

Logement



L'action communale en matière de logements est inscrite dans la loi. La commune doit promouvoir une politique visant à mettre à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins.

Une pénurie de logements (taux de vacance de moins de 1,5 %) est non seulement préjudiciable aux personnes en quête d'un logement, mais constitue également un désavantage comparatif croissant en terme de développement économique communal ou régional.

Tâches communales

Par leur proximité, les autorités communales sont les mieux placées pour évaluer les besoins en logements, suivre au jour le jour les marchés foncier et immobilier, connaître les acteurs, repérer les opportunités et lancer des dynamiques par des études ou des investissements dans des équipements ou des espaces publics.

Elles ont ainsi pour tâches de suivre l'évolution du problème du logement sur leur territoire, de déterminer les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements et de prendre les mesures nécessaires afin de maintenir ou de créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande.

Les aides cantonales

Pour soutenir les communes dans leur mission, l'Etat a mis en place des aides qui, modulées en fonction des caractéristiques du territoire, ont pour objectif premier de mettre à disposition des logements adaptés économiquement aux besoins des ménages à revenu modeste.

Aide à la pierre

Subvention à fonds perdu accordée au propriétaire sur une durée de 15 ans pour diminuer la charge locative. Elle est en règle générale octroyée paritairement avec les communes.

Prêts au logement

Zones périphériques: prêts sans intérêts pour transformer, agrandir ou créer des logements dans les volumes existants des maisons d'habitation.

Logements protégés: prêts sans intérêts pour construire ou rénover la partie immobilière de logements protégés pour personnes âgées.

Etudiants: prêts au taux de 0,5 % pour construire ou rénover la partie immobilière de logements destinés aux étudiants.

Tourisme rural: prêts pour créer ou améliorer des logements destinés au tourisme rural (prêts gérés par le Service de l'agriculture).

Accession à propriété

Arrière-caution pour permettre, en particulier à de jeunes familles ne disposant pas de l'intégralité des fonds propres nécessaires, d'accéder à la propriété.

Aide individuelle au logement

Soutien financier direct aux familles qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leurs revenus, pour autant qu'elles ne bénéficient pas de prestations sociales (RI, PC, AVS/AI). Aide paritaire avec les communes.

Aides financières aux communes

Les communes peuvent marquer leur action par l'acquisition de terrains destinés à recevoir des constructions de logements, les équiper ou les céder avec des dispositions d'ordre social (quotas de subventionnés ou à loyer abordable, par exemple).

A cet effet, elles peuvent bénéficier de prêts aux taux les plus bas, mais aussi d'aides à fonds perdu pour des études ou des recherches touchant au logement.

Les bonnes questions

- Avez-vous connaissance de la situation du logement dans votre commune ? Etes-vous en situation de pénurie ?
- En vertu de la loi sur le logement, quelles sont les tâches attendues de la part des communes en matière de politique du logement ?
- Certaines catégories d'habitants éprouvent-elles des difficultés à se loger ? La raison est-elle à mettre sur le compte du nombre d'appartements insuffisant ou de leur typologie ?
- Quels sont les potentiels de développement de la commune selon le Plan directeur cantonal ?
- Serait-il judicieux d'adopter une politique communale explicite du logement ?
- Quelles sont les aides cantonales dont la commune pourrait bénéficier ?

Recommandations

Connaître les responsabilités dévolues aux communes par la loi sur le logement.

Etablir le diagnostic de l'évolution démographique et des constructions de logements (typologie, besoins de la population) et faire des projections en fonction de l'évolution des ménages, des modes de vie, des logements démolis, et de l'attractivité de la commune.

Définir le développement souhaité quant au nombre d'habitants et d'emplois, dans le cadre des exigences du Plan directeur cantonal.

Examiner l'opportunité de se doter d'une politique du logement explicite puis fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs et mettre en œuvre la stratégie pour y parvenir (légalisation, acquisition de foncier, infrastructures, gouvernance communale).

S'informer pour connaître les aides cantonales en appui aux initiatives communales.

Cadre légal

- Loi sur le logement (LL, RSV 840.11)
- Règlement d'application de la loi sur le logement (RLL, RSV 840.11.1)
- Règlement sur l'aide individuelle au logement (RAIL, RSV 840.11.3)

Pour en savoir plus...

Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT)
Unité Logement
Rue Caroline 11
1014 Lausanne
Tél. 021 316 64 00

Informations sur Internet

www.vd.ch/logement