

## MESURE

## B31

**Habitat collectif****Problématique**

Le canton doit faire face, depuis la fin des années 1990, à une situation de pénurie de logements, à savoir un taux de logements vacants inférieur à 1.5% en moyenne cantonale. Entre 2002 et 2016, le taux de logements vacants n'a jamais été supérieur à 0.8%. La pénurie concerne désormais l'ensemble des typologies de logements ainsi que tous les districts, sauf Aigle, et la situation peut être qualifiée de critique, ce d'autant plus que les perspectives démographiques restent élevées pour le canton. Dans les régions touristiques, des solutions spécifiques sont en outre nécessaires pour renforcer l'habitat permanent.

Cette situation de pénurie doit donc être combattue en raison des conséquences qu'elle peut entraîner pour la population, en particulier la difficulté à trouver un logement adapté à ses besoins et à un prix supportable (le rapport entre le loyer plus les charges et les revenus réguliers ne devrait pas excéder 30% du revenu net).

En fonction de l'accroissement prévisible de la population résidente, les besoins en logements peuvent s'établir entre 5'500 et 6'500 nouveaux logements par année, afin de tendre à un équilibre adéquat sur le marché du logement à moyen terme. La valeur haute devrait être atteinte au plus vite afin de répondre à la demande, si elle se confirme sous la forme actuelle, et de combler la pénurie de l'offre.

Cette nécessité s'inscrit dans un contexte d'évolution des aspirations résidentielles et de mutations démographiques et sociales, dont les plus importantes sont la tendance au vieillissement de la population et à l'explosion des structures familiales traditionnelles (augmentation des petits ménages et des ménages recomposés).

Selon les orientations prises par le PDCn, la grande majorité de ces nouveaux logements doit se réaliser dans les centres pour maintenir leur poids actuel, ceci dans un souci d'usage parcimonieux du sol, de réduction des nuisances liées à la mobilité et d'efficacité des infrastructures en général. L'effort doit porter sur le développement d'une offre de terrains à bâtir effective (c'est-à-dire correctement légalisée et disponible à un prix accessible), ce qui implique selon les cas d'adapter la structure du parcellaire, de réduire les nuisances liées au bruit ou à la qualité de l'air ou de lutter contre la thésaurisation.

Problématique relativement récente à l'échelle du territoire vaudois, la demande en logements ne faiblit pas, et ceci indépendamment de la conjoncture économique. Cette évolution indique que, dès à présent, la situation de pénurie tend à s'installer de manière structurelle, nécessitant une action appropriée et soutenue de la part de tous les acteurs publics et en particulier du Canton.

L'action du Canton vise à la fois à lutter contre l'étalement urbain et à équilibrer le marché du logement. Pour ce faire, les pouvoirs publics doivent davantage s'impliquer dans la promotion du logement. Cette implication dans le domaine de l'habitat, notamment au moyen de la politique des pôles de développement, s'inscrit dans une optique de développement durable ; en plus d'encourager des opérations qui sont en adéquation avec l'évolution socio-démographique et les aspirations de la population, l'Etat promeut des formes d'habitat durables, qui misent en premier lieu sur la densification qualitative, l'accessibilité multimodale et la mixité des affectations compatibles. Une promotion de l'habitat dans le territoire urbanisé et à proximité des arrêts de transports publics est également gage de rentabilisation des investissements consentis en matière d'infrastructures. Il apparaît donc clairement que la dynamisation de la politique vaudoise du logement – jusqu'alors basée d'une part sur des incitations financières en faveur de la construction de certains types de logement d'utilité publique (Loi sur le logement) ainsi que, d'autre part, sur des outils de

régulation de la substance locative (Loi concernant l'aliénation d'appartements loués et Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation) – passe désormais par une coordination renforcée avec l'aménagement du territoire.

L'échelle communale est la plus pertinente pour lutter contre la pénurie de logements. Outre la proximité dont les communes disposent, divers leviers (légaux, de procédure, fonciers, etc.) sont en effet de leur ressort. La réalisation de projets immobiliers d'importance ne pourra se faire que dans la mesure où ils sont portés localement par les autorités politiques.

A cet effet, l'adoption par le peuple de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permet aux communes de se doter d'un ensemble de mesures de planification complémentaires visant la construction de logements à loyers abordables dans les régions où sévit une pénurie de logements.

Cet ensemble de mesures comprend notamment l'instauration de bonus et quotas pour logements d'utilité publique (LUP), la création d'une nouvelle catégorie de LUP : les logements à loyer abordables (LLA), l'introduction d'un droit de préemption pour construire des LUP ou des bâtiments d'activités, ainsi que d'un droit d'emption conventionnel pour prévenir la thésaurisation, les droits d'emption et de préemption étant au bénéfice de la commune.

Le soutien cantonal à l'action communale se trouve ainsi renforcé afin de garantir une offre de logements répondant à la diversité des besoins, et notamment à promouvoir la construction de logements à prix abordable, adaptés aux familles et aux personnes âgées.

Indépendamment des soutiens financiers traditionnellement alloués au titre de la Loi sur le logement (aides à la pierre dégressive et linéaire ainsi qu'aide individuelle au logement), le soutien cantonal s'oriente en priorité sur d'autres outils financiers (appui à l'élaboration de stratégies en matière de logement, par exemple Objectif logement, appui aux études de faisabilité, participation à l'élaboration de planifications d'affectation, voire participation à l'acquisition foncière via les outils existants) ainsi que sur un accompagnement méthodologique et proactif renforcé des projets.

### Objectif

Construire annuellement entre 5'500 et 6'500 nouveaux logements, en priorité dans les centres cantonaux (y compris les agglomérations), régionaux et locaux.

### Indicateur

Nouveaux logements construits dans les centres et dans l'ensemble du canton.

Type de logements construits (subventionnés, individuels/collectifs).

Structure du parc de logements (nombre de pièces).

### Mesure

Le Canton soutient la construction de logements en habitat collectif en menant les actions suivantes :

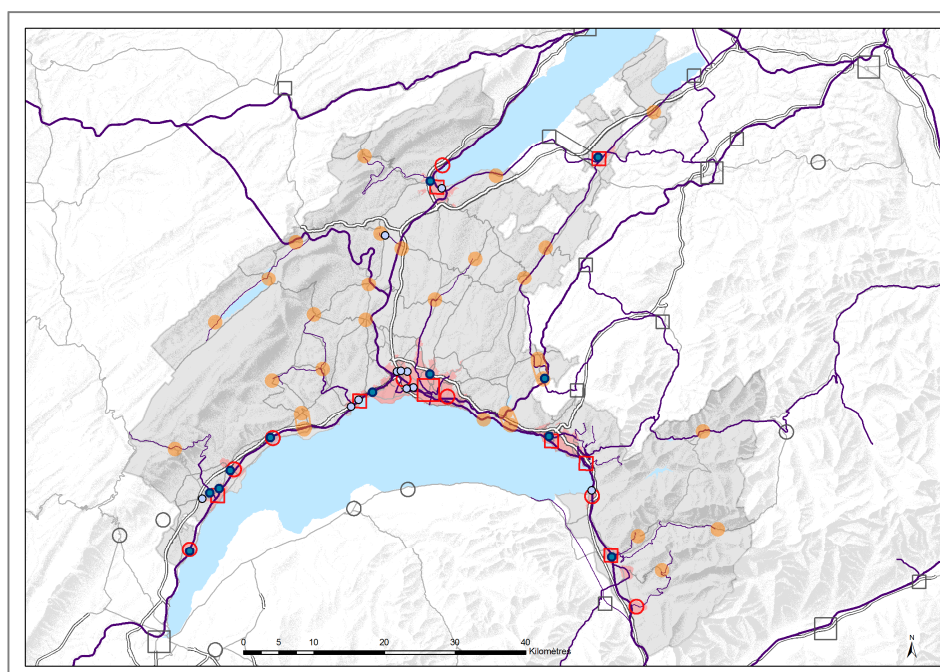
- élargir la mission du Groupe opérationnel des pôles (GOP) à la promotion du logement ;
- sensibiliser les acteurs du marché du logement à l'évolution des besoins résidentiels et sur les principes du développement durable en matière d'habitat (par exemple densité, mixité) ;
- identifier des *sites stratégiques* pour l'habitat collectif ;
- encourager les communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat, notamment en offrant un support technique et financier ;
- assurer un suivi prioritaire des procédures de planification des grands projets

d'habitat collectif ;

- appuyer des projets pilotes à caractère exemplaire ;
- soutenir par des aides financières l'élaboration de plans d'affectation ;
- soutenir l'action foncière des communes par des prêts à taux réduits.

### Principes de localisation

Les **sites stratégiques de développement mixte**, identifiés dans le cadre de la politique des pôles de développement, sont situés dans les périmètres compacts d'agglomération ou de centre cantonal ou régional. Ces sites sont prioritaires pour l'urbanisation. Ils font l'objet de projets territoriaux aptes à maîtriser la qualité urbaine, garante de leur attractivité. Ils respectent les densités minimales fixées dans la mesure A11.



#### B31 - Habitat collectif

##### Situation actuelle

- Site stratégique de développement mixte
- Réseau ferroviaire
- Réseau routier
- Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal
- Centre cantonal
- Centre régional
- Centralité d'agglomération
- Centre bipolaire
- Centre extra-cantonal

##### Projets

- Site stratégique de développement mixte en cours de définition

Les sites stratégiques de développement mixte sont définis et évalués dans le cadre de la politique des pôles de développement. Les extensions programmées peuvent être classées en « coordination réglée » dans le PDCn lorsqu'une pesée des intérêts complète a été effectuée et qu'elles sont intégrées à la priorisation des projets effectuée à l'échelle des agglomérations ou des centres.

## Compétences

### Canton

Les départements en charge de l'économie, du logement et de l'aménagement du territoire :

- valident les sites stratégiques de développement mixtes.

Le service en charge du logement :

- soutient financièrement la réalisation des analyses stratégiques et l'élaboration de certaines planifications, ceci sous conditions ;
- appuie les communes dans le cadre de la promotion de projets de logements d'utilité publique et la constitution de partenariats avec les investisseurs / constructeurs ;
- encourage et soutient les communes dans la phase de légalisation des projets de logement ;
- tient à jour en collaboration avec le service en charge de l'aménagement du territoire et avec l'entité en charge de la statistique les données de base relatives à la construction de nouveaux logements ;
- participe aux réflexions de la politique des pôles de développement, de la politique des agglomérations et de la politique du logement ;
- recense, en partenariat avec les milieux scientifique, professionnel, économique et l'office fédéral en charge du logement, les travaux scientifiques qui traitent de l'évolution des aspirations résidentielles et des principes du développement durable dans le domaine de l'habitat ;
- synthétise, sous forme de documents vulgarisés, les conclusions de ces travaux à l'attention des acteurs du marché (communes, propriétaires, investisseurs, constructeurs, etc.) et en assure la diffusion par le biais de l'Observatoire du logement.

Le service en charge de l'aménagement du territoire :

- conseille les communes et les régions dans le cadre des planifications directrices et des plans d'affectation et les sensibilise à la problématique des logements d'utilité publique en collaboration avec le service en charge du logement ;
- demande aux communes et aux régions d'élaborer, dans le cadre des planifications directrices et des plans d'affectation, une stratégie en matière de logement qui tienne compte de l'évolution des aspirations résidentielles et des principes du développement durable ;
- conseille les communes dans le choix des démarches foncières appropriées ;
- coordonne son action avec le programme des projets modèles de la Confédération ;
- réalise un monitoring de l'évolution des surfaces à bâtir propices au logement.

Le Groupe opérationnel des pôles (GOP) :

- identifie, en collaboration avec les communes, des lieux prioritaires pour le développement de l'habitat et évalue leur potentiel d'accueil ;
- définit parmi eux, dans les centres, les sites stratégiques de développement mixtes d'importance cantonale et promeut le logement en apportant un soutien à leur planification et à leur concrétisation ;
- soutient des projets pilotes au caractère exemplaire ;
- fournit des informations sur les sites stratégiques à l'Observatoire du logement.

**Echelle régionale**

Les régions :

- peuvent définir dans leurs planifications des moyens pour répondre à la pluralité des besoins en logements, notamment d'utilité publique, et renforcer, en cas de nécessité, l'habitat permanent ;
- peuvent participer à la mise en œuvre des planifications ;
- vérifient notamment l'adéquation des projets aux planifications stratégiques.

**Communes**

Les communes :

- élaborent une stratégie en matière de logement dans le cadre des planifications directrices et des plans d'affectation ;
- fixent des conditions-cadre permettant de garantir une offre de logements répondant à la diversité des besoins et visant notamment à promouvoir la construction de logements à prix abordables, adaptés aux familles et aux personnes âgées. Elles se basent notamment sur les art. 27 à 31 LPPPL ;
- explicitent, dans le rapport de conformité selon l'art. 47 OAT, les mesures qu'elles prennent en la matière et intègrent des dispositions réglementaires dans les plans d'affectation ;
- identifient, en collaboration avec les services en charge de l'aménagement du territoire et du logement, des lieux stratégiques pour le logement ;
- révisent, en fonction des contraintes des sites stratégiques, leurs planifications directrices et leurs plans d'affectation en coordination avec les démarches foncières appropriées ;
- soutiennent, en collaboration avec les services en charge de l'aménagement du territoire et du logement, la promotion de projets d'habitat collectif dans les lieux stratégiques.

**Autres**

Le partenariat avec les milieux scientifiques, professionnels et économiques doit être encouragé.

**Coûts de fonctionnement**

Mesure réalisée dans le cadre des procédures existantes.

**Délai de mise en œuvre**

Durable.

**Etat de la coordination**

Coordination réglée.

**Service responsable de la coordination**

Service en charge du logement.

**Références****Références à la législation**

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art. 1, 3 et 8; Loi fédérale encourageant le logement à loyer et prix modérés (LOG) ; Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), art. 47 ; Loi sur le logement (LL), art. 2 à 7 ; Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), art. 25, 27, 35, 36, 38b, 40 et 41; Loi sur l'énergie (LVLEne), art.15, 17, 24, 29. Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL).

**Autres références**

Da Cunha A. et al., Mobilité résidentielle, aspirations des ménages et transformations de l'habitat : l'agglomération lausannoise. Rapport de recherche, 2004 ; SELT, Produire des logements, 2010 ; DIS, Participation et logement, 2014 ; i Consulting, Etat de Vaud, BCV, Logements vaudois, vers la fin de la pénurie ? ; Statistique Vaud, Perspectives de ménages 2010-2030, Demande de logements et population active, 2014 ; Etat de Vaud, iConsulting, Logements vaudois : Taux d'effort des ménages, 2014 ; Etat de Vaud, iConsulting, Logements vaudois 2017: vers l'abondance ?, 2017.