

Les champs d'investigations et de contributions

Étude logement



L'étude logement propose une analyse détaillée de la politique du logement de l'Etat de Vaud mise en place depuis 2018, avec l'entrée en vigueur de la LPPPL, ainsi que la LL. Cette étude est une mesure du Programme de législature du Conseil d'Etat. Elle a été établie sur la base d'entretiens tant de l'administration que des milieux concernés (immobiliers, ASLOCA, etc.) afin de relever l'efficacité et la confiance dans les outils proposés.

L'étude démontre que le canton de Vaud a mis en place des outils, via les deux bases légales, susceptibles de répondre aux enjeux de cette politique publique, notamment au travers de la diversité de logements soutenus.

Un complément d'étude a par ailleurs été sollicité par le Département pour approfondir les liens entre manque de production de logements et mesures d'aménagement du territoire.

Étude Logement

1. Contexte

Les blocages de la production de logements dans le canton de Vaud sont d'ordre structurel et nécessitent une approche systémique intégrant les aspects réglementaires, financiers et communicationnels.

L'étude démontre que le canton de Vaud a mis en place des outils susceptibles de répondre aux enjeux de la politique du logement, notamment au travers de la diversité de logements soutenus.

Toutefois, certains ajustements sont nécessaires afin d'améliorer l'aspect quantitatif de production de logements d'utilité publique. Les mesures prioritaires sont celles garantissant la stabilité juridique des projets, la coordination efficace entre densification et infrastructures, ainsi que le soutien accru aux communes. Les leviers liés à la flexibilisation des plans et aux incitations financières ont un potentiel d'impact mais nécessitent des réformes plus complexes.

L'objectif est d'accélérer la production de logements tout en assurant une meilleure acceptabilité sociale et une vision territoriale cohérente à long terme.

2. Ce qu'il faut retenir

La politique du logement et de l'aménagement du territoire du Canton de Vaud fait face à quatre grands défis structurels:

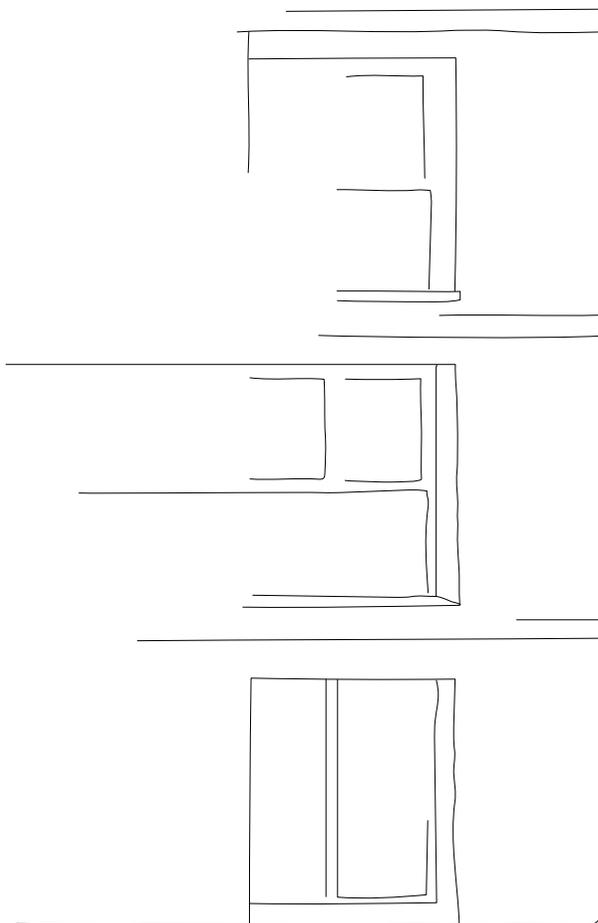
1. Une politique du logement qui ne déploie pas tout son potentiel

- La politique du logement est intrinsèquement liée à d'autres politiques (en particulier: aménagement du territoire, sociale, etc.), ce qui rend complexe la mesure de son efficacité.
- La politique du logement ne se fonde pas sur des données probantes, du fait notamment que les communes ne connaissent pas suffisamment les mécanismes et possibilités valorisant la création de LUP.
- Les outils de la politique du logement n'atteignent pas suffisamment les groupes cibles.

2. Opposition aux projets de construction

- Les projets de densification sont souvent bloqués par des initiatives qui visent à supprimer des droits à bâtir, par des référendums ou recours contre les plans d'affectation (bien qu'ils soient conformes aux planifications supérieures), ou par des oppositions aux demandes de permis de construire.
- La population exprime des craintes liées à la qualité de vie (voisinage, bruit, infrastructures surchargées, etc.).
- Un rejet de la vision de croissance démographique cantonale est observé, motivé par des préoccupations environnementales, économiques ou idéologiques.

3. Constat et enjeux principaux



3. Disponibilité et mobilisation des terrains

- Bien que les réserves en zones d'habitation et mixtes soient théoriquement suffisantes, leur **mobilisation est freinée** par des blocages administratifs, par la thésaurisation foncière ou par des successions complexes, ou encore par le manque de coopération entre communes et promoteurs.
- Les communes ont une **marge de manœuvre limitée** si elles ne disposent pas de terrains en propriété publique, bien qu'elles pourraient sans doute renforcer des mécanismes de collaboration avec les promoteurs privés.

4. Lenteur, complexification et coordination des procédures

- L'instruction des permis de construire s'est améliorée, mais ce gain est compensé par le fait que les **démarches échouent le plus souvent au stade de la planification**.
- La **mise en œuvre des infrastructures de transport et des équipements publics** ne suit pas toujours le rythme des nouveaux développements résidentiels.

Les leviers d'action identifiés sont regroupés en deux thématiques:

A. Adaptation de la politique du logement

- A1. Maintenir les outils financiers existants pour les différents systèmes d'aide au logement
- A2. Requestionner la méthodologie actuelle du système d'aide à la pierre pour les logements subventionnés (LLM)
- A3. Communiquer et sensibiliser les communes aux différents outils et bonnes pratiques pour le développement des logements d'utilité publique (LUP)
- A4. Tenir compte des particularités régionales du canton de Vaud pour le développement d'une politique publique du logement adaptée (p.ex. logements en régions touristiques, zones périphériques, ...)

- A5. Adapter les missions et actions de la SVL afin d'être en adéquation avec les réalités foncières et économiques actuelles
- A6. Adapter et améliorer certaines pratiques découlant de la LPPPL aux réalités du marché afin de garantir une substance locative répondant aux besoins de la population

4. Propositions de solutions

B. Coordination des mesures d'aménagement du territoire pour la production de logements. Lenteur, complexification et coordination des procédures

- B1. Garantir la stabilité des plans d'affectation
- B2. Renforcer la notion d'intérêt public du logement dans les procédures de planification territoriale
- B3. Établir des visions stratégiques communales du territoire, renforçant l'information et la participation de la population, pour une meilleure acceptabilité des projets
- B4. Assurer une coordination efficace entre l'optimisation du bâti existant et la nécessité d'infrastructures publiques
- B5. Rendre les outils de planification directrice flexibles afin de proposer une densification adaptée et mesurée au contexte local
- B6. Adapter les mécanismes pour réaffecter certaines zones en fonction de besoins évolutifs (mixité des zones)
- B7. Faciliter la reconversion des friches et bâtiments sous-utilisés
- B8. Examiner l'efficacité des dispositifs de mobilisation foncière