

Interpellation Nuria Gorrite et consorts

09 - INT - 283

**Quelles mesures concrètes le Conseil d'Etat a-t-il mises en œuvre pour favoriser la construction de logements et lutter activement contre la pénurie ?**

Les dernières Assises du logement, organisées par le Conseil d'Etat, ont mis en évidence que le canton traverse depuis plusieurs années une période de pénurie de logements, avec un taux de vacance au 1er juin 2008 extrêmement faible de 0.5%. Il manque actuellement environ 4'000 logements pour infléchir cette tendance. Depuis cet état des lieux, la situation s'est aggravée puisque le taux de vacance est actuellement de 0,4%, en raison d'une forte croissance démographique actuelle et à venir.

Les conséquences de cette forte pénurie se reportent principalement sur les locataires qui peinent à trouver de nouveaux logements et qui supportent souvent des loyers trop élevés. Elle impacte également les personnes qui souhaitent acquérir un bien, car la rareté de l'objet tend à pousser les prix d'achat vers le haut. Cette situation présente également des risques pour les futurs investisseurs, en raison de longues procédures. Enfin, cette situation est dommageable pour les collectivités publiques confrontées à la difficulté d'offrir des logements abordables aux citoyens et qui auraient besoin d'un appui substantiel pour mener à bien les projets en cours.

Il convient donc de conjuguer plusieurs mesures pour favoriser la construction de nouveaux logements et détendre le marché en apportant des aides ciblées en fonction des besoins. Le canton de Vaud dispose pour cela de plusieurs instruments dont il s'est doté: l'aide à la pierre pour la construction d'appartements subventionnés par les pouvoirs publics ou l'aide individuelle au logement pour soulager les familles les plus fragilisées. Il est pertinent, au demeurant, de se demander si ces deux instruments sont suffisants ou s'ils méritent d'être intensifiés.

Par ailleurs, il est tout aussi nécessaire, parallèlement, de favoriser la construction de nouveaux logements et donc de concrétiser les objectifs de densification contenus dans le Plan Directeur cantonal et les Projets d'agglomérations. Sur ce point, les Assises du logement 2008 ont permis de lister les principaux freins à la construction et de dégager le consensus sur une série de mesures à explorer.

Quatre principaux freins à la construction de logements ont été identifiés. Ils tiennent à la longueur, voire lourdeur des procédures d'autorisation, à la réticence de certaines communes et d'une partie de l'opinion publique face aux projets de densification, au manque de disponibilité des terrains, et aux coûts liés à la réalisation des infrastructures par les collectivités publiques.

Plusieurs leviers d'action ont été identifiés et il nous apparaît utile de connaître, près d'une année après avoir posé cette réflexion commune et consensuelle, les décisions prises par le Conseil d'Etat pour donner suite aux pistes évoquées.

### **1) Favoriser une meilleure maîtrise foncière par les collectivités publiques**

Il a été souligné que la maîtrise foncière est un noeud central, le terrain étant la matière première pour la construction de logements.

***Aussi, nous avons l'honneur de demander au Conseil d'Etat s'il a pris des dispositions pour encourager la maîtrise foncière par les pouvoirs publics, communes et canton, notamment au centre des agglomérations, non loin des transports publics et axes de communication.*** En effet, la maîtrise foncière par les collectivités publiques est un facteur accélérateur dans la réalisation de projets.

### **2) Contribution sur la plus value foncière**

Dans le canton de Vaud, de nombreuses communes sont aujourd'hui engagées par le Plan directeur cantonal et par les projets d'agglomération à densifier des zones. Ce processus implique le fait d'octroyer des droits à bâtir plus importants à certains propriétaires fonciers dans le but d'augmenter les surfaces bâties (logements, surfaces commerciales ou administratives). Ce mécanisme engendre également des frais pour les collectivités publiques, notamment en termes d'aménagements routiers, de transports publics, de qualification des espaces publics, de besoins supplémentaires de stationnement, mais également d'infrastructures scolaires, sportives, culturelles... Le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat la motion du député Jacques Haldy, demandant que les conventions volontaires signées entre les communes et les propriétaires fonciers au bénéfice d'une plus-value puissent se fonder sur une base légale. Il a cependant, et à une très courte majorité, refusé la motion Junod qui demandait, elle, l'introduction à l'échelle du canton d'un vrai système de compensation et de légiférer en la matière en introduisant une contribution sur la plus-value découlant de l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation en zone à bâtir, les modalités pratiques (répartition canton communes, modalités de perception, taux...) restant à définir. Ce type de mécanisme présente l'avantage de mettre à contribution ceux qui retirent une plus-value financière pour permettre de financer tout ou partie des surcoûts qui se reportent sur la collectivité. Une telle disposition permet également d'éviter que des plans et des projets d'aménagements ne soient entravés par manque de moyens financiers des collectivités publiques.

Il est essentiel de tout mettre en œuvre pour faciliter la réalisation des projets d'agglomération, et d'inciter fortement la construction de logements.

***Aussi, nous demandons au Conseil d'Etat de nous informer précisément sur le calendrier et les modalités de mise en œuvre de la motion Jacques Haldy.***

***Nous demandons également au Conseil d'Etat, qui est conscient des enjeux primordiaux liés à la réalisation des objectifs du plan directeur cantonal et des agglôs, s'il entend reprendre la réflexion dans ce domaine pour favoriser la conclusion de conventions et s'il est disposé à instaurer un mécanisme de contribution sur la plus value foncière susceptible de donner un coup d'accélérateur important aux projets en cours.***

### **3) Prêts sans intérêts en faveur des communes pour réaliser les projets d'agglomérations**

S'agissant de la question des agglomérations, les Assises ont démontré la nécessité de renforcer les projets car ils sont générateurs de croissance. Aussi, est-il

nécessaire d'inciter les communes à les concrétiser, dans le but de répondre aux besoins de logements et de créer de l'emploi. Si l'on densifie, cela entraîne

- la nécessité d'avoir les équipements pour accueillir les nouveaux habitants/emplois. Une contribution sur la plus value foncière serait une réponse opportune à cette première préoccupation ;
- la nécessité de favoriser la réalisation de liaisons de transports publics et de mobilité douce pour garantir des déplacements à l'intérieur du périmètre.

Pour faciliter l'exécution des intentions en matière de mobilité, la Confédération a prévu de co-financer les agglomérations à hauteur de 40% pour les projets retenus, le reste étant essentiellement à la charge des communes concernées. Il s'agit de montants très importants qui doivent être investis en peu d'années.

**Le canton serait-il disposé à mettre en place un système de prêts sans intérêts en faveur des communes concernées ?**

Par ces questions nous souhaitons connaître

- la stratégie du Conseil d'Etat pour matérialiser les pistes évoquées lors des Assises sur le logement ;
- sa vision pour lutter contre la grave pénurie de logements qui affecte le canton ;
- ses intentions pour favoriser la réalisation des projets d'agglomération.

Nous remercions le Conseil d'Etat des réponses qu'il voudra bien apporter à la présente interpellation.



Morges, le 9 septembre 2009

Nuria Gorrite

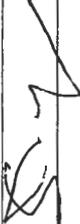
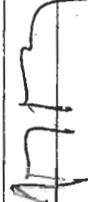
Souhaite développer

hey

## Liste des députés signataires – état au 25 août 2009

Abbet Raphaël	Chapalay Albert	Ducommun Philippe
Aebi Jean-Robert	Chappuis Laurent	Dufour Claude-Eric
Amarelle Cesla	Chatelain André	Durussel José
Amstein Claudine	Chevalley Christine	Duvoisin Ginette
Ansermet Jacques	Chevalley Edna <i>Edna Chevalley</i>	Epars Olivier
Apothélos Stéphanie	Chevalley Isabelle	Fardel Claude-André
Aubert Mireille <i>Aubert Mireille</i>	Cherix François	Favez Jean-Michel
Baehler Bech Anne <i>Baehler Bech Anne</i>	Chollet Jean-Luc	Favrod Pierre-Alain
Ballif Laurent <i>Ballif Laurent</i>	Chollet Jean-Marc	Feller Olivier
Bally Alexis	Christen Jérôme	Ferrari Yves
Bavaud Sandrine	Clot Bertrand	Flora-Guttmann Martine
Bernhard Maximilien	Cornamusaz Philippe	Freymond Cantone Fabienne
Berseth Verena <i>Berseth Verena</i>	Cornaz-Rovelli Valérie	Gaille Pierre-André
Bolay Guy-Philippe	Courdesse Régis	Gay Vallotton Michèle
Bonjour Eric	De Preux Patrick	Gfeller Olivier
Bonny Dominique-Richard	Debluë François	Girardet Lucas
Borel Bernard	Décosterd Anne	Gardon Julien
Borloz Frédéric	Delacour André	Glutz Félix
Bottlang-Pittet Jaqueline	Depoisier Anne-Marie <i>Depoisier Anne-Marie</i>	Golaz Florence
Brélaz François	Deriaz Philippe	Golaz Olivier
Buffat Marc-Olivier	Desmeules Michel	Gorrite Nuria
Buffat Michaël	Despot Fabienne	Grandjean Pierre
Cachin Jean-François	Devaud Grégory	Grobéty Philippe
Calpini Christa	Dind Claudine	Grognuz Frédéric
Capt Gloria	Dolivo Jean-Michel	Guignard Jean

# Liste des députés signataires – état au 25 août 2009

Guignard Pierre	Métraux Béatrice	Reymond Philippe
Haenni Frédéric	Meyer Roxanne 	Rochat Nicolas 
Haldy Jacques	Miéville Michel	Rod Armand
Haury Jacques-André	Modoux Philippe	Rostan Jacqueline
Hurni Véronique	Monod Alain	Roulet Catherine
Jaquet-Berger Christiane	Montangero Stéphane 	Ruey-Ray Elisabeth
Jaquier Rémy	Mossi Michele	Saugy Roger 
Jobin Philippe	Mouquin Michel	Savary Marianne
Jufer-Tissot Nicole 	Nicolet Jacques	Schwaab Jean Christophe 
Junglaus Delarze Suzanne	Pache Rémy	Schwaar Valérie
Junod Grégoire	Papilloud Anne	Schwab Claude 
Kappeler Hans Rudolf	Payot François	Silauri Alessandra
Kernen Olivier 	Pernoud Pierre-André	Sordet Jean-Marc
Labouchère Catherine	Perrin Jacques	Surer Jean-Marie
Mahaim Raphaël	Pertusio Mario-Charles	Truffer Jean-Jacques
Maillefer Denis-Olivier 	Peters Lise	Uffer Filip 
Mange Daniel	Pidoux Jean-Yves 	Venezelos Vassilis
Manzini Pascale	Pidoux Pierre-André	Villa Sylvie 
Marendaz André	Poncet Gabriel	Volet Pierre
Martinet Philippe	Randin Philippe	Walther Eric
Mattenberger Nicolas 	Rapaz Pierre-Yves	Weber-Jobé Monique 
Mayor Olivier	Rau Michel	Wehrli Laurent
Maystre Tinetta	Reichen Gil	Wyssa Claudine
Melly Serge	Renaud Michel 	Yersin Jean-Robert 
Mercier Pierre-Alain	Rey-Marion Alette	Zwahlen Pierre