

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

**à l'interpellation Nuria Gorrite et consorts demandant au Conseil d'Etat quelles mesures concrètes il a mises en oeuvre pour favoriser la construction de logements et lutter activement contre la pénurie ?"**

### Réponse du Conseil d'Etat

**1. Favoriser une meilleure maîtrise foncière par les collectivités publiques** En préambule, le Conseil d'Etat rappelle l'engagement qu'il a pris - à l'issue des Assises du logement du 2 octobre 2008 - en vue de renforcer les moyens à disposition pour soutenir la production de logements. En effet, la croissance de la population, couplée au dynamisme économique de la région ainsi qu'à l'évolution des modes de vie se conjuguent pour tendre ce marché. Comme indiqué lors des Assises du logement, le Conseil d'Etat entend ainsi jouer son rôle pour lutter contre la pénurie, notamment en coordonnant l'action des partenaires pour rééquilibrer le marché du logement.

A cet égard, il paraît indiqué de relever le rôle primordial et la responsabilité des communes en matière de logements. En effet, l'art. 2 LL prévoit : "qu'elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande" et que "les autorités communales doivent renseigner le département en charge du logement au sujet de la situation du marché du logement sur leur territoire". Par ailleurs, l'art. 4 LL précise que "les communes où les problèmes posés par le logement revêtent une certaine importance doivent créer un Office communal du logement". Il s'avère que seule une minorité y a donné suite, malgré la pénurie de logements quasi généralisée.

Cela étant, dans le cadre de la mise en application de la politique cantonale du logement, le Conseil d'Etat s'est fixé deux objectifs dans le rapport 2005 au Grand Conseil sur la politique cantonale du logement, à savoir :

- faciliter la construction de logements dans le marché libre, dans des lieux facilement accessibles par les transports publics, conformément aux principes du PDCn ;
- renforcer la politique en matière d'aide au logement par une action du DEC en complément à la politique familiale et sociale.

Lors des Assises précitées, le rôle prééminent des communes en matière de politique du logement - tel que mis en exergue ci-dessus au travers des dispositions de la LL - a été rappelé par plusieurs participants. En effet, soulignons que parmi les principales pistes évoquées à cette occasion figuraient, d'une part, la révision des règlements communaux en matière de construction afin d'accélérer l'accroissement des taux d'utilisation du sol et, d'autre part, le renforcement de la coordination entre les services de l'Etat et les communes dans le traitement des projets.

Fort de ces constats, le Conseil d'Etat, en application de l'art. 13 LL, a décidé d'accorder un soutien opérationnel aux communes dans l'élaboration de leur politique transversale en matière de logement, par le biais d'une information circonstanciée et d'un accompagnement dans leur processus de réflexion leur permettant en particulier :

- de clarifier les compétences des offices communaux du logement, d'identifier leurs processus internes et de sensibiliser leurs acteurs à l'importance de la thématique du logement ;
- d'élaborer des politiques d'acquisitions foncières explicites (analyse du patrimoine communal, recherche d'opportunités, collecte et transmission d'informations statistiques au canton, etc.). Cette politique d'acquisition foncière constituera alors l'un des piliers de la politique communale dans le sens du renforcement escompté ;
- de développer des moyens d'accompagnement de projets tant à l'interne que vis-à-vis des autorités cantonales et des acteurs privés. A cet égard, le Conseil d'Etat a décidé de renforcer la coordination entre les services de l'Administration cantonale directement concernés par la problématique du logement, à savoir le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), le Service du développement territorial (SDT), le Service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN), le Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS), le Service des routes (SR), le Service des immeubles, du patrimoine et de la logistique (SIPAL) et le Service de la mobilité (SM).

En complément de ces mesures de soutien conceptuel et opérationnel, le Conseil d'Etat confirme qu'il a approuvé une mesure concrète visant à favoriser les politiques d'acquisitions foncières des communes, gage d'une meilleure maîtrise de la construction de logements : l'objectif de cette mesure consiste à optimiser le recours des communes aux appuis financiers prévus à l'art. 13 LL en leur octroyant des prêts aux taux les plus bas en vue d'acquisitions foncières pour la construction de logements. Ainsi, le Conseil d'Etat a donné son accord pour réserver un montant de CHF 50 millions dans l'enveloppe de CHF 240 millions mise à disposition pour un capital garanti ou prêté par l'Etat selon l'art. 15 LL.

L'art. 13 lettre a LL permet en effet l'octroi de prêts "aux taux les plus bas, destinés à financer l'acquisition et l'équipement de terrains, l'acquisition, l'étude et la construction de logements". Afin que la mesure décidée soit véritablement incitative, un taux de 0,5 % est envisagé. La part d'intervention de l'Etat au coût de l'investissement se situera, selon les circonstances, entre 20 % et 50%.

Ainsi, conformément au souhait exprimé par l'interpellante, le Gouvernement a bel et bien mis en œuvre une mesure propre à encourager la maîtrise foncière par les communes.

Parallèlement, en matière de maîtrise foncière au niveau cantonal, le Gouvernement entend rappeler que la mission visant à acquérir des terrains en vue de la création de logements - essentiellement à loyers modérés - incombe à la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (ci-après : SVLM) en vertu de l'art. 16 LL. Celle-ci a en effet pour tâches d'identifier, puis de préparer des terrains propres à accueillir du logement, ce principalement par l'étude de plans de quartier et la mise en place de l'équipement et des raccordements nécessaires.

Dans un premier temps, le Département de l'économie avait évoqué une éventuelle augmentation du capital-actions de la SVLM, dans l'hypothèse où l'accroissement de son assise financière eût été de nature à renforcer sa capacité d'action. Après une analyse détaillée de ses moyens financiers, il s'est avéré que la SVLM ne souffre pas d'un manque de capitaux mais que le problème rencontré dans son activité est le fait d'un manque de terrains disponible à la vente aux emplacements propices à la construction de logements au sens de l'art. 16 LL précité. D'entente avec l'autre actionnaire de la SVLM - à savoir la BCV - il a donc été logiquement renoncé à une augmentation de son capital-actions.

Partant du même constat que l'interpellante, à savoir qu'il convient 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 Conseil d'Etat profite de la présente réponse pour rappeler qu'outre 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, d'autres mesures très concrètes viennent renforcer la politique d'aide au logement, à savoir:

- l'octroi de prêts sans intérêts pour la transformation, l'agrandissement ou la création de logements dans les volumes existants des maisons d'habitation sises dans les zones périphériques (RPL ; RSV 840.11.5) ;
- l'octroi de prêts sans intérêts destinés à la construction de logements protégés pour personnes âgées (RPL ; RSV 840.11.5) ;
- l'entrée en vigueur - au 1<sup>er</sup> janvier 2010 - du nouveau règlement sur l'aide individuelle au logement qui renforce cet outil accordé à certains ménages devant supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus (RAIL et AMCAIL ; RSV 840.11.3 et 840.11.3.1).
- l'instauration de prêts aux taux les plus bas pour la construction de logements pour les étudiants (art. 13 LL ; RPCLE ; RSV 840.11.8). Cette mesure contribuera directement à la construction de quelque 1'400 logements d'ici à 2018, permettant ainsi de répondre à un besoin en logements spécifiques, et donc de libérer des logements "standards" au profits d'autres locataires.

## **2. Contribution sur la plus-value foncière**

Un EMPL en réponse à la motion Jacques Haldy est en cours de rédaction. Le Conseil d'Etat le soumettra au Grand Conseil dans le courant du printemps 2010, raison pour laquelle il ne peut être donné plus d'information sur ce dossier à ce stade des réflexions et de la procédure.

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

Le Conseil d'Etat partage le souci de l'interpellante portant sur la nécessité d'équipements de qualité dans les agglomérations pour accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions. Cela étant, le financement des mesures ayant trait aux projets d'agglomération fait actuellement l'objet de discussions fournies au sein des comités de pilotage des agglomérations, d'une part, et au sein des différentes collectivités représentées, en particulier entre le canton et les communes, d'autre part. Parallèlement, les actuelles incertitudes et problèmes de liquidités rencontrés par le fonds d'infrastructures au niveau fédéral font planer la menace que les cantons doivent, in fine, financer préalablement les projets d'agglomération, faute de disposer des fonds accordés.

Quoi qu'il en soit, le Conseil d'Etat ne peut soutenir l'affirmation de l'interpellante selon laquelle la plus grande part du solde du financement, une fois la part fédérale déduite, serait à charge des communes. En effet, les analyses actuelles font ressortir une charge quasiment égale entre les communes et le canton. La répartition des coûts est effectuée dans le respect des bases légales actuelles (loi du 11 décembre 1990 sur les transports publics, LTPu et loi du 10 décembre 1991 sur les routes, LRou). En outre, il n'est pas prévu que le canton finance les parts communales par le biais de prêts sans intérêts. En revanche, une modification de certaines bases légales pourrait conduire à une modification des clés de répartition, notamment en matière de mobilité douce. Par ailleurs, la participation cantonale au financement des projets d'agglomérations s'effectuera, conformément aux pratiques récentes, non seulement dans le cadre du budget d'investissement, mais également en ayant recours à des prêts conditionnellement remboursables et à des garanties d'emprunt, pour les investissements des secteurs d'infrastructures, respectivement de transport (véhicules, dépôt) assumés par les entreprises de transport public.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 17 février 2010.

Le président :

*P. Broulis*

Le chancelier :

*V. Grandjean*