

**Motion Fabienne Freymond Cantone et consorts concernant la dynamisation de la construction de logements – il n’y a pas que l’initiative de l’ASLOCA ou le contre-projet du Conseil d’Etat qui peuvent faire avancer les choses**

*Texte déposé*

Nous n’allons pas revenir sur la situation de pénurie de logements existant dans bien des communes du canton. Le discours politique est unique sur la question, quelles que soient les sensibilités : il faut faire quelque chose. Le Conseil d’Etat, pour faciliter la tâche des communes vaudoises qui ont les compétences premières en matière de développement de logement, veut leur donner divers outils, par ses propositions de modification des lois sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL), sur l’aménagement du territoire (LATC) et sur le logement (LL) en contre-projet de l’initiative de l’ASLOCA — cf. la consultation restreinte faite courant mars 2014 par la cheffe du Département des institutions et de la sécurité. L’initiative de l’ASLOCA, qui, elle, prévoit des modifications de la LL, propose d’autres instruments, dont certains financiers, qui ont pour but d’inciter les communes à mettre plus de logements à loyer modéré à disposition de leurs citoyens. Nous verrons ce que la population vaudoise choisira entre ces options, voire si elle préfère le statu quo.

Il est évident que la plupart des Vaudois ont de la peine à déboursier plus de 2000 francs de loyer pour un quatre pièces mis sur le marché. Ces prix du marché conviennent à une petite catégorie de la population ; les autres, s’ils doivent déménager de leur appartement actuel pour toutes sortes de bonnes raisons — séparation, deuil, départ des enfants, ou au contraire ouverture d’un nouveau foyer et arrivée d’enfants — elles n’ont juste pas d’autre choix que d’entrer dans des mois de recherches d’un nouveau logement, généralement vaines dans leur commune, puis de déménager, le plus souvent à des dizaines de kilomètres de leur lieu de travail et centre de vie initial. Naissent alors — ils sont d’ailleurs nés il y a quelques années — les problèmes d’encombrement des transports publics, de routes, de pollution de l’air et de bruit. Bref, s’il y a prise de conscience générale qu’il faut agir sur le marché du logement pour pouvoir assurer à la plupart de nos habitants un lieu d’habitation qui ne les ruine pas ou ne les oblige pas à déménager de leur commune ou région, pourtant au centre de leurs intérêts professionnels et familiaux, les pouvoirs publics n’ont pas d’autre choix que d’être acteur, indirect, parfois direct, du marché de l’immobilier. Ainsi, de nombreuses communes cèdent à des sociétés coopératives des terrains en droit de superficie pour que des logements à loyer abordable ou modérés y soient construits. Des plus petites communes ont même fait bâtir elles-mêmes des logements pour leurs jeunes ou leurs concitoyens plus âgés. Tout ceci est très bien, mais ne suffit de loin pas.

Ces communes qui veulent accompagner le marché pour permettre à leurs habitants de se loger ou reloger leur propre ville ou village, sans passer d’un loyer correct à une somme trop élevée pour leur budget, agissent par le biais de terrains qu’elles possèdent. Or, ces derniers, résultant soit d’une politique foncière active, ou de déplacements d’équipements publics dans une autre zone de la commune, sont situés, souvent, en zone d’intérêt public. La zone d’intérêt public permet beaucoup de choses, dont la construction d’équipements sportifs, hospitaliers, de requérants d’asile, de logements pour étudiants ou protégés. Elle ne permet pas, par contre, la construction de logements, et encore moins de logements d’utilité publique<sup>1</sup>. Ainsi, une commune, qui possède des terrains en zone

---

<sup>1</sup> Au global et sur la durée, les logements d’utilité publique offrent des loyers nettement inférieurs à la moyenne du marché. La raison en est simple : les maîtres d’ouvrage d’utilité publique calculent les loyers en fonction des coûts sans marge spéculative. Par conséquent, les loyers sont calculés sur la base des seuls coûts effectivement supportés par le bailleur. Ceux-ci se composent d’une part des frais financiers (amortissement et intérêts correspondants et rémunération limitée des fonds propres). Par ailleurs, conformément aux dispositions de l’Association suisse de l’habitat et de la loi fédérale sur le droit de timbre, en cas de dissolution d’une société d’utilité publique, l’entier du bénéfice de liquidation doit être attribué à une société poursuivant les mêmes buts.

d'intérêt public, si elle veut contracter avec une société coopérative, par exemple, pour construire un ensemble de logements d'utilité publique — LUP : logements à prix coûtant ou logements subventionnés au sens de la LL — elle doit « rezoner » son terrain, procédure qui prend, selon notre expérience, plusieurs années, voire plus de dix ans suivant les oppositions et recours. La réactivité des communes est particulièrement faible au regard de ceci.

Nous demandons donc, par cette motion, que le Conseil d'Etat fasse les modifications légales nécessaires pour que, notamment en cas de situation de pénurie de logements, une commune puisse autoriser la construction de logements LUP dans des zones d'utilité publique<sup>2</sup>. De plus, et c'est un trend que l'on rencontre partout, c'est la mixité des logements qui est recherchée — logements du marché, les diverses catégories de logements d'utilité publique, logements protégés et logements pour étudiants — pour encourager la mixité sociale et intergénérationnelle, éviter les ghettos, et également pour permettre des montages financiers plus supportables pour les finances publiques, notamment. Ainsi, la modification de la législation que nous demandons devrait aussi permettre cette mixité de logements dans les zones d'utilité publique de communes souffrant de pénurie, probablement en fixant des plafonds ou planchers pour les logements du marché.

Nous remercions le Conseil d'Etat de répondre directement à cette motion, qui sera développée en plénum.

*Prise en considération immédiate et renvoi au Conseil d'Etat.*

*(Signé) Fabienne Freymond Cantone  
et 51 cosignataires*

#### *Développement*

**Mme Fabienne Freymond Cantone (SOC) :** — Pour la petite histoire, je désirais renvoyer cette motion directement au Conseil d'Etat, forte qu'elle est de nombreuses signatures venant de tous les bords politiques. A force d'être reléguée à la fin de l'ordre du jour plusieurs séances de suite, M. le président craignant de longs débats précisément en raison de la demande de renvoi immédiat au Conseil d'Etat, je joue le pragmatisme et le réalisme et je demande donc le renvoi en commission de ma motion. En fin de compte, les choses iront probablement tout aussi vite, Mmes les conseillères d'Etat Métraux et de Quattro m'ayant aussi demandé le passage en commission.

LUP et ZUP : que voilà des acronymes barbares ! Derrière eux se cachent les notions de logement d'utilité publique (LUP) et de zone d'utilité publique (ZUP). Sur une ZUP, on peut construire des écoles, des installations sportives, des stations d'épuration (STEP) et aussi — la jurisprudence l'a précisé — des EMS, des logements protégés, des logements pour étudiants et pour requérants d'asile. Les LUP, soit des logements subventionnés à loyer contrôlés, pour leur part, ne peuvent être construits que dans une zone à bâtir pour logements ou mixte.

Ainsi, il existe bien des communes — dont la mienne et j'en profite pour déclarer mes intérêts : je suis municipale de l'urbanisme à Nyon — en complète pénurie de logements à loyer abordable pour leurs habitants de la classe moyenne, pour des jeunes gens sortant de la coquille familiale, ou pour d'autres personnes vivant une circonstance de famille les obligeant à déménager. Dans ces communes à forte pénurie de logement, il existe souvent des zones d'utilité publique qui n'ont plus d'utilité pour une infrastructure publique. Je cite par exemple des terrains qui avaient été réservés, il y a des années, pour des écoles dont on n'a plus l'utilité vu le regroupement des classes dans un gros établissement scolaire, ou laissés en friche vu l'exportation en périphérie des bâtiments de voirie ou des STEP. Ainsi, ces communes en forte pénurie de logement ont des terrains zonés en utilité publique qu'elles doivent re-zoner en zone à bâtir destinée au logement. Cette opération prend des années — et je sais de

---

<sup>2</sup> Nous sommes conscients que la jurisprudence fédérale rend difficile des constructions de ce type dans des zones d'intérêt public ; mais s'il y a une brèche pour les logements protégés et les logements pour étudiants, il doit y en avoir une aussi pour les autres types de logements en cas de forte pénurie. Le droit au logement est un droit d'ordre constitutionnel.

quoi je parle — avant que l'on puisse voir le premier trax sur les lieux et encore plus d'années jusqu'à voir des bâtiments de logements construits.

Cette motion propose que, dans le cas où il y a pénurie de logement, on puisse construire des logements d'utilité publique sur les zones d'utilité publique. De fait, on peut y construire des logements pour étudiants et pour personnes âgées, alors pourquoi pas d'autres types de logements en pénurie ?

Cette motion a été appuyée par nombre d'entre vous de tous bords politiques et de tous types de communes. Merci au Conseil d'Etat de prendre au vol cette proposition d'accélération des processus d'aménagement du territoire et de l'intégrer dans ses réflexions et projets de lois, après le cap du passage en commission, bien sûr.

**La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.**