

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE



4^e Forum vaudois du logement

Sur la piste d'un site 2000 watts

L'ouverture du capital social à des tiers

90^e année | n° 3 | septembre 2018

«La nouvelle loi sur le parc locatif est une loi ciblée, proportionnée et peu contraignante»

Selon Béatrice Métraux, conseillère d'Etat et cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS) du canton de Vaud, la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permettra de donner un peu d'air au marché du logement.



Béatrice Métraux, conseillère d'Etat du canton de Vaud et cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS), © Jean-Bernard Sieber - 2018

Madame Métraux, vous êtes en charge de la politique du logement dans le canton de Vaud, pourquoi avoir souhaité cette nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, la LPPPL?

Le canton de Vaud, et en particulier l'Arc lémanique, souffre d'une importante pénurie de logements depuis plus de 15 ans. Cette pénurie pousse les prix des logements à la hausse. Plus de 42% de la population vaudoise consacre 25% et plus de son revenu au logement. Dans certaines parties du canton, on constate que les prix ont même plus que doublé depuis les années 2000. Le politique devait intervenir pour contenir les effets néfastes de cette pénurie. L'ASLOCA avait déposé une initiative, nous lui avons préféré un contre-projet, la LPPPL, ou L3PL comme on l'appelle plus familièrement. Ce contre-projet a été le fruit d'un compromis politique et de presque deux ans de travaux au Grand Conseil. Il a néanmoins été contesté dans les urnes par les milieux immobiliers. Les Vaudois l'ont finalement accepté en février 2017.

La L3PL est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018, il faut s'attendre à quels changements?

Il faut rappeler que la loi a deux chapitres distincts: la préservation et la promotion du parc locatif. Pour la préservation, il s'agit en réalité de la fusion de deux anciennes lois, la LDTR et la LAAL. Pour faire simple, lorsqu'un appartement ou en immeuble doit être rénové, transformé, voire détruit et reconstruit, la loi s'assure que les propriétaires n'en profitent pas pour augmenter les loyers de

manière disproportionnée. En somme, c'est une protection pour garantir que des logements financièrement accessibles restent sur le marché. La L3PL propose des aménagements par rapport à la situation antérieure en matière de rénovation énergétique, de transformation de bureaux en logements ou d'appartements isolés. Elle a introduit aussi un devoir d'annonce aux locataires.

Et en matière de promotion du parc locatif?

C'est dans ce domaine que les innovations sont les plus marquées. Avant la L3PL, il existait trois types de logements d'utilité publique, les fameux LUP: les logements pour étudiants, les logements protégés pour les seniors et les logements à loyers modérés, aussi appelés logements subventionnés. Il manquait dans le dispositif des logements pour la classe moyenne et les familles, nous avons donc créé une nouvelle catégorie de LUP, les logements à loyers abordables ou LLA. Ces LLA représentent un avantage pour les communes, car sans subventions, elles peuvent assurer des logements moins chers.

Mais ce sont les communes qui savent de quel type de logement elles ont besoin et pas l'Etat. Pourquoi avoir voulu imposer ces nouvelles pratiques?

La L3PL, en matière de promotion du parc locatif, n'impose rien aux communes! Il s'agit d'une boîte à outils pour les communes et les maîtres d'œuvre afin qu'ils construisent des logements adaptés aux besoins de leur population. Elles peuvent ainsi le faire en priorité par le biais de bonus à la construction ou en fixant des quotas de LUP sur leur territoire. C'est de leur responsabilité.

On a beaucoup parlé du droit de préemption pendant la campagne. L'Etat veut-il se substituer au marché et devenir un promoteur immobilier?

Le droit de préemption permet à une commune, voire à l'Etat, d'acquérir un terrain au prix du marché afin de s'assurer qu'y soient construits en priorité des LUP. Il ne s'agit pas d'une expropriation, car cet instrument pourra être utilisé seulement en cas de vente volontaire, et cela ne concerne pas les ventes au sein d'une même famille. C'est donc un levier supplémentaire dont disposeront les communes, dès le 1^{er} janvier 2020, afin de conserver une certaine maîtrise sur le développement du parc locatif.

La L3PL amène d'autres modifications?

La plupart des dispositions de la L3PL ne sont activées qu'en cas de pénurie. En d'autres termes, c'est une «loi de mauvais temps». Pour qu'elle soit la plus efficace possible,

la définition statistique de la pénurie a été ramenée au niveau des districts. Ainsi, si un district connaît un taux de logements vacants inférieur à 1,5% sur une moyenne de trois années consécutives, on va le considérer comme étant en pénurie. Au final, la L3PL est une loi ciblée, proportionnée, peu contraignante, qui devrait permettre de donner un peu d'air au marché du logement.

Le 27 septembre prochain, votre département organise la 4^e édition du Forum vaudois du logement. A quoi cela sert concrètement?

Les 2 Assises et 4 Forums consacrés au logement ces 10 dernières années auront eu le mérite de mettre les différents acteurs du logement autour de la même table qu'ils soient privés, publics, institutionnels ou décideurs politiques. Je suis convaincue que le dialogue et la recherche de compromis pour faire converger les intérêts sont indispensables dans tous les domaines, et en particulier pour le domaine sensible du logement. De telles rencontres y

contribuent assurément et nous veillons aussi à proposer du contenu exclusif, que ce soit par le biais d'un sondage ou d'un guide dévoilé pour l'occasion. Au-delà d'un espace de discussion ou de dialogue, le Forum vaudois du logement constitue donc également une occasion de parfaire ses connaissances et élargir les horizons, ainsi que de rencontrer la Division logement du canton dont l'expertise et l'efficacité ne sont plus à démontrer.

Vous avez donc une approche proactive en la matière?

Je pense en effet que le politique doit pouvoir donner des impulsions nécessaires et des conditions cadres favorables. Le Conseil d'Etat l'a d'ailleurs clairement énoncé dans son programme de législature en se donnant la mission suivante: «Encourager la création de logements adaptés aux besoins financièrement accessibles et en suffisance». La situation actuelle demande une action des autorités.

Propos recueillis par Yvan Rytz

Forum vaudois du logement 2018: Les nouveaux outils de la politique cantonale du logement

Le Département des institutions et de la sécurité du canton de Vaud organise cette année pour la 4^e fois son Forum vaudois du logement (FVL) et profite de cette occasion pour présenter de plus près les outils introduits par la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Tout en restant riche en interventions, le concept du forum 2018 se veut plus succinct que les éditions précédentes et se tiendra sur une demi-journée, le 27 septembre 2018 au Centre de conférences Aquatis à Lausanne.

Avec comme thématique «Les nouveaux outils de la politique cantonale du logement», cette 4^e édition du forum s'adresse tout particulièrement aux communes et maîtres d'ouvrage qui sont des acteurs indispensables à la mise en œuvre du nouveau dispositif cantonal en matière de logement d'utilité publique. Le FVL sera par ailleurs l'occasion pour le canton de publier un *Guide pour les logements d'utilité publique* et de présenter un sondage réalisé auprès des communes vaudoises sur leurs besoins en matière de logements d'utilité publique.

Le FVL est un événement sur invitation, mais les personnes ayant un intérêt particulier à y participer peuvent s'adresser à l'adresse suivante (dans la mesure des places disponibles): info.logement@vd.ch.

FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT

2018 Jeudi 27 septembre
8h00 - 14h30

Centre de Conférences Aquatis
Lausanne-Vennes

Les nouveaux outils
de la politique cantonale
du logement

Département des institutions et
de la sécurité (DIS)
Service des communes et
du logement (SCL)

www.vd.ch/forum-du-logement

Partenaire média
Habitation

Le 4^e Forum vaudois du logement sera à suivre toute la journée sur Twitter via le hashtag #FVL18 ou sur www.vd.ch/forum-du-logement.

Les communes: promoteurs de la LPPPL

Les communes ont un rôle prééminent pour que la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) déploient ses effets. Comment comptent-elles en faire usage?

La LPPPL introduit la possibilité pour les communes qui le souhaitent de fixer des quotas de logements d'utilité publique (LUP) dans leurs règlements et plans d'affectation, d'octroyer des bonus de surface de plancher ou encore d'utiliser leur droit de préemption pour satisfaire aux besoins de leurs habitants en matière de logement. A l'aube de la mise en œuvre de ce nouveau dispositif, il semblait utile de dresser un état des lieux de l'ampleur des besoins des communes en matière de LUP, les moyens techniques, fonciers et financiers dont elles disposent, les perspectives de développement qu'elles envisagent et, *in fine*, leur aspiration à développer leur propre politique du logement.

Afin d'avoir une meilleure vision de ces éléments, le Service des communes et du logement (SCL) a mené un sondage auprès de l'ensemble des communes vaudoises. Nous voulions ainsi connaître leur intérêt à utiliser les divers outils mis en place par la LPPPL. Accessoirement, le sondage a aussi permis de rappeler les outils d'ores et déjà existants comme le droit de superficie ou l'objectif logement (document fixant des objectifs

précis de production de logements dans un délai fixé, pour lequel une aide financière de l'Etat peut être accordée).

Le taux de participation à cette enquête, menée en juillet, est réjouissant: 205 communes, soit 66% de l'ensemble des communes vaudoises, ont pris le temps de répondre à une douzaine de questions portant sur des éléments tant techniques que politiques. Ces données fourniront un éclairage intéressant pour consolider la mise en œuvre de la LPPPL et harmoniser le dispositif cantonal d'aides au logement existant dans un esprit de simplification administrative.

Les résultats du sondage seront présentés le 27 septembre 2018 dans le cadre du Forum vaudois sur le logement. Ils s'annoncent intéressants, montrant un intérêt particulier pour les logements à loyer abordable (LLA), nouvelle catégorie de LUP ne bénéficiant d'aucune aide financière des collectivités publiques.

Corinne Martin,
Cheffe du Service des communes et du logement

Publication d'un guide sur les logements d'utilité publique

A l'occasion de son 4^e Forum vaudois du logement, le Département des institutions et de la sécurité (DIS) publiera un guide sur les logements d'utilité publique destiné aux maîtres d'ouvrage et aux communes vaudoises.



Avec l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018 de la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), le soutien aux logements d'utilité publique (LUP) a pris un nouvel élan et vu émerger des mesures supplémentaires pour favoriser leur construction. L'élaboration d'un guide permettant d'appréhender les nouveautés introduites par la LPPPL, mais aussi

les diverses aides techniques et financières d'ores et déjà existantes, semblait plus que bienvenue.

Le *Guide LUP* s'adresse à tous les maîtres d'ouvrage souhaitant construire des LUP, qu'il s'agisse de promoteurs, de coopératives, de particuliers, novices ou expérimentés. Il est également destiné aux communes vaudoises qui sont appelées à jouer un rôle phare dans le développement de la politique cantonale du logement.

L'ambition de ce document est d'accompagner les communes et porteurs de projet dans la réalisation de LUP

et de fournir une vue d'ensemble sur les caractéristiques des quatre catégories reconnues par l'Etat de Vaud, de recenser les étapes de leur réalisation et de fournir des outils et recommandations pour être en mesure d'assurer la viabilité et durabilité de tels projets de construction.

Qu'est-ce qu'un LUP et qui les construit? Quel intérêt pour les communes et maîtres d'ouvrage à ériger les différentes catégories de LUP? En quoi l'aménagement du territoire peut-il favoriser l'établissement de LUP? Comment accéder aux terrains adéquats, planifier et financer la construction de LUP? En quoi la gestion courante d'un LUP diffère-t-elle de la gestion de logements ordinaires? Structuré en modules, le *Guide LUP* aborde chacune de ces questions tout en fournissant un carnet d'adresses pour guider le lecteur vers les instances pouvant offrir des pistes et informations plus approfondies.

Le *Guide sur les logements d'utilité publique* sera publié le 27 septembre 2018 et pourra par la suite être téléchargé gratuitement sur le site internet de la Division logement (www.vd.ch/logement).

Vanessa Marmy, chargée de coordination et d'appui à la politique du logement, Division logement

Qu'apporte la LPPPL aux constructeurs de LUP?

Le canton ne construit pas de logements. Il laisse la production et la gestion de logements aux maîtres d'ouvrages privés.

En collaboration avec les communes, grâce aux dispositions de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL), le canton offre déjà un cadre légal permettant de faciliter les opérations notamment par l'octroi d'aides à fonds perdus, de prêts et de cautionnement. Désormais, en plus, avec la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, il introduit la catégorie des logements à loyer abordable (LLA) et reconnaît aussi juridiquement la qualité des logements d'utilité publique (LUP) dont il surveille le

statut et l'exploitation à long terme. Le canton renforce ainsi le partenariat public-privé avec les maîtres d'ouvrages.

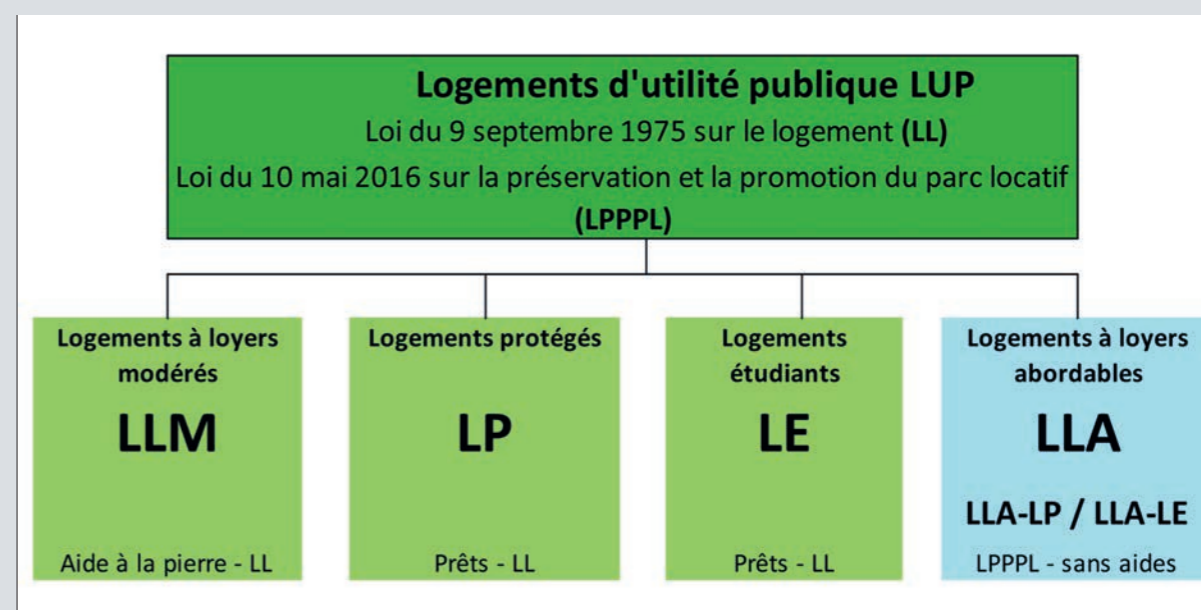
Maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) et logement d'utilité publique (LUP)

Pour la Confédération, un LUP est reconnu comme tel lorsqu'il est détenu par un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), généralement une fondation ou une coopérative dont les statuts doivent être approuvés par

La famille LUP

Les différents logements d'utilité publique (LUP) au sens de la LPPPL sont:

- 1. Les logements à loyers modérés LLM (dit «logements subventionnés»):** ils sont au bénéfice d'une subvention annuelle fixe permettant de diminuer la charge locative de 10% à 15%. En règle générale, le canton et la commune participent à parts égales à cette subvention.
- 2. Les logements à loyers abordables LLA:** ils s'adressent à la classe moyenne. Ils sont soumis à un revenu locatif plafonné et contrôlé par l'Etat. Les LLA ne nécessitent pas d'aides des pouvoirs publics et peuvent être couplés avec des logements protégés (LLA-LP) et des logements étudiants (LLA-LE).
- 3. Les logements protégés LP:** ils sont destinés à l'accueil de personnes âgées ou fragilisées et offrent diverses prestations: architecture adaptée, encadrement sécurisant (réfèrent/e maison), espace communautaire, etc. Ces logements font l'objet d'une convention avec le service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH) et peuvent bénéficier de prêts sans intérêts du canton (pour des travaux de construction ou de rénovation).
- 4. Les logements pour étudiants LE:** ils sont destinés aux étudiants affiliés à un établissement vaudois et peuvent bénéficier de prêts très avantageux.



Les diverses catégories de logements d'utilité publique (LUP) reconnus et surveillés par l'Etat de Vaud. © Division logement, Service des communes et du logement - 2018.

l'Office fédéral du logement (OFL). Avec la LPPPL, le canton reconnaît l'objet, soit le logement d'utilité publique (LUP), moyennant le respect de conditions techniques, financières et sociales. Ainsi, tous les acteurs, qu'ils soient une société immobilière (SA, Sàrl), une personne physique, une caisse de pension, un fonds de placement, une fondation et bien entendu une coopérative, peuvent réaliser des LUP, volontairement, ou pour satisfaire une mesure de quota instaurée par la commune dans sa planification.

Lutte contre la surenchère foncière

C'est bien connu, la rareté fait la cherté. Face à l'accroissement démographique, le déséquilibre entre l'offre et la demande de terrains constructibles disponibles est flagrant. Alors que les coûts de la construction sont relativement stables, le prix du terrain, en proie à une forte spéculation, n'a cessé d'augmenter. Jusqu'ici, lorsque qu'un maître d'ouvrage faisait une offre d'achat pour un terrain en vue de réaliser des logements à loyers abordables, il était confronté à une rude concurrence. Cette dernière ne poursuivait pas nécessairement les mêmes objectifs de loyers abordables, mais plutôt le marché libre ou la PPE. Dans ce contexte, même l'acceptation d'un rendement à la limite de la viabilité, ne suffisait pas à compenser la surenchère foncière, ce qui compromettait la réalisation de LUP.

Avec la LPPPL, au lieu de subir le prix déséquilibré du marché, le promoteur observera désormais, par région, la grille des loyers abordables (par exemple, sur l'Arc lémanique, Fr. 240.- m²/an pour un logement de 3 pièces de 75 m² soit Fr. 1500.- par mois) établie dans le règlement d'application de la LPPPL puisque les communes auront la possibilité d'imposer au propriétaire du sol des quotas de LUP. Tous les

concurrents à l'acquisition du terrain poursuivront le même objectif de loyers, plafonnés à un niveau non spéculatif.

Stabilité économique et sociale

L'évitement de la surenchère foncière permettra davantage de consacrer les capitaux d'investissement à la qualité des ouvrages, par exemple pour l'usage de matériaux durables ou la capacité d'atteindre des performances élevées d'économie d'énergie.

Mais pas seulement. Les enjeux sociaux seront également servis par la possibilité de créer des espaces ou des locaux à usages communs. En dehors des grands centres, c'est parfois la seule chance de rendre viable des rez-de-chaussée d'activités ou de commerces publics que pourraient imposer les règles d'aménagement du territoire.

Plus généralement, les loyers non spéculatifs offrent au promoteur une meilleure garantie d'attractivité sur le long terme. Ils permettent de mieux faire face aux phénomènes cycliques de la détente du marché et de l'augmentation des taux hypothécaires, qui souvent vont de pair.

Florian Failloubaz, chef de la Division logement du Service des communes et du logement

Société vaudoise pour le logement (SVL)

La SVL offre appui et conseils aux communes et maîtres d'ouvrages pour le développement de projets et le portage de terrain.

Pour plus d'informations: www.svl-vd.ch

L'aménagement du territoire au service des LUP

Le bonus LUP

Dans les zones à bâtir déjà légalisées avant l'entrée en vigueur de la LPPPL, les bâtiments bénéficient d'un bonus de 10% de la surface brute de plancher habitable si au moins 15% de la surface totale brute de plancher habitable est destinée à des LUP.

Par exemple, un terrain de 5000 m² frappé d'un coefficient d'utilisation du sol de 0,8, offre un potentiel initial de 4000 m² de surface brute de plancher (SBP). Si on admet que 100 m² SBP correspond à un logement de 3 pièces, le projet peut compter 40 logements. Avec le bonus LUP de 10%, la permisivité augmente à 4400 m² SBP, soit 44 logements. Ainsi, au moins 4 logements supplémentaires sont possibles avec une incidence foncière nulle (terrain gratuit).

Le quota LUP

Avec la LPPPL, les communes disposent d'un cadre légal leur permettant d'introduire dans leurs nouveaux plans et

règlements d'affectation des quotas de LUP situés entre 0% et 100% des surfaces brutes de plancher. Elles peuvent émettre des quotas de LUP pour des immeubles entiers ou au sein même d'immeubles individuels. Les maîtres d'ouvrage souhaitant construire dans ces zones devront obtenir le statut d'utilité publique dans le cadre de la procédure ordinaire de demande de permis de construire.

Le droit de préemption

Le droit de préemption permet aux communes d'acheter de manière prioritaire un terrain ou un immeuble mis en vente et affecté en zone à bâtir, dans le but d'y créer des LUP. Lorsque l'opportunité d'exercer son droit de préemption sur un terrain ou un immeuble s'offre à elle, la commune est libre de faire valoir ce droit, d'y renoncer ou de le céder au canton. Ne s'appliquant qu'en cas de pénurie de logement, le droit de préemption entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Un nouveau terrain à investir: les réserves en zone à bâtir

Le canton de Vaud dispose d'importantes réserves en zone à bâtir, propices à la construction de logements. C'est vers ces terrains que les investisseurs devraient désormais s'orienter.

Le canton de Vaud comptait un peu moins de 780 000 habitants à fin 2016. On dénombrait à cette même date 14 837 hectares de zone à bâtir dédiée uniquement ou essentiellement à l'habitation. Chaque habitant disposait donc d'une surface théorique de sol de 191 m² pour se loger, à laquelle s'ajoutent 109 m² pour les autres types de zone à bâtir. En d'autres termes, en comptant environ 50 m² de surface de plancher par habitant, l'indice moyen d'utilisation du sol pour le seul logement était de 0,26. Cela signifie qu'en moyenne cantonale, sur une parcelle de 1000 m², on disposait de 260 m² de surface de plancher. C'est comme si toute la zone à bâtir du canton était classée en zone villa.

Ces chiffres incluent l'ensemble des réserves en zone d'habitation, qui représentent plus de 2300 hectares, soit 15% du total de cette zone. Globalement ces surfaces suffisent à accueillir les nouveaux habitants attendus dans les 15 prochaines années. Certaines sont cependant inadaptées ou mal situées, ce qui nécessite de procéder à des changements d'affectation. Dans les agglomérations, où la demande en logements est la plus forte, les réserves existantes sont également importantes. En les additionnant aux projets ayant passé à l'enquête publique avant 2016 et à ceux prévoyant des reconversions ou des adaptations de zones à bâtir existantes, elles suffisent généralement à accueillir les nouveaux habitants attendus jusqu'en 2030. Cela signifie que même dans ces territoires, la création de nouvelles zones à bâtir restera l'exception.

Avant le renforcement de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur en 2014, nous avions l'habitude de ne pas prendre en considération ces réserves au moment de créer de la nouvelle zone à bâtir: celle qui était thésaurisée ou mal placée était considérée comme indisponible et chaque commune planifiait largement ses besoins pour l'accueil de nouveaux habitants. Cette attitude n'est plus possible pour trois raisons. Il y a en premier lieu le principe renforcé du «développement vers l'intérieur» qui impose de mieux utiliser la zone constructible à l'intérieur du milieu bâti avant de l'étendre; il y a ensuite les conditions posées à la création de nouvelles zones à bâtir par l'article 15 LAT et par le plan directeur cantonal, qui imposent de se limiter aux besoins prévisibles à 15 ans, planifiés au niveau cantonal en prenant en compte les réserves et les possibilités de densification; il y a enfin la meilleure protection des surfaces d'assolement, qui limite également les extensions de la zone à bâtir.

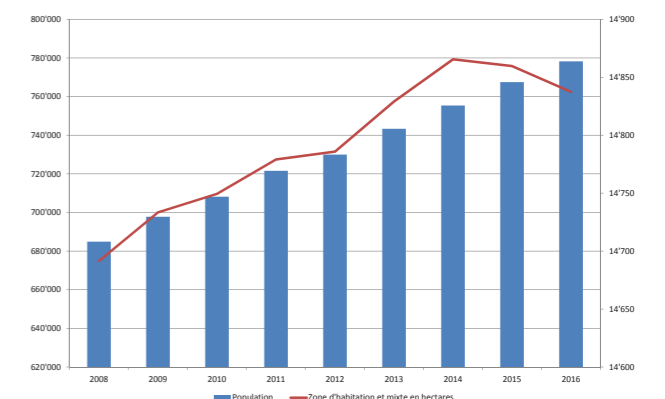
Entre 2014 et 2017, la population vaudoise a crû de 30 000 habitants alors que le canton était dans l'interdiction de créer de la nouvelle zone à bâtir en raison du moratoire imposé par la LAT. Nos réserves étaient suffisantes pour loger ces nouveaux habitants. Si le moratoire est désormais levé, grâce à l'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral en janvier de cette année, les contraintes de la LAT, transcrites dans le plan directeur cantonal, restent actives. C'est la raison pour laquelle

Des habitants à prendre en compte

Si le taux de logements vacants est remonté dans certains districts, il reste faible dans les agglomérations où la demande est forte. Il y a donc là de véritables enjeux, avec cependant des exigences importantes: plusieurs plans d'affectations ou projets dans ces secteurs font l'objet de réticences, voire de rejet, de la part de la population qui voit d'un mauvais œil l'arrivée de nouveaux habitants et le changement de son cadre de vie. Cette méfiance nécessite d'être prise en compte et pose à la fois une exigence de grande qualité des projets, de participation de la population et d'avantages apportés à celle-ci en contrepartie de la densification à laquelle elle est appelée à consentir.

nous devons intégrer ce changement de paradigme et apprendre à travailler avec les réserves en zone à bâtir. La loi prescrit désormais que celles qui sont excédentaires et mal situées doivent changer d'affectation. Les autres doivent être rendues disponibles et construites dans les 15 ans qui suivent leur affectation ou leur confirmation. Il y a là manifestement un champ d'action important pour la construction de logements, dont le canton continue d'avoir besoin malgré une certaine détente observée depuis maintenant une année. Car c'est essentiellement dans ces réserves, plutôt que sur de nouvelles zones à bâtir, que les habitants que nous attendons dans les 15 prochaines années devront être accueillis.

Pierre Imhof,
chef du Service du développement territorial



Evolution de la population et de la zone à bâtir principalement destinée à l'habitation. Ce type de zone a crû plus rapidement que le nombre d'habitants jusqu'en 2014, date d'entrée en vigueur du moratoire imposé par la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Politique des LUP à l'échelle de la ville de Lausanne

Les logements d'utilité publique (LUP) et Lausanne: une vieille histoire d'amour! Cette idylle a commencé avec les LUP traditionnels que sont les logements à loyers modérés (LLM) pour faire place à l'innovation en ouvrant les LUP à différents publics-cible, aux différents modes d'habiter, aux différentes envies des habitants pour en faire des logements qui répondent aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

Un ancrage historique

Depuis le début du XX^e siècle, la municipalité de Lausanne mène une politique de logement proactive et volontariste, dans un contexte de pénurie chronique de logements à loyers abordables. C'est ainsi que depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, la commune de Lausanne a subventionné la construction et la rénovation d'immeubles afin de disposer d'un parc d'appartements sociaux destiné à loger une partie de sa population de condition modeste.

Stratégie actuelle

La stratégie actuelle de la municipalité a été scellée dans le préavis «3000 nouveaux logements durables», voté en 2005. Avec le lancement du projet Métamorphose en 2007, comprenant l'écoquartier des Plaines-du-Loup, le nombre total de nouveaux logements à réaliser d'ici à 2020-2025 est d'environ 7000. La municipalité souhaite répondre aux besoins de toutes les catégories de la population et créer une véritable mixité sociale au sein des nouveaux immeubles et quartiers. D'une manière générale, la proportion visée est de 30% de logements à loyers modérés (LLM) destinés aux ménages à faibles revenus, de 40% de logements destinés à la classe moyenne, du type de logements d'utilité publique avec des loyers abordables et contrôlés sur toute la durée du droit de superficie (DDP) et basés sur des coûts de construction maîtrisés; et de 30% de logements issus du marché libre. Ainsi la ville de Lausanne n'a pas attendu la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) pour agir. Toutefois les nouveaux outils de la LPPPL vont permettre d'asseoir sa politique en la matière en pouvant s'appuyer sur un cadre législatif fort.

Stratégie de demain

En effet, dans le cadre du développement de la ville de nouveaux défis l'attendent. Préserver le parc des logements d'utilité publique, développer des nouvelles formes d'habiter, et faire évoluer le parc pour tous les publics-cible sont les points clés de la stratégie de Lausanne en matière de logements d'utilité publique (LUP).

Elle a non seulement un objectif de quantité mais elle souhaite développer des logements de qualité avec un environnement direct et agréable à vivre, des typologies diversifiées, flexibles et innovantes¹ afin de répondre aux différentes demandes d'habiter des lausannois/es. Elle va mettre l'accent sur des logements adaptés aux seniors qui ne vont plus se focaliser sur la seule construction sans obstacle, mais en intégrant également les notions d'environnement approprié, d'évolutivité de cet habitat, d'individualisation possible, de son accessibilité financière ou encore de prestations sur mesure. De plus, elle souhaite continuer à



Les habitantes et habitants de l'écoquartier lausannois des Fiches Nord créent leur jardin communautaire dans un esprit participatif. ©? ?

faciliter l'accès au logement indépendant pour des personnes en situation de vulnérabilité psychique avec l'aide de partenaires actifs dans le domaine sur le modèle *Housing First*². En 2020, la ville va également utiliser le droit de préemption chaque fois qu'elle aura la possibilité d'assurer la création de LUP. De plus, elle va imposer un quota LUP, comme le permet la LPPPL, sur le reste de la ville, via les plans et règlements d'affectation futurs. En effet, loger les gens ne suffit plus, c'est l'envie d'habitat qui resurgit. Les habitants veulent participer à la construction et à la conception de leur logement et de leur environnement proche. Les logements de demain devront être respectueux de l'environnement avec des matériaux écologiques comme le bois ou la terre crue par exemple ainsi qu'une architecture de plus en plus végétale, au cœur même de nos bâtiments, permettant ainsi d'améliorer le bilan visuel et sonore. Ils se doivent également d'être participatifs afin de répondre aux besoins des prochaines générations en les invitant à participer activement à l'élaboration de leur lieu de vie à l'image des pieds d'immeubles appelés à devenir des lieux d'échange entre voisins et des havres de nature en ville.

Ainsi j'invite chacun et chacune à réfléchir et participer à l'habitat futur de demain qui sera, j'en suis sûre, écologique, participatif et collaboratif.

Natacha Litzistorf,
conseillère municipale de la ville de Lausanne

¹ Les appartements de types *clusters*, avec un système de valence, des studios transformables (dépendances) par ex. font partie des typologies innovantes et diversifiées qui sont sous-représentées dans l'offre actuelle.

² Concept permettant aux utilisateurs de passer directement de la rue au logement sans suivre le schéma classique dit «en escalier» avec un engagement actif sans coercition.

Politique du logement: Gland privilégie la diversité de l'offre

La ville de Gland était, en 2015, citée 5^e ville suisse pour sa progression démographique ces 50 dernières années. Cela implique de facto un effort soutenu en faveur de la production de logements, mais aussi d'équipements publics. Si les diverses planifications territoriales – plan de zones, plans de quartiers, plans d'affectation, etc. – ont guidé ce développement, d'autres considérations liées à la qualité et à l'accessibilité des logements se sont invitées dès le début de notre siècle.

C'est en 2005 que le partenariat public-privé réunissant l'entreprise Losinger Marazzi et la ville de Gland permet de poser les premières bases de ce qui donnera plus tard naissance à l'écoquartier Eikenøtt. L'aventure d'Eikenøtt et de ses 1200 habitants apportera beaucoup à la ville, notamment en matière de diversification de la palette de logements mis à disposition. Il aura été un véritable laboratoire où l'offre est allée à la rencontre de la demande, ce quartier abritant désormais des appartements en PPE à loyers libres, ainsi que des appartements subventionnés, à loyers abordables et des appartements protégés.

Parallèlement à ce développement de l'offre, la ville a, en 2012 déjà, mis en place l'aide individuelle au logement (AIL), soutien personnalisé pour rendre abordable le loyer de familles glandoises financièrement indépendantes mais dont la charge locative s'avérait trop importante.

Aujourd'hui, alors que la ville a encore grandi, les exigences tant environnementales que de planification territoriale sont devenues particulièrement élevées et complexes. Le plan de développement doit dès lors s'appuyer sur des outils performants. L'étude «Objectif-logement», cofinancée par le canton, permet désormais, à l'image de ce qui a été fait à Eikenøtt, l'application à toute la ville d'une politique active en matière de création de logements tout en mesurant les impacts des différentes options proposées au niveau de la ville.

Cette façon de faire est essentielle sachant qu'il faut en priorité tenir compte de la population existante. Celle-ci s'interroge légitimement sur les conséquences que pourrait avoir la croissance de sa ville en termes de centralité, de disponibilité commerciale, de fluidité du trafic, de qualité de vie en général. La Municipalité a été claire sur ces points dans son programme de législature en affirmant que le but est de renforcer l'attractivité urbaine et d'améliorer le cadre de vie de chacun en pratiquant une politique de proximité. Cela passe nécessairement par une maîtrise du développement.

Les partenariats public-privés s'imposent d'autant lorsque la commune ne maîtrise pas le foncier, comme c'est aujourd'hui par exemple le cas du quartier de la Combaz proche de la gare, lequel devrait accueillir 800 nouveaux habitants dans les dix ans à venir. Ces partenariats permettent à la Municipalité de prioriser la mixité sociale et plurigénérationnelle. Gland propose ainsi des logements accessibles aux jeunes, aux personnes âgées ou à mobilité réduite, aux jeunes couples avec enfants ou encore aux familles à budget restreint. La collaboration avec des coopératives d'utilité publique ou des fondations est et restera un élément fort pour maîtriser à long terme le coût des loyers.

La demande est grande et la gestion de cet important dossier a amené la Municipalité à créer un poste de délégué/e aux affaires sociales chargé/e notamment de la politique du logement, dès l'automne 2018.

Le potentiel d'accueil de la commune est estimé à quelque 150 nouveaux habitants par année jusqu'en 2021. La croissance devrait à nouveau s'intensifier les années suivantes. On assiste donc, pour l'heure, à un étalement dans le temps de l'augmentation de la population glandoise. Cette stabilisation de la croissance est bienvenue et va permettre, en parallèle, de développer sereinement les infrastructures, les potentialités de loisirs, l'offre culturelle et sportive afin que Gland enrichisse encore la qualité de vie qui est la sienne. Le slogan de cette vision de l'exécutif glandois pourrait se résumer par: bien mettre en place aujourd'hui pour bien réaliser demain.

Isabelle Monney, municipale des Affaires sociales, du Logement, de la Culture, des Cultes, de la Politique de la santé et des Personnes âgées



La nouvelle gare de Gland: une centralité retrouvée. C'est dans son environnement proche que seront développés les futurs logements de la ville. © sdsplus