

Produire durablement du logement Entre contraintes et opportunités

- ▶ Introduction
- ▶ Constats
 - Le logement, un investissement attractif dans le long terme
 - Le modèle vaudois, tendancielle efficace mais perfectible
- ▶ Opportunités
 - Management et accompagnement de projet
 - Stratégie foncière
 - Coordination, information et sensibilisation
- ▶ Présentation de deux outils cantonaux
 - SVLM, un outil foncier à disposition de tous
 - Politique des pôles de développement et de promotion du logement

Constats et rappels

- ▶ Constats et rappels :
 - L'investissement dans la pierre est attractif, c'est un élément essentiel de la dynamique de « production du logement ». Il convient de préserver cette attractivité dans toutes les réflexions, notamment dans le cadre du logement à loyer modéré et subventionné.
 - Le modèle vaudois de « production de logements » a actuellement, somme toute, de bons résultats. Sa flexibilité globale, tant juridique que financière, est clairement un atout. Sa relative simplicité est aussi à relever au titre de ses qualités.

Opportunités et pistes de réflexion

- ▶ Leviers :
 - Professionnaliser un management et un accompagnement de projet transversal. La production de logements doit être un projet identifié, explicité et porté conjointement par plusieurs niveaux institutionnels et partagé entre les porteurs de projet, généralement privés, et les autorités politiques. C'est une condition essentielle pour aborder dans de bonnes conditions l'ensemble des démarches et procédures.

Opportunités et pistes de réflexion

- ▶ Leviers :
 - Renforcer les réflexions et les actions d'ordre foncier (stratégie foncière, planification, identification des conditions cadre environnementales,...). Contrairement à une idée reçue, de nombreux acteurs fonciers, collectivités locales, fonds d'investissement, CFF Immobilier, entreprises totales, acteurs privés ... disposent d'importantes surfaces, bien localisées, et désirent les valoriser dans une perspective « raisonnable ». Il faut constater que l'accompagnement de ces opérateurs est encore à améliorer. Ce qui manque le plus est le terrain réellement viabilisé et prêt à recevoir une opération immobilière. Le permis de construire est ainsi l'objectif essentiel à poursuivre.

Opportunités et pistes de réflexion

- ▶ Leviers :
 - Information, coordination et sensibilisation des acteurs, approche pragmatique. La production de logement est encore trop segmentée et sectorielle. Les acteurs communiquent généralement trop tard et de manière peu efficiente entre eux. Il est essentiel que le cadre préalable des projets soit mieux défini entre tous les acteurs participant, à un moment ou à un autre, au processus de production du logement.

La SVLM, un outil foncier à disposition de tous

- ▶ La SVLM offre une prestation foncière visant à viabiliser des terrains potentiellement propices à la réalisation, par d'autres opérateurs, de projets de logements.
- ▶ De manière générale, cette prestation est « le nœud gordien » de la production de logement. La SVLM acquiert ainsi des terrains nécessitant une action de viabilisation (légalisation, assainissement, destruction d'immeubles, négociations, équipements...). A la fin de la procédure, la SVLM revend, sans marges spéculatives, le terrain ainsi viabilisé à un large panel potentiel d'opérateurs. Les objectifs en matière de programme, notamment de logement subventionné, sont mentionnés dans les actes de vente ou dans les planifications.

La SVLM, un outil foncier à disposition de tous

- ▶ La SVLM peut agir sur l'ensemble du Canton de Vaud. Elle peut offrir une prestation subsidiaire et complémentaire, notamment à l'action communale. Son statut « neutre » lui permet de ne pas entrer en concurrence avec d'autres acteurs et permet de dépassionner les procédures, offrant ainsi une plateforme entre les communes et le Canton, mais aussi et surtout une plateforme entre de futurs opérateurs et les communes.

La politique des pôles de développement et de promotion du logement

- ▶ Ces deux politiques sont une réponse concrète en matière d'accompagnement renforcé de projets d'importance. La politique des pôles de développement a déjà largement fait ses preuves en matière d'accompagnement de projets pour des projets à vocation artisanale, industrielle et tertiaire (bureaux). L'enjeu actuel est de transposer cette compétence dans des projets plus centraux, mixtes, avec une part importante de logements.
- ▶ Ces deux politiques seront un des leviers à mettre en œuvre dans le cadre de planifications plus opérationnelles, notamment dans le cadre des agglomérations.