

Les champs d'investigations et de contributions

Table-ronde vaudoise – aménagement, procédure, accessibilité



En mars 2024, à la suite de la publication du plan d'action fédéral, et partageant les mêmes constats d'une aggravation de la pénurie de logements et des indicateurs la soutenant, la table ronde vaudoise a été organisée à l'initiative de la Conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, cheffe du Département des finances, du territoire et du sport (DFTS).

Douze entités partenaires du logement ont ainsi été associées aux réflexions visant à identifier des pistes d'action pour le canton de Vaud. Les partenaires se sont réunis lors de volets de la table ronde vaudoise, ainsi que dans le cadre de plusieurs groupes de travail thématiques visant à renforcer la flexibilité des outils d'aménagement, accélérer les procédures et améliorer l'accessibilité au logement. Au cours de cette démarche, les parties prenantes se sont mises d'accord sur des mesures qu'elles considèrent comme prioritaires.

Des enjeux forts liés aux blocages de projets croissants et à la thématique de communication sont également ressortis des échanges, l'organisation d'un groupe de travail spécifique a été demandée (voir synthèse dédiée).

Table-ronde vaudoise – aménagement, procédure, accessibilité

1. Contexte

La démarche de la table ronde vaudoise a permis d'identifier des mesures, de les discuter, de les affiner afin de les prioriser. À ce titre, les mesures suivantes ont été dégagées comme prioritaires par une large majorité des acteurs participant à la table ronde vaudoise, bien qu'il ne s'agisse pas d'une unanimité stricte, mais d'une tendance générale, nuancée dans la suite de ce chapitre:

- Stabiliser des plans d'affectation pour garantir la sécurité juridique des investissements
- Réduire les oppositions abusives pour accélérer la réalisation des projets
- Reconnaître le logement comme un intérêt public prioritaire, afin de faciliter l'acceptation des développements urbains

En revanche, des mesures restent fortement contestées, comme la taxation des terrains non bâtis, la fixation de quotas de PPE dans les plans d'affectation (limitation des prix), ou encore, le droit d'emption pour favoriser la densification de secteurs stratégiques.

2. Ce qu'il faut retenir

L'aggravation de la pénurie de logements dans le canton de Vaud repose sur quatre facteurs structurels:

Une production de logements insuffisante

- Un besoin aujourd'hui estimé à 6'000 logements annuels pour équilibrer le marché (taux de vacance 1,5%) et répondre à la croissance démographique, alors que la production actuelle est largement inférieure avec une tendance à la baisse depuis 2021
- Une tension croissante sur les prix du logement (locatif et propriété), impactant fortement les ménages à faibles et moyens revenus

Des outils d'aménagement inadaptés à la densification

- Des zones à bâtir théoriquement suffisantes, mais mal mobilisées
- Des règles trop rigides sur les plans d'affectation, freinant la valorisation des volumes existants et la reconversion des zones industrielles en zones mixtes

Des procédures longues et incertaines

- Bien que la numérisation ait réduit les délais d'instruction des permis, les blocages surviennent principalement au stade de la planification communale
- Le droit d'opposition très large entraîne des recours fréquents et prolonge les délais de réalisation des projets

Un accès limité au logement abordable

- Des aides financières parfois trop restrictives et un manque de logements subventionnés adaptés aux besoins locaux
- Une forte méfiance autour des logements d'utilité publique (LUP), avec une méconnaissance des outils existants par les communes et la population

3. Constat et enjeux principaux

Parmi les 17 mesures identifiées et discutées lors de la table ronde, les participants ont procédé à une priorisation. Afin de refléter ces différentes priorités, les participants ont été répartis en six groupes représentant des intérêts et objectifs similaires. Les mesures priorisées par chacun de ces groupes sont résumées ci-après:

4. Propositions de solutions priorisées par la table ronde

A. Communes

1. **Remplacer les plans directeurs communaux par un outil plus flexible**
 - Accorder plus de souplesse à l'exécutif pour adapter sa stratégie et vision territoriale en fonction des évolutions sur le terrain
2. **Favoriser la mutation de zones industrielles en zones mixtes d'habitation**
 - Convertir certaines zones industrielles sous-utilisées en zones mixtes intégrant du logement
3. **Rétablir l'équilibre entre les opposants et les autorités publiques dans la défense de projets de planification et de construction**
 - Autoriser les municipalités à communiquer sur l'intérêt public des projets pour contrer les oppositions parfois biaisées

B. Locataires

1. **Dynamiser la mobilité résidentielle en favorisant le transfert de baux à loyer**
 - Mettre en place un système de transfert de baux pour faciliter les déménagements sans hausse de loyer
2. **User en priorité des instruments offerts par la LPPPL**
 - Développer de manière intensive les LUP en promouvant les outils des quotas, des bonus, du droit d'emption et du droit de préemption

C. Concepteurs et constructeurs

1. Favoriser la valorisation des volumes existants

- Permettre des densifications douces (combles, extensions horizontales et verticales)

2. Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

- Limiter les possibilités de remise en question des plans pour éviter l'instabilité juridique

3. Renforcer le logement lors de la pesée des intérêts

- Donner une priorité légale au logement dans les décisions d'urbanisme et d'aménagement

D. Producteurs de logements d'utilité publique

1. Favoriser la valorisation de volumes existants

- Permettre des densifications douces (combles, extensions horizontales et verticales)

2. Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

- Limiter les possibilités de remise en question des plans pour éviter l'instabilité juridique

3. Rétablir l'équilibre entre les opposants et les autorités publiques dans la défense de projets de planification et de construction

- Autoriser les municipalités à communiquer sur l'intérêt public des projets pour contrer les oppositions parfois biaisées

E. Développeurs et investisseurs immobiliers

1. Favoriser la mutation de zones industrielles en zones mixtes d'habitation

→ > Convertir certaines zones industrielles sous-utilisées en zones mixtes intégrant du logement

2. Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

→ Limiter les possibilités de remise en question des plans pour éviter l'instabilité juridique

3. Raccourcir la durée de traitement des oppositions

→ Restreindre le droit d'opposition aux seuls riverains directement concernés et accélérer le traitement des oppositions

F. Acteurs de la gestion et exploitation immobilière

1. Favoriser la valorisation des volumes existants

→ Permettre des densifications douces (combles, extensions horizontales et verticales)

2. Favoriser la mutation de zones industrielles en zones mixtes d'habitation

→ Convertir certaines zones industrielles sous-utilisées en zones mixtes intégrant du logement

3. Renforcer la sécurité juridique des plans d'affectation

→ Limiter les possibilités de remise en question des plans pour éviter l'instabilité juridique

Une série d'autres mesures ont été proposées et discutées dans le cadre de la démarche de la table ronde vaudoise, mais ont suscité des réactions suffisamment contrastées entre les participants pour qu'elles ne soient pas retenues comme prioritaires. Elles sont reprises dans la liste ci-contre :

Agir sur la disponibilité des terrains à bâtir par des mesures fiscales

Modifier la taxation foncière pour décourager la rétention de terrains sans projet concret, en particulier dans les secteurs stratégiques

Examiner des mesures d'encouragement pour l'accession à la propriété

Développer de nouveaux outils de soutien (quotas de PPE à prix plafonnés)

Recourir au droit d'emption pour favoriser la densification de secteurs stratégiques dans les centres

Permettre aux communes de jouer un rôle plus actif dans le développement des centres

Ajuster la prise en charge de l'indemnisation en cas d'expropriation matérielle

Reporter aux Communes la responsabilité de l'indemnisation pour expropriation matérielle dans le cas de déclassement de secteurs à la suite des contestations de la population ou de décisions du Conseil communal

Élargir l'accès à l'aide individuelle au logement

Corriger l'inaccessibilité du marché locatif par un élargissement des mesures d'aides financières

5. Propositions de solutions discutées mais qui n'ont pas été retenues dans la priorisation