



Béatrice Métraux
Conseillère d'Etat

Cheffe du Département des institutions et de la sécurité

Château cantonal
1014 Lausanne

Aux milieux consultés dans le cadre du contre-projet à l'initiative ASLOCA « Stop à la pénurie de logement » et de l'EMPL complémentaire sur la LPPL

Lausanne, le 3 mars 2014

Consultation restreinte sur le contre-projet à l'initiative ASLOCA « Stop à la pénurie de logement » et sur l'EMPL complémentaire à la LPPL

Madame, Monsieur,

Le Conseil d'Etat a chargé le Département des institutions et de la sécurité (DIS) de consulter les milieux associatifs, professionnels et institutionnels intéressés à la problématique du logement sur un contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA « Stop à la pénurie de logement », d'une part, et sur un EEMPL complémentaire au projet de loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL) de juin 2011, d'autre part.

Par la présente, nous vous invitons à vous prononcer sur le contenu de ces propositions et à nous faire part de votre prise de position jusqu'au 28 mars 2014.

Vous avez la possibilité, si vous le souhaitez, de venir exposer oralement votre prise de position écrite, le 20 mars dans l'après-midi ou le 28 mars au matin, dans le cadre d'un échange avec la Cheffe du DIS. Prière, dans ce cas, de prendre rendez-vous auprès de Madame Céline Pesquet Saffore, assistante du Chef du Service des communes et du logement (celine.pesquet-saffore@vd.ch, tél. 021 316 40 89). Vous pouvez prendre rendez-vous jusqu'au 14 mars 2014.

1. Contre-projet à l'initiative ASLOCA « Stop à la pénurie de logement »

L'initiative ASLOCA prévoit de modifier la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) en introduisant l'expropriation de terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré, l'obligation pour les communes de consacrer un montant minimum d'investissement par an (CHF 20.- pour les deux premières années) calculé en francs par habitant, une obligation financière similaire pour l'Etat et le versement des montants non investis à la Société vaudoise pour la construction de logements à loyer modéré (SVLM).

Si le Conseil d'Etat partage la préoccupation des initiants, il considère que la responsabilité de la réalisation des logements à prix abordables incombe à l'ensemble des propriétaires, qu'ils soient privés ou publics. Par ailleurs, il estime que les nouveaux moyens qu'il prévoit, tels que l'emption et la préemption ou l'octroi de bonus ou de

quotas favorisant la production de tels logements sont plus efficaces. De plus, il considère que les moyens financiers pour investir dans les logements sont actuellement suffisants et qu'une contribution des communes fixée en franc frapperait les communes de manière linéaire, sans tenir compte des différences de capacité financière.

Pour lutter contre la thésaurisation du sol et favoriser la construction de logement d'utilité publique, le Conseil d'Etat propose d'introduire, dans la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), un droit d'emption conventionnel lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation. Pour inciter les propriétaires à réaliser des logements accessibles à la majorité de la population, le projet de modification de la LATC prévoit d'instaurer des bonus d'utilisation du sol et de permettre aux communes, selon leur libre appréciation, de fixer des quotas de « logements d'utilité publique » (LUP) dans la réglementation communale d'urbanisme. Le projet de LATC instaure également un droit de préemption légal en faveur de l'Etat et des communes, pour leur permettre d'acquérir des biens-fonds destinés en particulier à la construction de logements d'utilité publique. Ledit projet augmente aussi la durée de validité du permis de construire, qui passe de deux à trois ans et peut être prolongé deux fois d'une année. Cet assouplissement va permettre, en cas de difficultés à réaliser tout de suite le projet de constructions de logements, de le faire dans un temps plus long.

En parallèle, le Conseil d'Etat propose de modifier la loi sur le logement (LL) pour y ancrer la définition de LUP, soit de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Cette notion comprend les catégories de logements dits subventionnés, déjà existantes dans la LL (logements à loyers modérés, logements étudiants, logements protégés), auxquelles s'ajoute la nouvelle catégorie de logements à loyers abordables (LLA), destinée à la classe moyenne.

Ces LLA sont des logements dont les loyers sont adaptés à la capacité financière de la classe moyenne (taux d'effort). A la différence des logements à loyers modérés, ils ne bénéficient cependant pas d'un abaissement de loyer versé par la commune ou l'Etat. De ce fait, les règles relatives aux conditions à respecter pour y accéder (« conditions d'occupation» ou « taux d'effort ») et au nombre d'occupants (« degré ou taux d'occupation») sont facultatives et laissées au choix des communes. Les différents types de LUP, en particulier les logements à loyers abordables, doivent permettre aux autorités communales de garantir également la mixité sociale et intergénérationnelle au sein d'un même quartier. A noter que ces logements feront l'objet d'un encadrement de leur loyer pendant une durée de 15 à 20 ans.

Afin de soutenir les communes et les régions dans l'élaboration d'une stratégie en matière de logement, en particulier pour le LLA, le Conseil d'Etat envisage par ailleurs de mettre à profit la phase de consultation pour discuter avec les milieux intéressés de mesures incitatives, telles que par exemple un assouplissement des règles de dimensionnement de la zone à bâtir hors des centres.

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

L'exposé des motifs et projet de loi complémentaire au projet de LPPL (2011) actuellement en mains du parlement maintient un régime de surveillance du parc locatif vaudois et la nécessité pour le propriétaire d'obtenir une autorisation en cas de travaux d'importance (système actuel de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation, la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation – LDTR) ou d'aliénation d'appartements loués (système actuel de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués – LAAL).

Afin de dépasser les divergences politiques et le statu quo en la matière et dans le but d'obtenir un consensus de l'ensemble des acteurs concernés, le Conseil d'Etat propose d'introduire un régime différencié selon le taux de pénurie. Dans les districts où la pénurie est moins marquée, le régime simplifié de la LPPL 2011 s'appliquerait, alors que dans les districts où la pénurie est prononcée (taux de vacances inférieur à 1%), les mesures prévues dans le système actuel (LDTR et LAAL) seraient pour l'essentiel maintenues.

Le projet allège également les restrictions portant sur des logements créés dans des surfaces de bureaux et prévoit une procédure simplifiée pour la rénovation des logements isolés. Il introduit des bases légales claires pour ne pas décourager les travaux énergétiques et de développement durable.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ces deux objets législatifs importants, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

La Cheffe du département



Béatrice Métraux
Conseillère d'Etat

Annexes

- projets de lois
- initiative ASLOCA
- questionnaire
- communiqué de presse
- liste des destinataires