

Votation cantonale du 12 février 2017

UNE LOI POUR LUTTER CONTRE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS

Vaud: un canton frappé par un manque de logements

Depuis plus de 15 ans, le canton de Vaud subit une forte pénurie de logements. La conséquence? Une augmentation conséquente des loyers des appartements locatifs. Cette hausse oblige de nombreuses personnes à éloigner leur domicile de leur lieu de travail, de leurs centres d'intérêts ou les empêche de se loger conformément à leurs besoins et revenus. La LPPPL propose de nouveaux outils pour les principaux acteurs: les communes et les investisseurs privés.

LE BUT DE LA NOUVELLE LOI? DE NOUVEAUX LOGEMENTS À LOYERS ABORDABLES

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ou L3PL) vise à soutenir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif) et à conserver sur le marché des logements loués à des loyers appropriés (préservation du parc locatif). En bref, elle cherche à assurer une offre équilibrée de logements adaptés aux besoins et aux moyens de la population.

Prix des loyers et pénurie: quelques chiffres

65%

C'est le pourcentage d'augmentation des prix des appartements dans le district de l'Ouest lausannois depuis 2007.

0,46%

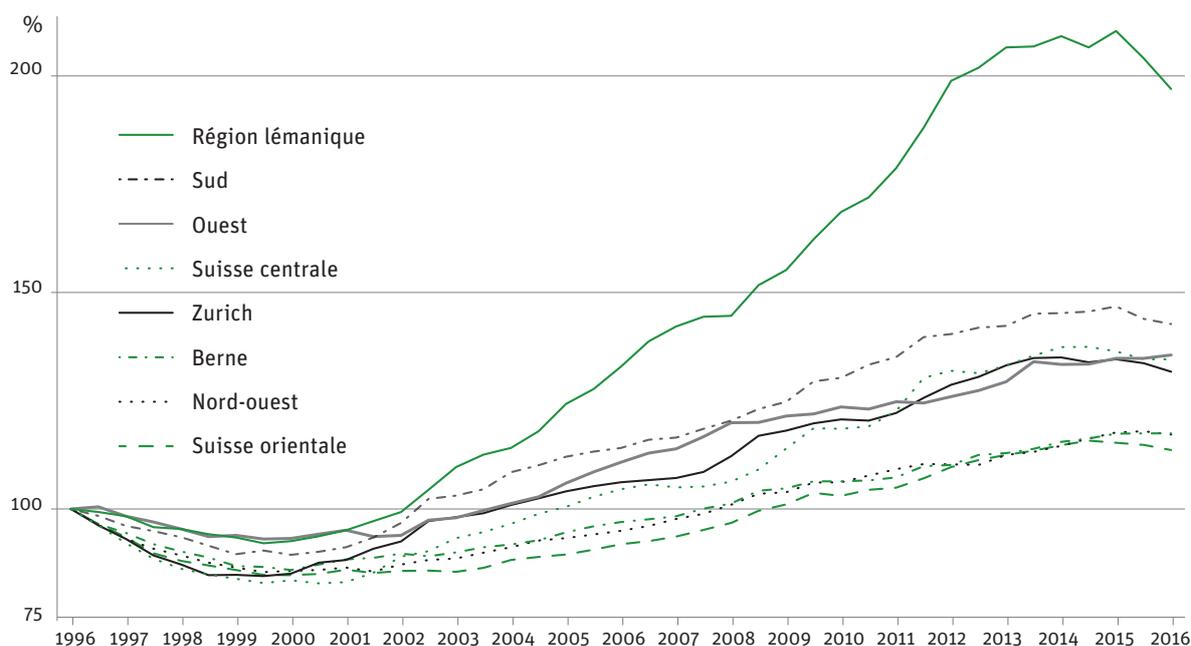
C'est le pourcentage de logements vacants* dans l'agglomération de Lausanne, ce qui en fait le plus faible de toute la Suisse.

1,5%

C'est le taux de logements vacants qu'il faudrait pour atteindre un équilibre acceptable.

*Logements vacants: logements ou maisons individuelles (meublés ou non) qui, à la date du relevé, sont inoccupés mais habitables et qui sont proposés à la location durable (3 mois au moins) ou à la vente.

Les loyers de la région lémanique ont plus que doublé en 20 ans



Évolution des prix de l'offre des logements locatifs en Suisse:
les loyers de la région lémanique ont plus que doublé depuis 1996.
(source: Office fédéral du logement et Wüest Partner)

COMMENT ÇA MARCHE?

Des logements à loyer abordable et d'utilité publique

La LPPPL introduit une nouvelle catégorie d'habitations: les logements à loyer abordable (LLA). Ouverts à l'ensemble de la population, les LLA ont des loyers plafonnés à un niveau accessible pour la majorité, ne nécessitent pas de subventions publiques et assurent un rendement raisonnable pour l'investisseur. La LPPPL encourage également la construction des autres logements d'utilité publique (LUP) que sont les logements protégés (pour les aînés), les logements pour étudiants et les subventionnés.

L'implication des communes

Ainsi, les communes pourront introduire un quota de LUP dans les nouveaux plans d'affectation. Les propriétaires qui décideront d'en créer sur leur parcelle (déjà légalisée) se verront accorder un bonus de surface constructible de 10% pour autant qu'ils prévoient de construire au minimum 15% de LUP. Cette mesure aurait permis la construction de 2200 logements supplémentaires ces cinq dernières années, soit suffisamment pour loger un nombre d'habitants similaire à celui de la commune d'Echallens, par exemple.

Un droit de préemption au prix du marché et avec des critères délimités

Les communes pourront en outre, lors d'une vente d'une parcelle, exercer un droit de préemption au prix du marché et ainsi réaliser à court terme des LUP. Ce droit, cadré, n'est notamment pas applicable si la vente concerne une PPE ou une copropriété, si elle touche un terrain agricole, forestier ou intermédiaire ou encore si elle s'effectue pour une parcelle inférieure à 1500 m² en dehors de villes centres. Elle n'est pas applicable non plus dans les districts hors pénurie (comme Aigle par exemple). De plus, le droit de préemption ne peut pas être utilisé si la vente se fait au sein du cercle familial proche. Ainsi, en 2015, moins de 15% des actes de ventes effectués sur le canton auraient pu faire l'objet d'un acte de préemption.

UNE PROCÉDURE CLARIFIÉE

La LPPPL reprend, fusionne et simplifie deux lois existantes (LDTR et LAAL). Elle veille à maintenir les logements faisant l'objet de transformations ou de rénovations dans une catégorie répondant aux besoins de la population. Elle empêche ainsi les loyers d'augmenter de manière disproportionnée, tout en reconnaissant les travaux pour motifs d'intérêt général, de sécurité et de salubrité. Enfin, la LPPPL encourage les interventions qui permettraient d'obtenir des économies d'énergie.

DES LOGEMENTS POUR TOUTES LES CATÉGORIES DE LA POPULATION

La LPPPL agit à la fois sur la protection et la promotion du parc locatif.

Promotion du parc locatif

- Création de logements à loyer abordable pour la classe moyenne, sans subvention publique.
- Possibilité pour les communes de fixer un quota de logements d'utilité publique (LUP) dans les nouveaux plans d'affectation.
- Bonus pour les propriétaires qui construisent des LUP.
- En cas de pénurie élevée, les communes bénéficient, sous certaines conditions, d'un droit de préemption pour acquérir un terrain dans le but exclusif de construire des LUP.

Préservation du parc locatif

- Encouragement des travaux d'assainissement énergétique.
- Soutien à la création de logements dans des bureaux.
- Meilleure information aux locataires avant des travaux d'importance.
- Procédure simplifiée pour les logements isolés dans un immeuble locatif.
- Application limitée aux districts où le taux de logements vacants est inférieur à 1,5% (moyenne sur 3 ans).
- Allègement de certaines conditions lorsque la pénurie est moindre (> 1%).

Associant les acteurs publics et privés, la LPPPL vise à lutter efficacement contre la pénurie de logements et la spéculation immobilière.

Une panoplie d'outils pour des logements abordables

Communes et investisseurs disposeront d'une panoplie d'outils pour offrir des logements abordables. Qui sera concerné?

Les familles, la jeune génération et les personnes âgées désireuses de loger dans la région de leur choix.

La question à laquelle vous devez répondre le 12 février :

Acceptez-vous la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ?

Pour plus d'informations:
dossier de présentation sur le site de l'État de Vaud www.vd.ch/LPPPL