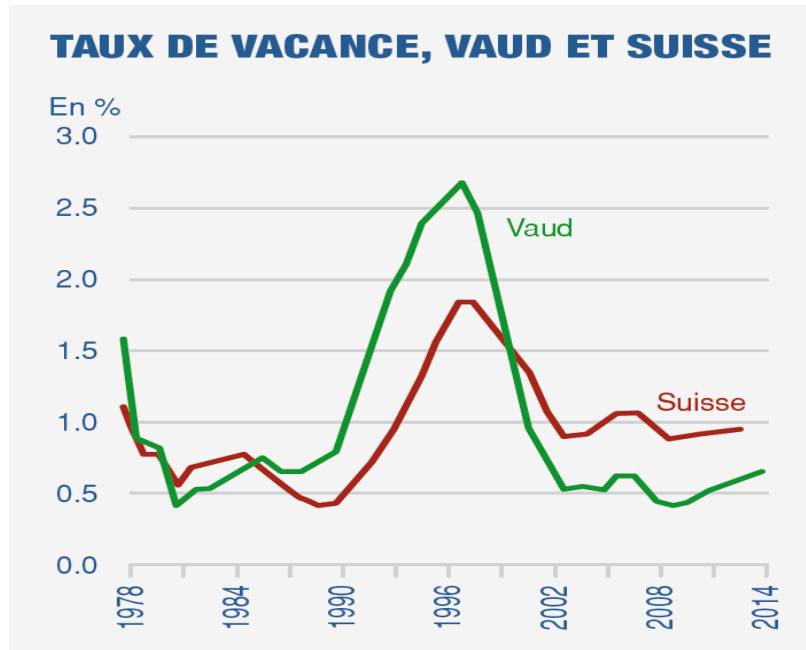


Contre-projet du CE à l'initiative « stop à la pénurie de logements »

- Contexte politique et immobilier
- Contenu du contre-projet
- Conclusion

Outils existants en faveur du logement

Contexte immobilier : pénurie 1/2



Taux de vacance

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

Source: STATISTIQUE VAUD

- Pénurie de logements depuis 2001: taux de vacance entre **0.4%** et **0.7%** dans le canton
- Taux de vacance au 1^{er} juin 2014 : **0.7%** dans le canton ; **0,2%** à Lausanne
- Objectif = taux de vacance de 1.5% (seuil de fluidité)

Contexte immobilier : pénurie 2/2



- Taux de vacance amélioré ?
 - Cependant il n'est toujours qu'à la moitié du seuil de fluidité (1.5 %)
 - Taux de vacance péjoré là où la crise est la plus forte
 - Le taux de vacance lausannois a encore baissé de 0.3% à 0.2%
- ➔ La situation ne sera équilibrée que lorsque les logements abordables pour la classe moyenne seront en nombre suffisant dans l'ensemble des régions.

Rappel des demandes de l'initiative



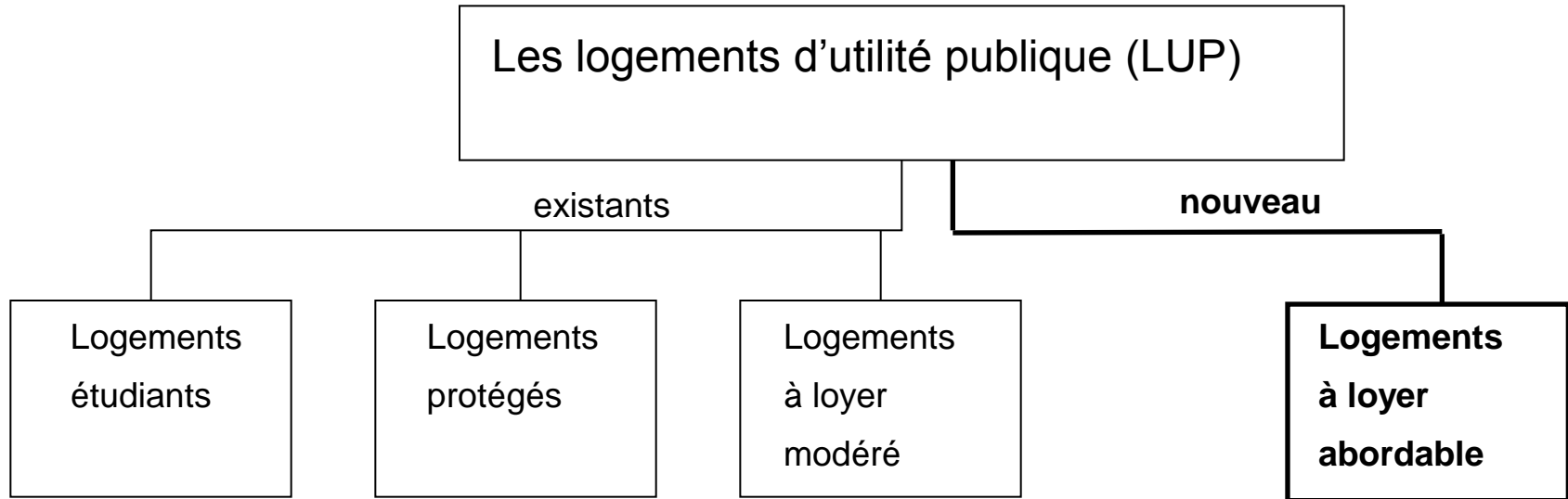
- Déposée en 2011, l'initiative de l'ASLOCA « Stop à la pénurie de logements » demande de modifier la Loi sur le logement (LL) pour :
 - Que les communes puissent acheter ou exproprier des terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré
 - Dans le but de réaliser des logements à loyer modéré, obliger les communes à consacrer un montant minimum d'investissement par an (20 fr./habitant les 2 premières années)
 - Contraindre l'Etat à une obligation financière similaire
 - Verser les montants non investis à la Société vaudoise pour la création de logements à loyer modéré (SVLM)

Esprit 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, flexibles et réalisables** pour les **communes**
 - **incitatives** pour les investisseurs et propriétaires **privés**
 - produisant d'abord du **logement** à destination de la **classe moyenne**, qui n'arrive plus à en trouver, et **sans subventionnement public**

Contenu du contre-projet



➡ Création d'une nouvelle catégorie de logement d'utilité publique (LUP) :

- **Le logement à loyer abordable (LLA)**

Contenu du contre-projet

Logements à loyer abordable

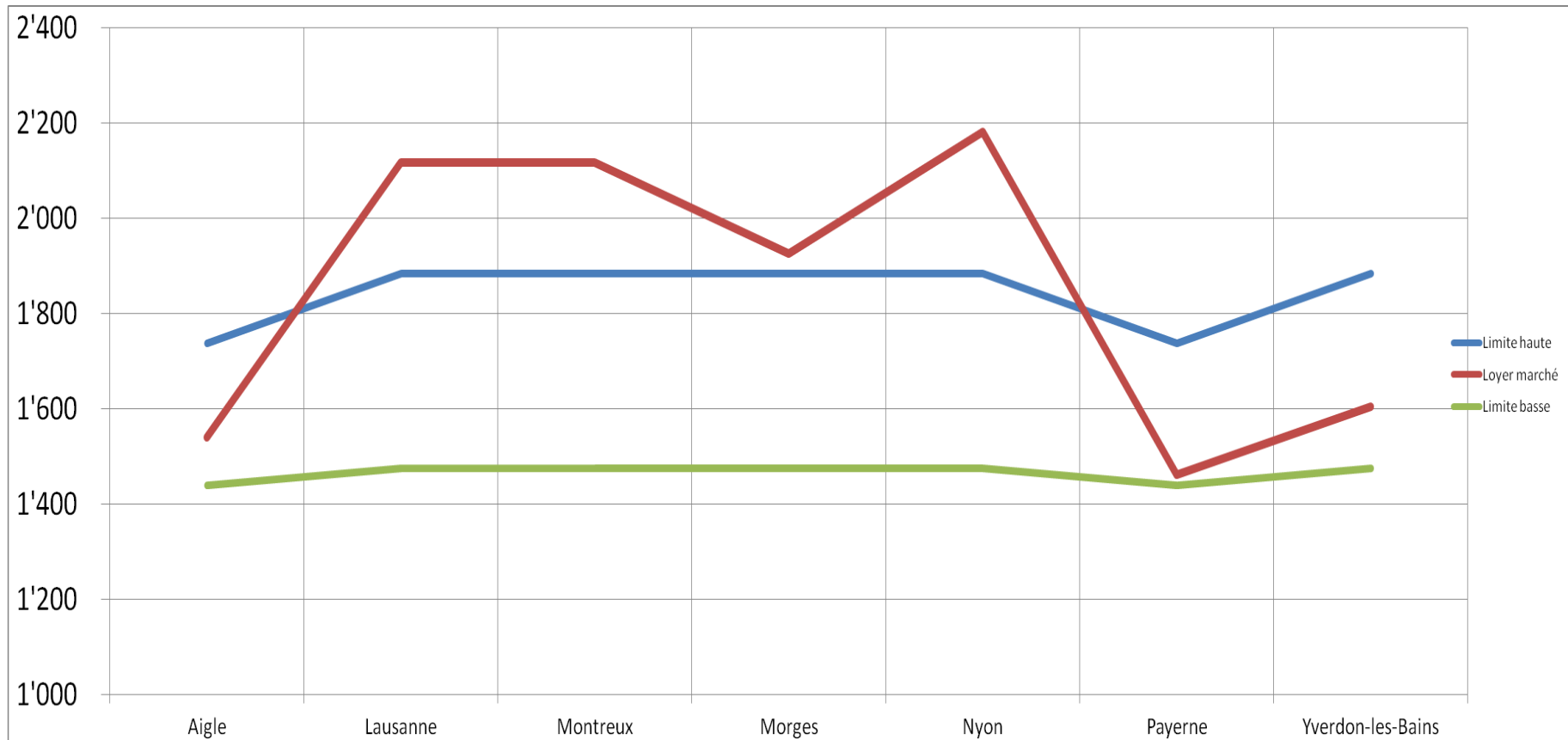


- Aspects techniques
 - Les LLA ne concernent que la construction de **logements neufs**
 - Les LLA ne bénéficient **pas de subventionnement public**
 - Les LLA doivent respecter deux conditions simples :
 - **des limites de surfaces** nettes intramuros, qui assurent la création de logements à un coût rationnel
 - **un plafonnement** du revenu locatif global
 - Dans une **fourchette établie par le canton**, adaptée en fonction des régions, le plafonnement est convenu entre le porteur de projet et l'autorité communale

Contenu du contre-projet Logements à loyer abordable



Comparatif / Fourchette / Logement de type 3 pièces



Contenu du contre-projet



- Incitation aux propriétaires et investisseurs privés à construire du LUP
 - Octroi d'un **bonus** de droit à bâtir aux promoteurs pour des LUP sur les terrains déjà affectés à la construction
 - Bonus de 10% de surface de plancher supplémentaire si intégration de 15% de LUP sur un terrain déjà affecté en zone à bâtir à l'entrée en vigueur de la loi
- Permettre aux communes :
 - D'introduire des **quotas** de LUP dans les plans d'affectation, en pouvant également en préciser le type
 - D'octroyer un **bonus** de droit à bâtir aux propriétaires en cas de construction de LUP, dans un plan d'affectation nouveau ou modifié

Contre-projet du CE

Conclusion



- Réponse à un besoin et une vive demande de la population, en particulier la classe moyenne
- Réponse à un objectif prioritaire du programme de législature
- Un contre-projet mesuré et équilibré sans usine à gaz
- Un contre-projet qui octroie une grande marge de manœuvre aux communes
- Un contre-projet qui intègre pleinement les investisseurs privés

➔ **Construire c'est bien, mais bien construire c'est mieux !**

Autre mesure pour le logement



- Loi sur la préservation du parc locatif (LPPL) complétée et modernisée :
 - Mandatée par le DIS, une étude réalisée en 2013 a démontré que :
 - la législation actuelle (Loi sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation LDTR et Loi concernant l'aliénation d'appartements loués 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

Autre mesure pour le logement



- Loi sur la préservation du parc locatif (LPPL) complétée et modernisée :
 - 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)

Outils existants en faveur du logement



Logements à loyers modérés (LLM)

- Abaissement des loyers par apport de fonds perdus pour baisser les loyers de 10% par le canton et de 10% par la commune.

Aide au financement pour les logements protégés

- Prêt en 2^e rang représentant au maximum le 20% du coût global de l'opération.
- Taux zéro / Remboursable en 20 ans.

Aide au financement pour les logements pour étudiants

- Prêt en 2^e rang représentant au maximum le 20% du coût global de l'opération.
- Taux 0,5% / Remboursable en 20 ans.

Outils existants en faveur du logement



Aide au financement pour les logements en zone périphérique

- Facilite le financement des constructions, agrandissements ou transformations des logements en utilisant les friches rurales (ex : ancienne grange agricole).
- Prêt en 2^e rang représentant au maximum le 20% du coût global de l'opération.
- Taux zéro / Remboursable en 15 ans.

Outils existants en faveur du logement



Accession à propriété

Le Canton garantit, en qualité d'arrière-caution, l'action de la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCh).

La mesure permet à des jeunes familles d'accéder à la propriété.

Aide individuelle au logement (AIL)

L'aide vise à soutenir les familles avec enfants qui disposent de moyens suffisants pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus.

L'aide individuelle ne peut être accordée que pour autant que la commune du lieu de domicile participe à l'aide.

Outils existants en faveur du logement



Aide à fonds perdu

Accordée pour des études, des recherches et des actions en matière de promotion du logement. Elle est principalement destinée aux communes.

Prêts aux communes

Prêts à taux préférentiels destinés à l'acquisition de foncier par les communes



Questions – réponses