

Postulat Marc-Olivier Buffat et consorts pour la création de zones d'habitation à loyers modérés

Texte déposé

La pénurie de logements qui sévit actuellement dans le canton de Vaud est un fait notoire. Elle est une source de préoccupation constante pour les élus politiques.

Cette pénurie est particulièrement criante pour des logements de taille modeste et à des prix accessibles.

Corollairement, cette «crise du logement» frappe tout particulièrement les moyens revenus et les familles.

Les médias (voire *24 heures* du vendredi 14 janvier 2011) se sont fait l'écho d'un projet de loi émanant du canton de Zoug pour la création de zones d'habitation pour revenus modestes.

En substance, cette nouvelle réglementation, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2011, privilégie les constructions «simples, sans luxe superflu, permettant la mise sur le marché d'appartements à des prix “abordables”».

Il paraît dès lors prioritaire de pouvoir affecter de nouvelles zones à ce type de constructions, et de soustraire, cas échéant, une partie des zones à bâtir à la spéculation.

Cette réglementation prévoit une indemnisation du propriétaire par un bonus de surface de 10% supplémentaire en contrepartie de logements répondant aux critères qui seront définis dans la loi.

Le groupe radical au Grand Conseil souhaite que le Conseil d'Etat examine la possibilité de créer une législation du même type dans le canton de Vaud, tout en veillant bien entendu à la garantie de la propriété foncière.

En particulier, on souhaite que le Conseil d'Etat étudie dans les plus brefs délais possibles la possibilité de modifier le plan directeur cantonal pour intégrer ce type de zones dans le développement urbanistique, et ce, en collaboration avec les communes concernées et dans des sites à proximité des transports publics.

Le Conseil d'Etat peut notamment s'inspirer de l'art. 97 LATC qui favorise la construction visant à une utilisation rationnelle et économique de l'énergie (en particulier à l'art. 97, alinéa 4, LATC).

Parallèlement, on souhaite que le Conseil d'Etat étudie la possibilité de réaffecter les terrains dont il est propriétaire (en particulier dans la région du Nord-Vaudois et d'Etagnières, pour envisager, toujours en collaboration avec les communes concernées, la création de zones d'habitations et de logements à prix «abordable».

Le Conseil d'Etat est également invité à examiner la possibilité de créer des droits de superficie à des taux préférentiels, notamment lorsqu'il s'agit de coopératives d'habitation d'intérêt public, ou de sociétés inspirées d'un partenariat public-privé.

Le présent postulat n'entend pas promouvoir la création de logements subventionnés supplémentaires qui font l'objet d'une problématique différente. En revanche, dans le cadre du présent postulat, nous demandons au Conseil d'Etat de définir des critères de construction précis permettant, sur la base de standards «modestes», de mettre sur le

marché des logements à un loyer abordable pour une large majorité de citoyens à la recherche d'un logement.

Il appartiendra également au Conseil d'Etat de définir les critères statistiques d'un prix moyen au mètre carré.

Dans l'hypothèse où les terrains concernés seraient propriété de particuliers, le Conseil d'Etat est également invité à mettre sur pied un système de compensation permettant d'éviter tout dommage pour le propriétaire concerné, par exemple par un bonus de construction supplémentaire du type de l'art. 97, alinéa 4, LATC, par un subventionnement limité dans le temps, ou encore par la négociation d'un droit de superficie à un prix préférentiel.

Demande le renvoi en commission.

Lausanne, le 11 octobre 2011.

(Signé) *Marc-Olivier Buffat et 20 cosignataires*

M. Marc-Olivier Buffat : — Stimuler la construction de logements, surtout à des loyers abordables, paraît désormais être une priorité et une mesure d'urgence. Faut-il rappeler qu'avec un taux de vacance de 0,5% dans le canton de Vaud, et même en dessous dans l'arc lémanique, la crise du logement doit être au cœur des préoccupations des élus politiques ? Si aucune mesure n'est prise rapidement, 40% des 64'000 nouveaux habitants prévus d'ici 2020 ne trouveront tout simplement pas à se loger. Les causes de cette situation sont multiples. Nombreux sont les docteurs qui se sont déjà portés au chevet de cette problématique. Pour le PLR-les radicaux, les solutions doivent être pragmatiques. Nous entendons dès lors proposer des postulats pour encourager la mise sur le marché de loyers satisfaisant à la demande, c'est-à-dire non pas des propriétés par étage (PPE) de grand luxe à des prix inabornables, mais bien des logements pour familles, avec un prix moyen du m² qui les rende accessibles à un très large public. Ces postulats se déclineront de la manière suivante :

1. D'abord le postulat pour le bonus pour des loyers abordables, que je vais développer tout à l'heure ;
2. Le renforcement de pôles d'habitation ;
3. Une incitation à construire pour les terrains thésaurisés ;
4. Densifier le centre-ville ;
5. Une clarification des conditions de modification des logements familiaux tombant sous le coup de la loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR) ;

Le premier de ces postulats traite d'une modification de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Les journaux, et notamment *24heures* du 14 janvier 2011 et *L'Hebdo* du 6 octobre 2011, ont déjà annoncé la possibilité d'introduire un bonus logement. En quoi cela consiste-t-il ? Disons que c'est le parallèle de l'article 97 LATC actuel qui octroie un bonus pour tous les immeubles construits selon le modèle et les directives Minergie. Le bonus logement pourrait être, par exemple, l'introduction d'un article 97 bis. Celui-ci permettrait au propriétaire de bénéficier d'un bonus de 10 ou 15% s'il mettait sur le marché des appartements avec un standard défini par la loi — comme l'est le label Minergie —, avec des loyers annuels au m² correspondant à une échelle cantonale acceptable. Nous demandons au Conseil d'Etat d'étudier cette variante.

Cette mesure, neutre sur le plan économique pour le canton et qui n'implique donc pas d'investissements particuliers, nous semble être une mesure incitative prioritaire. Nous constatons que, dans le canton de Zoug et dans celui de Lucerne, qui ont déjà mis en application ces législations depuis le 1^{er} janvier 2011, ce système fonctionne. Ceux qui s'occupent de police des constructions le reconnaissent également, l'article 97 LATC pour les bâtiments Minergie est très largement utilisé. Ce sont donc des mesures incitatives particulièrement payantes. Ce postulat veut surtout soulager la classe moyenne, surtout les familles qui sont en peine de trouver des logements correspondant à leurs moyens. Grâce à l'aide de 20 députés, nous demandons le renvoi de ce postulat en commission.

Le postulat, signé par au moins 20 députés, est renvoyé à l'examen d'une commission.