

**RAPPORT COMPLEMENTAIRE DE MINORITE DE LA COMMISSION
chargée d'examiner les objets suivants :**

(169) Préavis du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur l'initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements" et Projet de loi modifiant la loi sur le logement du 9 septembre 1975

et

Exposé des motifs et projet de décret ordonnant la convocation du corps électoral pour se prononcer sur l'initiative populaire cantonale "Stop à la pénurie de logements" et les projets de lois modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et la loi sur le logement (contre-projet du Conseil d'Etat)

(168) Exposé des motifs complémentaire et Projets de lois sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL) et modifiant la loi du 6 mai 2006 sur l'énergie

1. PREAMBULE

Le rapport de minorité porte essentiellement sur l'initiative cantonale de l'ASLOCA « Stop à la pénurie de logements », avec la conclusion d'une recommandation de vote positive pour cette initiative de la part du parlement (Préavis 169).

En ce qui concerne, la LPPPL (EMPL 168), la minorité s'est abstenue sur le vote du « paquet » contenant à la fois les modifications concernant les conditions d'application du droit de préemption et celles concernant les modification des anciennes dispositions de la LDTR et de la LAAL. Elle déposera des amendements à la nouvelle LPPPL concernant notamment le champ d'application territorial ainsi que les logements ou opérations exclus du champ d'application (articles 2 et 3). Le sort réservé à ces amendements ainsi que l'issue des débats sur la LPPPL déterminera le vote final de la minorité.

Le présent rapport complémentaire de minorité ne réfère sur de nombreux points à celui déposé le 15 juin 2015. Il ne les développera donc pas à nouveau.

2. POSITION DU COMMISSAIRE DE MINORITE

Rappelons qu'en 2011 l'ASLOCA-Vaud a déposé une initiative qui propose deux mesures claires pour venir à bout de la pénurie de logements à loyer modéré qui sévit dans ce canton :

- l'instauration d'une contribution communale obligatoire à l'effort de réalisation de logements à loyer modéré ; cette contribution sera déterminée tous les deux ans par le Grand Conseil et sera calculée en fonction du nombre d'habitants du canton. Dans un premier temps, elle sera fixée à CHF 20.-
- l'instauration de la possibilité d'acquérir les terrains nécessaires à la construction de logements à loyers modérés, en dernier ressort par expropriation.

L'effort financier exigé des collectivités publiques est raisonnable et tout à fait proportionné aux buts fixés. Il devra permettre de mettre chaque année sur le marché, en tenant compte des coûts actuels de la construction, environ 300 nouveaux logements supplémentaires à loyer modéré. Les montants inscrits au budget cantonal seront gérés par la Société vaudoise pour le logement (SVL), institution

cantonale de droit public, créée en 1981. Les communes pourront investir dans la construction de logements à loyer modéré soit elles-mêmes directement, soit en collaborant avec d'autres communes ou encore en versant les montants prévus par la loi à la SVL.

Toutes les communes ainsi que la SVL pourront faire valoir leur droit d'expropriation conformément à la loi sur l'expropriation. Elles ne pourront exproprier que si elles ne disposent pas elles-mêmes de terrains et que si le propriétaire de terrains ne construit pas lui-même, dans un délai de 5 ans à partir du moment où ces terrains sont dans une zone constructible. Si une expropriation est nécessaire, il appartiendra au Tribunal d'expropriation de décider si la mesure d'expropriation est fondée ou non, en tenant compte des intérêts en présence. La Loi vaudoise sur l'expropriation fixe une procédure et des critères quant à l'évaluation du montant de l'indemnisation. Le Tribunal fédéral admet que les pouvoirs publics peuvent déroger à la garantie de propriété et procéder à une expropriation quand la loi les y autorise, lorsqu'il y a un intérêt public et en en versant une juste indemnité au propriétaire lésé.

Relevons que, depuis le dépôt de l'initiative ASLOCA en 2011, la pénurie grave de logements à loyer modéré, s'est aggravée. Les conséquences de cette pénurie touchent tous les locataires du canton: pression constante à leur rencontre, hausse de loyers, forte spéculation foncière, hausses de loyer systématiquement abusives au changement de locataires. On constate une péjoration de la situation financière de la population à faibles et à moyens revenus. Une étude statistique commandée par la Confédération (rapport publié le 13 mai 2015) relève, entre autres conclusions, qu'en Suisse romande et au Tessin la charge du loyer a effectivement augmenté entre 2004 et 2013 pour les ménages de locataires à revenu médian (6'118 francs mensuels). Que penser de la charge que le loyer représente pour les ménages à revenu inférieur ? Un récent sondage a confirmé cette réalité, à savoir qu'un quart des locataires doivent consacrer plus du tiers de leur revenu pour se loger !

La nouvelle mouture du projet LPPPL n'est plus un contre-projet direct à l'initiative de l'ASLOCA.

Devenu contre-projet indirect à cette initiative, il propose, dans la version votée par la majorité de la commission, des mesures insuffisantes pour mettre véritablement un terme à la thésaurisation des terrains à bâtir ou, en d'autres mots, à la faculté que le droit en vigueur confère aux propriétaires fonciers d'entretenir la pénurie de terrains à bâtir, qui sont effectivement à acquérir. Tant que ce verrou-là n'a pas sauté, il ne sera pas possible de développer la construction de logement à loyer abordable dans le canton. L'initiative déposée par l'ASLOCA est par contre tout à fait bien ciblée de ce point de vue. Ce n'est un secret pour personne que le marché libre du logement produit pour l'essentiel, depuis de nombreuses années, des appartements à loyer élevé ou des logements à acquérir en copropriété, absolument inabornables pour une grande majorité de la population. Par ailleurs, le prix du terrain préempté reste celui de marché, un prix spéculatif, qui rend impossible la construction de logements à loyer abordable, dès lors que le prix d'acquisition du terrain entre pour une grande part dans le coût de la construction d'un immeuble et en conséquence a une influence prépondérante sur le niveau des loyers.

3. CONCLUSIONS

La minorité de la commission recommande au Grand Conseil d'accepter l'initiative populaire cantonale « Stop à la pénurie de logements ». En conséquence, l'article 2 du projet de décret ordonnant la convocation du corps électoral pour se prononcer sur la dite initiative a la teneur suivante :

« Le Grand Conseil recommande au peuple d'accepter l'initiative »

*Le rapporteur (signé) :
Jean-Michel Dolivo*

Lausanne, le 11 avril 2016