

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Claire Attinger Doepper et consorts - Surchauffe dans la location et la vente d'objets immobiliers : état des lieux dans le canton de Vaud

Rappel de l'interpellation

La crise du logement, que vivent difficilement les habitants du canton et particulièrement ceux domiciliés sur l'arc lémanique, est très préoccupante.

Le marché du logement est saturé et chacun s'accorde à dénoncer les loyers qui subissent une hausse importante, exacerbée par le prix des locations "haut de gamme" assumé par de grandes entreprises internationales pour leurs employés.

De la même manière, les prix de vente des biens immobiliers atteignent des montants exorbitants que seules de grands revenus, de grandes fortunes peuvent s'offrir. Cette pratique a les effets négatifs suivants :

- Exode de la population locale qui n'arrive plus à acquérir des logements à des prix abordables.*
- Les nouveaux propriétaires ne s'investissent pas dans la vie collective de la commune.*

Cette situation a un impact direct sur la qualité de vie de la population et menace l'accès légitime à un logement, abordable et de qualité, pour toutes et tous.

Dans son communiqué du 29 mars 2011, le Conseil d'Etat annonce qu'il entend "lutter contre la thésaurisation des terrains à bâtir et accélérer la construction de logements".

Au mois de mai 2010, le service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), dans un document à l'intention des communes, exprimait sa volonté de renforcer le soutien cantonal aux politiques communales. Si ces actions demeurent indispensables pour détendre le marché du logement, d'autres politiques mises en œuvre par le canton dans ce domaine sont plus anciennes et il serait utile de connaître leur impact.

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :

- 1. Quel résultat ou quelles indications peut-on tirer des mesures proposées dans le document de mai 2010 ?*
- 2. La révision de l'aide individuelle au logement (AIL) a-t-elle eu pour effet d'améliorer son utilisation ? Combien de loyers supplémentaires en ont-ils bénéficiés ? Le nombre de communes y recourant s'est-il accru ?*
- 3. Logements pour étudiants : la volonté du canton de développer une politique de prêts à un taux très bas pour des constructions destinées à des étudiants des hautes écoles du canton a-t-elle été suivie de projets concrets ? Quels sont les projets en cours, combien de*

demandes ont-elles été déposées ?

4. *En 2010 combien de dossiers de demandes de subventionnement ont-il été déposés par des promoteurs ou des communes et combien le Canton en a-t-il acceptés ? Quelle évolution durant ces 5 dernières années ?*
5. *Quels montants ont-ils été mis à disposition des communes qui en ont fait la demande, combien de logements en ont résulté (y compris à l'occasion de restauration / réaffectation) ?*
6. *Quelle politique des prix à la location l'Etat de Vaud opère-t-il : Quelle est la part de logements du marché libre et celle du marché subventionné sur le parc immobilier cantonal.*
7. *La Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés SVLM est à disposition des communes pour mener des opérations immobilières. Ce soutien pourrait-il s'étendre au rôle de gestion du parc immobilier des petites communes ne possédant pas d'office communal du logement ?*
8. *L'Observatoire du logement permet-il de dresser un tableau de la situation sur sol vaudois ?*

Lausanne, le 4 avril 2011

1 PRÉAMBULE

En date du 12 avril 2011, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat l'interpellation de Mme la Députée Claire Attinger Doepper "Surchauffe dans la location et la vente d'objets immobiliers : Etat des lieux dans le canton de Vaud", cosignée par 18 parlementaires.

En préambule, il convient de souligner que la présente réponse du Conseil d'Etat à cette interpellation s'appuie en grande partie sur les éléments propres au contexte particulier de pénurie de logement qui caractérise le marché immobilier vaudois, éléments contextuels qui sont largement exposés dans le cadre des réponses du Gouvernement au postulat Marendaz 08_POS_068[1] et Favez 08_POS_106[2], et dont la transmission au Grand Conseil intervient simultanément à la présente réponse.

Si le Conseil d'Etat n'entend par conséquent pas revenir en détails sur ces éléments contextuels, il souhaite néanmoins rappeler trois éléments structurants permettant de fixer le cadre général dans lequel s'inscrivent les réponses aux huit questions posées par l'interpellante, à savoir :

- la pénurie de logement actuelle résulte, en grande partie, d'une composante structurelle liée au foncier disponible : alors que les situations de pénurie de logement se caractérisaient jusqu'alors par leur étroite corrélation avec les périodes de haute conjoncture économique et inversement en ce qui concerne les situations de pléthore, force est de constater que la crise de 2009, même si elle a été relativement brève, n'a aucunement détendu le marché du logement qui accusait, cette année-là, son taux de logements vacants le plus bas depuis que la statistique officielle existe en la matière, avec un creux à 0,4%. Ainsi, de principalement conjoncturelle jusqu'alors, la situation de pénurie revêt un caractère désormais structurel, dont la cause principale réside dans une offre effective (i.e. correctement légalisée et effectivement disponible à un prix acceptable) de terrains à bâtir insuffisante par rapport à la demande. Outre le fait que l'offre foncière – tant quantitativement que géographiquement – est fortement influencée par les outils de régulation et de planification du territoire mis en œuvre par les collectivités publiques, celle-ci dépend également du taux de thésaurisation par les propriétaires (personnes physiques et morales confondues), qui en moyenne s'élèverait à 60% à l'échelle du canton[3]. Ce manque – temporaire – de foncier disponible est à l'origine de ce qui peut être qualifié de "goulet d'étranglement". En effet, d'après les estimations disponibles, le Plan directeur cantonal (PDCn) et les projets d'agglomération – dont nombre de grands projets urbanistiques en cours dans le canton découlent – ne seront en mesure de déployer pleinement leurs effets que vers 2018 ou 2020, période lors de laquelle

- le canton bénéficiera alors d'un apport important de nouveaux logements ;
- le marché du logement et son évolution s'inscrivent dans des temporalités relativement longues. A cet égard, le Conseil d'Etat entend mettre en exergue l'inertie inhérente à toute politique publique déployée dans ce secteur particulier, dont l'élaboration, puis les actions déployées sur le terrain peinent à apporter rapidement des réponses et effets tangibles. A l'inverse, ces deux politiques nécessitent souvent un long processus de construction de consensus, puis de concertation lors de leur planification et mise en œuvre, avant que leur concrétisation – sous forme de nouvelles constructions – ne puisse voir le jour. En effet, il faut souvent plusieurs années pour finaliser les plans directeurs localisés et les plans partiels d'affectation, mettre à l'enquête, lever les oppositions, traiter les éventuels recours et finalement construire les logements attendus. Ainsi, toutes nouvelles mesures prises par les collectivités publiques au titre d'une politique du logement renforcée ne sauraient être examinées et jugées quant à leurs effets dans le court terme ;
 - enfin, le Conseil d'Etat rappelle que la loi sur le logement (LL) – qui n'embrasse qu'une petite partie de la problématique actuelle, puisqu'ayant pour objectif d'allouer des aides financières subsidiaires en faveur de la construction de certains types de logement, ce alors que le principal frein à la construction de nouveaux logements ne réside pas dans un manque de financement, mais bien un manque de foncier – ainsi que la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) confèrent des compétences très importantes, voire un rôle prééminent à l'action des communes. C'est en fonction de ce cadre légal et de la répartition des compétences qui en découlent que le Gouvernement a décidé, depuis maintenant près de deux ans, de renforcer son soutien aux communes dans l'élaboration, puis la mise en œuvre de stratégies, puis d'actions en faveur de la construction de nouveaux logements sur leur territoire. Outre le fait que les communes sont les autorités territoriales dont la proximité leur permet de disposer d'une meilleure compréhension de leurs réalités immobilières, cette confirmation du primat de l'action communale repose sur le constat que toute politique publique qui souhaiterait dicter et mettre en œuvre "par le haut" des programmes cantonaux de construction de nouveaux logements se heurterait, en tout état de cause, à la même réglementation et aux mêmes procédures que celles en vigueur à propos des projets portés par les privés ou les collectivités locales. Il n'en résulterait donc aucune accélération des processus allant des planifications supérieures aux permis de construire, mais au contraire un risque supplémentaire de blocage au niveau des communes du fait de l'absence d'une démarche concertée entre les deux échelons institutionnels.

[1] Postulat du Groupe socialiste "Politique du logement. Le canton doit être garant que les tâches des communes sont remplies."

[2] Postulat Jean-Michel Favez au nom du Groupe socialiste visant à identifier et corriger les effets pervers de la promotion économique

[3] Voir l'étude : "Logement vaudois : analyse de la pénurie", i Consulting, mars 2011.

2 RÉPONSES AUX QUESTIONS POSÉES

Ces prémisses étant rappelées en guise de préambule, le Conseil d'Etat répond comme suit aux questions soulevées par l'interpellation.

2.1 Quel résultat ou quelles indications peut-on tirer des mesures proposées dans le document de mai 2010 ?

L'interpellation fait ici référence au document "Produire des logements – Soutiens cantonaux aux actions communales en faveur de l'habitat", dont la publication est intervenue lors de la deuxième édition des Assises du logement de mai 2010. Ce document a été distribué à l'ensemble des communes vaudoises.

Le premier résultat tangible issu de cette publication réside dans le rôle d'information et de sensibilisation évidentes qu'il s'agissait de garantir auprès de l'ensemble des communes du canton. En effet, si certaines communes – généralement de grande taille – se sont historiquement dotées d'une politique communale du logement, d'autres en revanche n'avaient pas forcément connaissance de ce qui était attendu d'elles, de par la loi sur le logement. Cette sensibilisation, sous forme de rappel des compétences dévolues aux communes, respectivement des aides – anciennes et nouvelles – allouables par le canton pour les appuyer dans leurs démarches, s'avérait d'autant plus importante au vu du fait que la pénurie de logement touche désormais l'ensemble des districts du canton.

Cette action de sensibilisation s'est vue en outre renforcée, et est actuellement poursuivie, dans le cadre de présentation de la politique cantonale du logement lors des Assemblées de Syndics, organisées régulièrement dans les différents districts du canton. A ce jour, de telles présentations ont eu lieu dans les Districts de Nyon, du Gros-de-Vaud, de Lavaux-Oron, de Morges, de Lausanne et de l'Ouest lausannois. Elles se poursuivront dans les quatre districts restants en 2012.

Au titre des premiers résultats concrets issus de ces actions de sensibilisation, nous relèverons le fait que plusieurs communes, qui ne s'étaient jusqu'alors pas dotées d'une politique du logement ou uniquement de manière partielle, ont entrepris des démarches ou actions spécifiques dans ce sens, en prenant langue avec le SELT : Nyon, Morges, Gland, Lutry, Echallens, Prilly, Renens, Rolle, Bussigny, la Tour-de-Peilz St-Prex, Palézieux, Founex, Aigle, Château-d'Oex.

Lors de ces contacts avec le SELT, force est de constater que le document "Produire des logements – Soutiens cantonaux aux actions communales en faveur de l'habitat" sert de fil rouge aux interrogations et réflexions conduites par les instances communales. La prise de conscience du rôle des communes face à la problématique du logement soulève des interrogations quant à la nécessité de créer un office du logement pour les plus grandes, d'adhérer à l'aide individuelle au logement (AIL), ou d'accroître leur maîtrise foncière en achetant du terrain et en sollicitant l'aide idoine du canton, par exemple. Dans le cadre de ces échanges, le SELT rend également les communes attentives au fait de favoriser la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de leur propre population, soit des logements entrant exactement dans la typologie de logements propre à éviter l'exode de population locale telle que mentionnée par l'interpellante. A cette fin, il leur est rappelé qu'elles peuvent déléguer la planification, puis les réalisations de logements à des entités ne poursuivant pas un but lucratif (par exemple à la SVLM, puis à des coopératives d'habitation), et ce tout en conservant la maîtrise du foncier par l'octroi de droits de superficie (DDP), à titre gracieux ou non.

En outre, le Conseil d'Etat se réjouit de constater que trois communes ont souhaité se doter d'un "Objectif logement", en tant que l'une des mesures novatrices contenues dans la brochure précitée. Il s'agit des Communes de Morges, de Prilly et de Gland qui, toutes trois, pourront bénéficier d'un soutien financier de l'Etat, correspondant à 50% des coûts de la démarche initiée (soit environ CHF 40'000.- par cas). Des contacts sont en cours avec d'autres communes intéressées. Le Gouvernement attend avec grand intérêt les résultats de ces démarches dont la concrétisation aura valeur de preuve du concept, et dont la publicité pourrait alors contribuer à la duplication de la démarche à plus large échelle.

Enfin, et ceci en application de la décision prise en 2009 par le Conseil d'Etat – en vertu de laquelle un

montant de CHF 50 millions sur l'enveloppe des CHF 240 millions consacrée par l'article 15 de la loi sur le logement est réservé à l'octroi de prêts au taux les plus bas en faveur des communes désireuses d'accroître leur maîtrise foncière –, le Gouvernement a accordé, en mai 2011 et au titre d'expérience-pilote, un prêt de CHF 1'880'000.- au taux de 0.5 % l'an, remboursable en 20 ans, à la Commune d'Echallens. Ce prêt a été alloué, moyennant le respect des conditions suivantes :

- l'ensemble du site devra comprendre, à terme, la construction de 5'700 m² bruts de plancher habitables destinés à la création de logements voués de façon pérenne au marché locatif à loyers abordables, soit au tiers environ du terrain objet du prêt ;
- cette substance sera réalisée sur des espaces de terrain dont le coefficient d'utilisation du sol (CUS) devra être de l'ordre de 0.8. Cette réserve représente environ 7'200 m² de terrain, pouvant être répartis en plusieurs endroits, ceci afin de laisser toute liberté dans l'élaboration du PPA et permettre une mixité d'habitat optimale. En prenant comme référence une typologie médiane d'un logement de 3 pièces de 75 m² nets habitables, le nombre de logements pouvant ainsi être réalisé est d'environ 55 unités ;
- les 7'200 m² de terrain mentionnés ci-dessus au moins devraient demeurer la propriété de la Commune d'Echallens qui pourrait en concéder la jouissance à un maître d'ouvrage d'utilité publique (coopérative), par exemple sous la forme d'un droit distinct de superficie (DDP). Bien entendu, la commune peut également agir comme maître d'ouvrage ;
- l'incidence foncière des 7'200 m² de terrain, pour lesquels le prêt est consenti, sera déterminé d'un commun accord entre la commune et le canton lorsque la densité de la construction, les frais de légalisation et de participation aux équipements seront connus ;
- l'Etat, par le biais du SELT, sera intégré à la consultation préalable à la mise à l'enquête du PPA.

2.2 La révision de l'aide individuelle au logement (AIL) a-t-elle eu pour effet d'améliorer son utilisation ? Combien de foyers supplémentaires en ont-ils bénéficié ? Le nombre de communes y recourant s'est-il accru ?

Pour mémoire, l'initiative visant à octroyer l'AIL appartient aux communes, l'Etat n'intervenant que de manière subsidiaire en prenant en charge la moitié des aides qu'elles allouent en vertu de ce dispositif.

Le règlement sur l'aide individuelle au logement (RAIL) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Afin de répondre aux demandes d'ajustement du système émanant des communes ayant octroyé cette aide dès sa phase de lancement, le Conseil d'Etat a procédé à la modification du barème, à l'extension de l'aide aux familles jusqu'à 5 enfants et plus ainsi qu'à l'adaptation du taux d'effort (rapport entre la dépense en **logement** d'un **ménage** et son revenu. En outre, la prise en compte des loyers dépassant le montant maximum fixé a été introduite, de même que la sous-location et la notion de logements "luxueux" (art. 14 al. 3 RAIL) qui peuvent être refusés. Cette révision est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010.

Sur le plan quantitatif, le nombre de ménages bénéficiaires pour l'ensemble des communes octroyant l'AIL est passé de 587 en 2009 à 1026 en 2010. Il s'en est suivi une augmentation des dépenses pour le canton de CHF 530'269.50 en 2009 à CHF 951'152.75 en 2010.

A ce jour, les Communes de Montreux, Vevey, Lausanne, Morges, Nyon, Yverdon-les-Bains, Lutry et Gland accordent cette aide. Il est à préciser que seules les Communes de Vevey, Lausanne et Morges ont appliqué le RAIL avant sa révision, soit une augmentation de 133% depuis l'entrée en vigueur du nouveau système.

Pour sa part, la Commune de Prilly a appliqué l'AIL dans le courant du premier semestre 2012.

Enfin, il est à souligner que les communes qui songent à octroyer l'AIL aux habitants résidant sur leur territoire sont : Bussigny-près-Lausanne, Château-d'Oex, Aigle, La Tour-de-Peilz, Rolle, Ecublens et Renens.

2.3 Logements pour étudiants : la volonté du canton de développer une politique de prêts à un taux très bas pour des constructions destinées à des étudiants des hautes écoles du canton a-t-elle été suivie de projets concrets ? Quels sont les projets en cours, combien de demandes ont-elles été déposées ?

Pour l'instant aucun projet concret n'a vu le jour en faisant usage d'un prêt allouable au sens du règlement du 9 décembre 2009 sur les prêts pour la création de logements pour les étudiants (RPCLE). Cet état de fait n'est cependant pas imputable à un manque d'attractivité de l'aide financière proposée et mise à disposition par le Conseil d'Etat dans le cadre du renforcement de la politique cantonale du logement, mais davantage au temps nécessaire au bon déroulement des procédures de planification, puis de réalisation des projets topiques. Cette observation nous renvoie directement à la temporalité relativement longue dans laquelle s'insère tout projet de construction de logements, mise en exergue sous Chapitre 2.1 de la présente réponse du Conseil d'Etat.

Cela étant, force est de constater que la planification des besoins en logements pour étudiants – sur différents sites et pour la période allant de 2011 à 2018 – confirme le bien-fondé d'une aide spécifiquement dédiée à cette problématique. Dans le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le postulat du 28 novembre 2006 de Mme la Députée Anne Baehler Bech "demandant au Conseil d'Etat d'établir un rapport sur l'accès au logement des jeunes en formation et de présenter les mesures qu'il entend prendre pour améliorer et favoriser l'accès des jeunes en formation au logement", plusieurs projets, en collaboration avec la Fondation Maison Etudiants Lausanne (FMEL), sont mentionnés, à savoir :

- 2011 - 2012 : 300 lits à Yverdon-les-Bains[4]
- 2011 - 2013 : 800 lits (projet La Pala) : addenda au PAC 229 (vers l'EPFL)[5]
- 2012 - 2013 : 40 lits à Changins[6]
- dès 2015 : 260 lits sur le site Bourdonnette 2 à Chavannes-près-Renens[7]
- 2015 - 2018 : 400 lits sur le site Castolin à Saint-Sulpice[8]

A terme ces différents projets totaliseront environ 1800 lits, dont environ 1500 feront l'objet d'une demande de prêt au sens du RPCLE. Rappelons qu'une enveloppe de CHF 15'000'000.- est prévue à cet effet.

[4] La commune est disposée à accorder un droit de superficie pour la construction de 300 logements. Elle a décidé de procéder à un concours d'architecture, puis à la mise à l'enquête du projet retenu. S'en suivra la recherche d'un investisseur. Pour cette opération, un prêt au sens du RPCLE sera en principe sollicité. Le coût de l'opération est estimé à CHF 30'000'000.- ; le prêt sera alors de CHF 6'000'000.-.

[5] Le projet est à l'arrêt, tant l'UNIL que la Commune de Chavannes-près-Renens ayant fait preuve de certaines réserves. Les discussions se poursuivent : un projet plus modeste est peut-être envisageable à terme sur une partie (nord) du bien-fonds et pour des constructions provisoires (20 ans). Cela étant, un autre site "En Champagne" a été défini, en accord avec l'UNIL, pour accueillir provisoirement (maximum 5 ans) des containers avec une capacité d'accueil de 190 lits. Ce lieu-dit *En Champagnese* situé à Ecublens, en bordure de la route cantonale, entre le Batochime et le Génopode. L'implantation n'est pas définitivement arrêtée, mais les travaux avancent vite, la mise à l'enquête devant se faire en même temps que l'addenda au PAC 229 permettant de créer des logements pour étudiants sur cette zone d'utilité publique. La mise à disposition de ces logements est prévue pour, au plus tard, la rentrée académique 2012-2013. La FMEL sera le maître d'oeuvre. Le coût est estimé à CHF 10'000'000.- et

une demande de prêt d'environ CHF 2'000'000.-.

[6] Le besoin de 40 lits est toujours avéré mais, pour l'heure, rien ne peut être prévu sur le site, propriété de la Confédération. Une construction pourrait être érigée sur le site de l'hôpital psychiatrique de Prangins. Le dossier suit son cours.

[7] Ce site est le lieu privilégié pour installer à terme les containers placés provisoirement sur le site de l'UNIL. Ce site, à côté des logements actuels de la FMEL, est par ailleurs idéalement localisé pour voir s'étendre ceux-ci, au caractère plus durable.

[8] Les pourparlers se poursuivent entre les propriétaires des terrains de Castolin, l'EPFL et la FMEL. Il existe déjà 300 logements pour étudiants dans le complexe des *Estudiantines*. L'EPFL prévoit la construction de plus de 500 lits sur le site de son centre de congrès. C'est la FMEL qui les exploitera mais n'en sera pas le maître d'oeuvre. Il est peu probable qu'un prêt au sens du RPCLE soit sollicité pour ce projet.

2.4 En 2010, combien de dossiers de demandes de subventionnement ont-ils été déposés par des promoteurs ou des communes et combien le canton en a-t-il acceptés ? Quelle évolution durant ces 5 dernières années ?

En l'absence de davantage de précision sur la notion de "demandes de subventionnement", et considérant qu'il a déjà répondu aux questions concernant l'aide individuelle au logement, les aides à l'acquisition foncière par les communes, les aides à la définition d'un "Objectif logement" ainsi que les aides en faveur de la construction de logements pour étudiants, le Conseil d'Etat entend ici renseigner le Grand Conseil sur les décisions octroyées au titre de l'aide à la pierre.

Ainsi, dans le courant de l'année 2010, 3 nouveaux dossiers de demandes d'aide à la pierre ont été déposés, 2 par des sociétés coopératives et 1 par une institution de droit public.

En ce qui concerne les 5 dernières années, soit la période allant de 2006 à 2010, ce sont 25 dossiers qui ont été présentés, à raison des rythmes ci-dessous :

- 2006 : 12 dossiers, totalisant 286 logements
- 2007 : 8 dossiers, totalisant 164 logements
- 2008 : 0, (passage de l'aide à la pierre dégressive à l'aide à la pierre linéaire)
- 2009 : 2, dossiers, totalisant 121 logements
- 2010 : 3, dossiers, totalisant 51 logements

Ces 25 dossiers ont tous, sans exception, été acceptés par l'autorité compétente.

Il est à noter que sur une période plus longue que celle des 5 ans sur laquelle porte la présente interpellation, et conformément aux données exposées au Chapitre B.5 de la réponse du Conseil d'Etat au postulat Marendaz 08_POS_068, force est de constater que l'attrait témoigné par les communes pour ce type de logement, et donc le nombre de dossiers déposés en vue d'un co-financement cantonal, est en baisse.

2.5 Quels montants ont-ils été mis à disposition de communes qui en ont fait la demande, combien de logements en ont résulté (y compris à l'occasion de restauration/affectation) ?

En l'absence de davantage de précisions, le Conseil d'Etat comprend cette question comme un complément posé à la question précédente, et sera donc également abordée sous l'angle des logements au bénéfice d'un abaissement des loyers au titre de l'aide à la pierre.

Les 25 dossiers acceptés par le canton au cours de ces 5 dernières années, tels que mentionnés sous Chapitre 2.2.4, ont permis la création de 449 nouveaux logements et la rénovation de 173 logements, soit 622 logements au total.

Aucune commune n'ayant construit de logements subventionnés en son nom propre au cours

des 5 dernières années, les montants des aides à la pierre ont été promis sans exception à des tiers, sociétés coopératives, fondations ou institutions de droit public.

Pour le canton, le co-financement à l'abaissement des loyers alloué au titre de l'aide à la pierre représente un montant total d'engagement de CHF 15'386'295.- pour les 622 logements précités.

De leur côté, les communes sur le territoire desquels se situent ces 622 logements se sont engagées pour un montant sensiblement équivalent au sens des dispositions prévues par l'article 14 LL. La différence entre le montant cantonal et les montants communaux réside dans le fait que les prestations des communes ne sont pas versées uniquement sous forme de subventions, mais également dans certains cas, par la mise à disposition de terrains en droit de superficie gratuit ou à des conditions préférentielles.

2.6 Quelle politique des prix à la location l'Etat de Vaud opère-t-il : Quelle est la part de logement du marché libre et celle du marché subventionné sur le parc immobilier cantonal.

A titre de préambule, il sied de préciser que – à l'inverse de nombre de communes vaudoises – la propriété d'immeubles locatifs ne s'inscrit ni dans une mission, ni un objectif stratégique poursuivi par le canton. A l'inverse, le Conseil d'Etat, par le biais du SIPAL, conduit depuis une dizaine d'années une stratégie de désinvestissement foncier, à savoir la mise en vente de tout bien-fonds, bâti ou non, qui ne répond plus à un besoin stratégique spécifique de l'Etat.

Ainsi, la question ici posée ne revêt qu'un caractère très marginal par rapport à la problématique globale du marché immobilier vaudois.

Cela étant précisé, le parc locatif de l'Etat dont le SIPAL assure la gestion se compose de 63 logements répartis dans 33 bâtiments, à Lausanne (24 logements dont 4 logements subventionnés), 7 logements à Aubonne et 7 à La Tour-de-Peilz, le solde des appartements étant réparti dans le canton. Ce parc cantonal se compose aussi de logements supplémentaires réalisés dans 8 cures dans le cadre de rénovations lourdes, ce qui a permis de densifier l'habitat sur les parcelles en cause, d'une part, et d'anciens logements de service qui ne sont plus utiles aux entités concernées mais qui, de par leur emplacement, ne peuvent s'inscrire dans la politique de désinvestissement évoquée ci-dessus, d'autre part.

Ce parc cantonal se compose de 14 logements de 1 à 2 pièces, 20 logements de 3 / 3,5 pièces, 19 logements de 4 / 4,5 pièces et 10 logements de 5 / 5,5 pièces.

Les conditions de location pratiquées par l'Etat dans la gestion de son parc locatif correspondent à celles du marché. Les loyers sont fixés selon les critères usuellement retenus, à savoir le lieu de situation, la surface, la qualité de l'objet et son standing. La fluctuation des loyers intervient en fonction de l'évolution des critères de référence (IPC ou taux hypothécaire de référence fixé trimestriellement par l'Office fédéral du logement), de travaux à plus-value ou de prestations supplémentaires du bailleur.

En résumé, pour la gestion de ces appartements, le SIPAL agit comme toute régie immobilière privée, avec les droits et obligations qui découlent des dispositions du droit du bail.

Outre ce parc locatif ordinaire, le patrimoine des cures, composé de 138 bâtiments destinés au logement des ministres de l'Eglise, relève d'une gestion spécifique, sauf pour celles qui sont louées à des tiers, pour lesquelles les règles de gestion appliquées au parc locatif sont retenues.

A noter encore que 26 logements de service sont mis à disposition de collaborateurs qui ont l'obligation de résider dans l'établissement où ils déploient leurs activités professionnelles. Il s'agit principalement de concierges. Les conditions de l'abattement consenti sur le loyer en compensation de l'obligation de résidence sont fixées conformément à la décision du Conseil d'Etat du 28 septembre 1994, à savoir une réduction minimum de 20%, qui peut être modulée selon différents

critères. Le loyer est fixé selon les règles du marché et le montant de la location est réduit de l'abattement consenti.

En résumé, le parc des logements propriété de l'Etat de Vaud est géré selon les règles ordinaires du marché, le parc cantonal étant composé de 6,34 % de logements subventionnés (4 logements sur 63), alors que le pourcentage de logements subventionnés par rapport au parc total de logements est d'environ 3 %, soit 8'360 logements au 31 décembre 2010 sur environ 285'000 logements, déduction faite des maisons individuelles (chiffres du SCRIS au 31 décembre 2009, qui dénombrent 355'694 logements, dont 70'807 maisons individuelles).

2.7 La Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés SVLM est à disposition des communes pour mener des opérations immobilières. Ce soutien pourrait-il s'étendre au rôle de gestion du parc immobilier des petites communes ne possédant pas d'office communal du logement ?

Les missions de la SVLM sont énumérées de manière exhaustive à l'art. 16 LL. Elle peut acquérir des terrains, les préparer à leur destination finale, les céder à des communes ou des sociétés ou fondations sans but lucratif, assumer toutes les tâches de préparation de terrains ou de constructions d'utilité publique confiées par le Conseil d'Etat, favoriser la création et le développement des sociétés construisant sans but lucratif et, de manière exceptionnelle, acquérir des immeubles bâtis et construire des immeubles en vue de les céder et gérer ceux qui n'ont pas pu être cédés.

Les statuts de la SVLM, modifiés la dernière fois le 16 juin 2009, reprennent à l'art. 3 les buts énoncés à l'art. 16 LL. La SVLM n'a ainsi pas la vocation de gérant des immeubles, ni les tâches d'exécution qui incombent habituellement à un office communal du logement. Elle est dotée de 1,15 ETP. Actuellement, elle gère des projets représentant un potentiel d'environ 500 nouveaux logements.

Au vu des missions qui sont d'ores et déjà dévolues à la SVLM et qui devront s'étendre au suivi des projets stratégiques dans les pôles de logement tels que définis dans la Politique des pôles de développement (PPDE) de juin 2011, le Conseil d'Etat estime qu'il n'est pas opportun de lui ajouter la mission suggérée par l'interpellation.

A cet égard, il sied en effet de rappeler que l'art. 4 de la loi sur le logement confère aux communes où les problèmes posés par le logement revêtent une certaine importance de créer un "Office communal du logement". Outre le fait que la SVLM se doit de se concentrer sur ses missions de base, il apparaît également clairement qu'il serait discutable – et vraisemblablement fort disputé – de confier à une Société anonyme dont l'actionnariat est en mains de l'Etat (55%) et de la BCV (45%) une mission relevant clairement de l'autonomie organisationnelle dont jouissent les collectivités locales.

2.8 L'Observatoire du logement permet-il de dresser un tableau de la situation sur sol vaudois ?

Oui, dans une très large mesure.

Pour mémoire, l'Observatoire cantonal du logement a vu le jour en 2005, sur décision du Conseil d'Etat, dans le cadre de mesures destinées à améliorer les conditions-cadre de l'économie cantonale en matière de logement, ce notamment par une politique d'information et par la mise à disposition de données et d'indicateurs permettant d'en suivre l'évolution. L'échange et la diffusion de ces informations ont pour objectif de permettre aux différents acteurs du marché (y compris les collectivités publiques) d'anticiper les évolutions et de faciliter les actions de promotion du marché immobilier vaudois.

L'Observatoire du logement est le fruit de la collaboration entre le Service de recherche et d'information statistiques (SCRIS) et le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), avec l'appui de divers partenaires publics et privés.

Cette base de données, disponible sur internet, est régulièrement actualisée en partenariat étroit entre le SCRIS et le SELT. Elle fournit des données cardinales dans les domaines suivants :

- des indicateurs synthétiques sur le rythme de construction, la tension sur le marché du logement, des données économiques et démographiques sur la population cantonale ;
- des données chiffrées plus détaillées sur l'affectation et l'utilisation du sol, le parc de logements, l'activité dans la construction, le marché immobilier et du logement ;
- des liens vers des publications, études et ouvrages de référence en rapport direct avec la problématique du logement.

Les indicateurs sont illustrés par des graphiques accompagnés de commentaires sur l'évolution de la situation, alors que les données chiffrées détaillées se présentent sous forme de tableaux statistiques. L'analyse et la mise en relation des données permettent des mesures précises de la situation du logement dans le canton, par district, et dans une moindre mesure par commune. Par ailleurs, des tableaux récapitulatifs, mis en ligne et actualisés annuellement par le SELT, offrent une lecture de l'état et de l'évolution tant du parc de logements subventionnés que de l'aide individuelle.

Parmi les données très sensibles dans le contexte actuel, il est à relever que les données actuellement disponibles sur les loyers et les revenus sont celles du recensement fédéral de 2000, réalisé et exploité par l'Office fédéral de la statistique (OFS). Dès 2010, le recensement fédéral prendra un rythme annuel permettant d'observer de manière plus régulière les problématiques liées au marché immobilier.

Ainsi, il existe des cas où la statistique officielle fait défaut ou repose sur des échantillons ou rythmes de récolte des données non optimaux. Afin d'atténuer les inconvénients liés à cet état de fait, le SELT recourt à des partenaires externes qu'il mandate ponctuellement pour fournir d'autres données ou effectuer diverses synthèses analytiques. A titre d'exemples, nous relèverons le financement prépondérant par le canton de la récente étude sur la disponibilité de terrains à bâtir , **également soutenue par la BCV, le Centre Patronal et la Fédération vaudoise des entrepreneurs, d'une part, ainsi qu'une estimation de la hausse des loyers dans le Canton de Vaud depuis 2000 afin de répondre au postulat Marendaz 08_POS_068, d'autre part.**

En tout état de cause, le Conseil d'Etat continuera de veiller au bon fonctionnement et au développement de l'Observatoire du logement, étant entendu que l'ensemble des acteurs ayant participé aux Assises du Logement de 2008 ont reconnu qu'il s'agissait de disposer de données statistiques les plus complètes et robustes possible en tant qu'éléments d'aide à la décision stratégique et opérationnelle, et ce tant en faveur des acteurs privés que publics.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 31 août 2011.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean