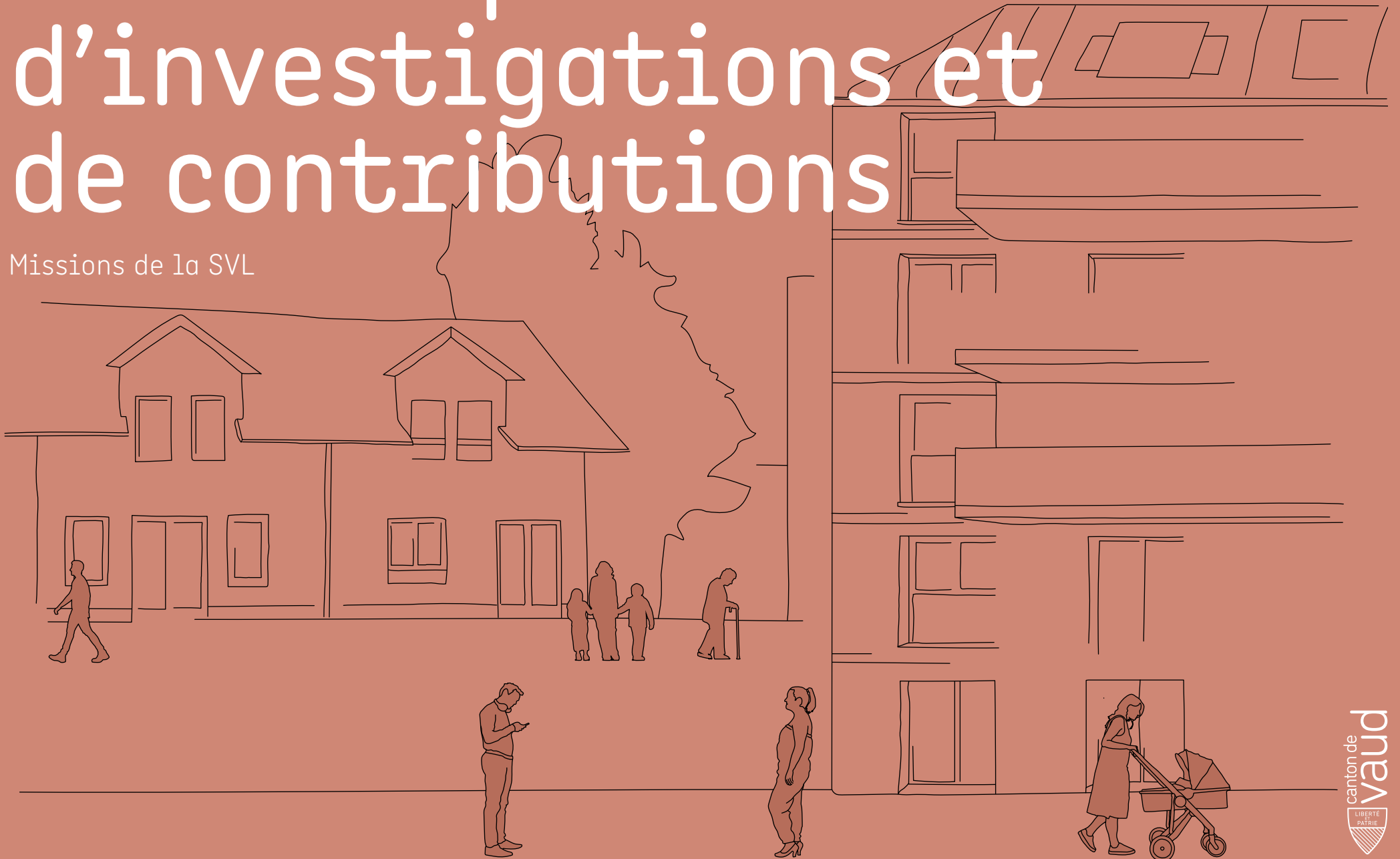


Les champs d'investigations et de contributions

Missions de la SVL



Créée en 1981, la Société vaudoise pour le logement (SVL) a pour mission de faciliter la production de logements à loyers modérés. Son rôle a évolué pour s'étendre à l'ensemble des logements d'utilité publique (LUP), incluant les logements abordables, pour étudiants et personnes âgées.

Fondée sur une base légale cantonale, la SVL agit comme opérateur foncier et facilitateur auprès des communes, en appui à la mise en œuvre de la politique du logement cantonal. Elle valorise des terrains publics, accompagne les projets communaux et soutient les maîtres d'ouvrage engagés dans la réalisation de LUP.

Missions de la SVL

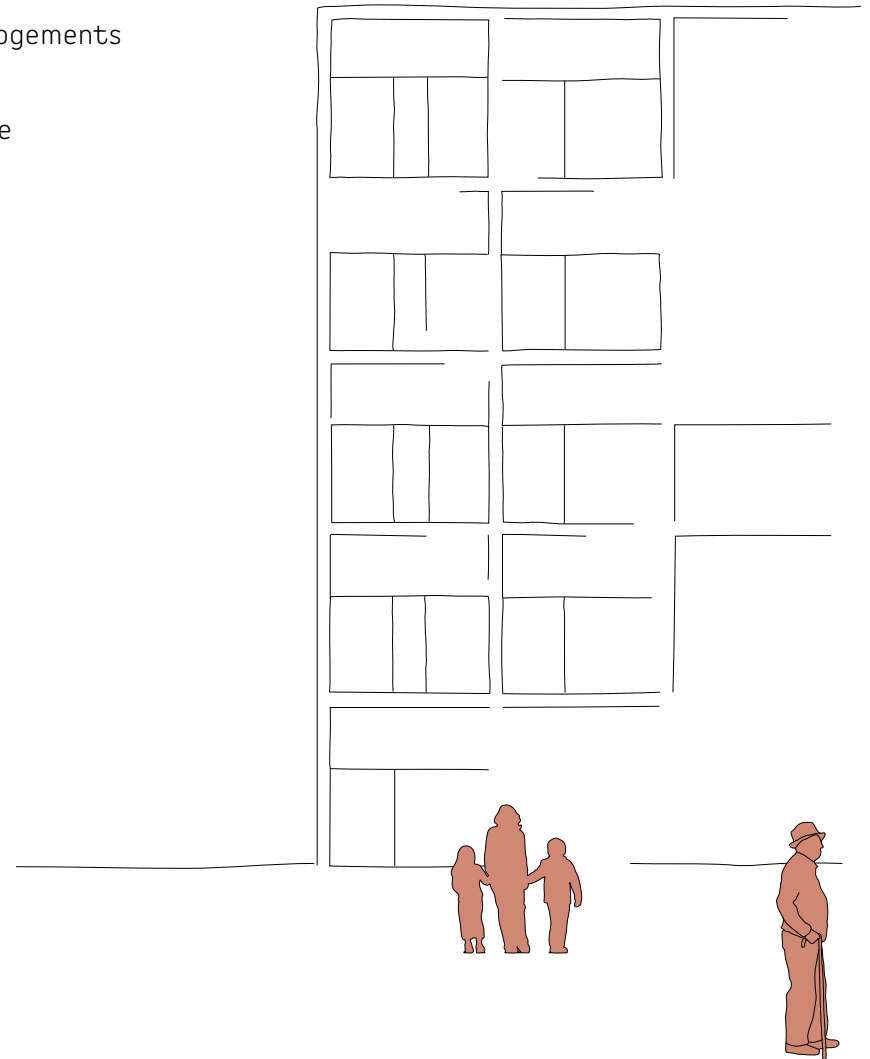
1. Contexte



La SVL est aujourd'hui un outil stratégique au service du développement de LUP dans le canton. Face aux limites de capacité de nombreuses communes, elle peut jouer un rôle décisif dans:

- la mobilisation foncière
- l'accélération des projets de logements abordables
- la montée en compétence locale

2. Ce qu'il faut retenir



Face à la persistance d'une pénurie de logements dans le canton de Vaud, la SVL identifie les limites actuelles des capacités de production de logements d'utilité publique (LUP) et la nécessité de renforcer son rôle comme outil de mise en œuvre opérationnelle de la politique cantonale du logement.

Plusieurs constats structurent les enjeux:

- Tensions sur le foncier: la flambée des prix, amplifiée par la LAT de 2014, rend difficile l'acquisition de terrains compatibles avec des projets de LUP
- Fragmentation communale: avec environ 300 communes, dont beaucoup manquent de ressources techniques, la mise en œuvre de politiques locales du logement est inégale
- Sous-utilisation du potentiel foncier public: des terrains de l'État ou de communes restent inactivés faute de moyens ou de coordination
- Méconnaissance des types de LUP: certaines autorités confondent logements d'utilité publique et logements sociaux, ce qui freine l'acceptabilité des projets
- Attentes croissantes vis-à-vis de la SVL: les communes attendent de la SVL un appui à la planification, à la structuration de projets et à la mobilisation du foncier

3. Constats et enjeux principaux

A. Mobilisation et valorisation du foncier public

- Études de faisabilité et coordination des projets sur des parcelles cantonales et communales
- Soutien à l'exercice du droit de préemption et à la recherche de repreneurs
- Possibilité de mettre en valeur certains terrains de l'État (via le droit distinct et permanent (DDP)) en faveur des maîtres d'ouvrage réalisant des LUP

B. Appui technique et stratégique aux communes

- Sensibilisation à la diversité des LUP (LLM, LE, LLA, LADA) et à leurs modalités
- Identification de potentiels LUP et conseil sur les quotas, bonus, ou DDP
- Participation à la planification territoriale en lien avec les objectifs logement (OL)
- Accompagnement à la structuration de projets, en complément des BAMO et MO privés

C. Soutien aux coopératives et projets innovants

- Mise en œuvre de la convention de 2019 pour soutenir les coopératives innovantes et participatives (LLA-LCIP)
- Conseil pour la viabilité des modèles économiques en DDP

D. Gestion de projets immobiliers

- Production directe ou indirecte de LUP (déjà 700 logements réalisés ou en cours)
- Coordination avec la DGTL et la DGIP pour détecter des opportunités foncières et des projets de développement

4. Missions et leviers d'action de la SVL

A. Renforcer le rôle de la SVL comme facilitateur territorial

- Mandater la SVL pour cibler prioritairement les communes ayant un «objectif logement» sans mise en œuvre concrète à ce jour
- Garantir son intégration dans les projets interservices (DGTL, DGIP) pour le recensement des terrains publics

B. Déployer un accompagnement standardisé auprès des communes

- Développer un guide sur les types de LUP à l'attention des communes: diagnostic foncier, explication des types de LUP, modèles de planification avec quotas/bonus, options de portage foncier
- Organiser des tournées d'information régionales pour sensibiliser et convaincre les communes, en partenariat avec les associations faïtières des communes

C. Stabiliser et sécuriser le financement de la SVL

- Utiliser les rentes de DDP et les ventes d'actifs (ex. immeubles de Crissier) pour tendre vers l'autofinancement
- Maintenir une subvention annuelle cantonale, potentiellement dégressive jusqu'à ce que l'équilibre soit atteint
- Retirer la BCV de l'actionnariat de la SVL afin de favoriser une plus grande diversité des sources de financement potentielles

5. Recommandations opérationnelles