



# PRODUIRE DES LOGEMENTS

Soutiens cantonaux aux actions communales  
en faveur de l'habitat



Préface

## **Remédions ensemble à la pénurie de logements**

Point n'est besoin d'un long discours pour mettre en évidence l'acuité de la pénurie de logements à laquelle est soumis actuellement notre canton. Pas une semaine sans un article sur le sujet, pas une séance de nature politique sans que ce thème extrêmement sensible ne soit évoqué.

Point davantage besoin d'un long discours pour identifier les conséquences néfastes de cette pénurie, en particulier pour la population vaudoise.

Les appels à l'intervention publique, communale, cantonale ou fédérale se multiplient.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de réaffirmer clairement les responsabilités de chacun afin que tous les acteurs, dans leurs périmètres de compétence, analysent avec rigueur et franchise leurs possibilités de faire mieux, plus et plus vite. Le canton s'y est attaché.

Manifestement, une des actions cantonales consiste à susciter, soutenir et suivre les actions communales. Se substituer à celles-ci ou à celles des acteurs privés actifs dans la construction et la gestion d'immeubles n'est pas souhaitable.

La présente brochure expose de manière résumée et vulgarisée les axes principaux de soutien aux actions communales que le Conseil d'Etat et mon département vont développer de manière prioritaire.

Je vous souhaite à tous une bonne lecture.

**Jean-Claude Mermoud, conseiller d'Etat**

### **Impressum**

Pilotage et études : Etat de Vaud, Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT)

Jean-Baptiste Leimgruber, adjoint Développement économique

Bernard Montavon, adjoint Logement

Christine Duruz Martin, collaboratrice technique Logement

### Corédaction et édition

Richard Quincerot, urbaniste FSU

Dominick Emmenegger, graphiste (Vitamine)

© Etat de Vaud, Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), Lausanne, mai 2010

## Sommaire

<b>Préface de M. Jean-Claude Mermoud, conseiller d'Etat</b>	
<b>Remédions ensemble à la pénurie de logements</b>	<b>3</b>
<b>1 Un problème qui nécessite des politiques du logement renforcées et explicitées</b>	<b>7</b>
1.1 La pénurie de logements : un enjeu d'intérêt général	8
1.2 Demain : la densification des centres	9
1.3 Principal problème : la disponibilité de terrains	10
1.4 Les communes ont un rôle central	12
Conclusion : un renforcement du soutien cantonal aux politiques communales	13
<b>2 Mesures existantes d'aide cantonale au logement</b>	<b>14</b>
2.1 Aide à la pierre	14
2.2 Prêts au logement	14
2.3 Accession facilitée à la propriété	14
2.4 Aide individuelle	14
<b>3 Mesures nouvelles renforçant la politique cantonale du logement</b>	<b>15</b>
3.1 Révision de l'aide individuelle au logement (AIL)	15
3.2 Logements pour les étudiants	15
3.3 Incitations cantonales aux politiques communales du logement	15
> Soutien technique et financier à l'élaboration d'un Objectif logement communal	15
<b>Qu'est-ce qu'un « Objectif logement » communal ?</b>	<b>17</b>
> Soutien financier aux politiques foncières communales	18
> SVLM à disposition des communes	19
> Données statistiques actualisées	19
> Suivi des projets de construction de logements dans les services de l'administration cantonale	20
Sigles utilisés	22



# 1

## Un problème qui nécessite des politiques du logement renforcées et explicitées

Loi sur le logement (LL)  
du 9 septembre 1975 –  
RSV 840.11

La loi vaudoise sur le logement de 1975 prévoit diverses aides publiques pour faciliter l'accès au logement à des populations aux revenus modestes et favoriser l'acquisition de logements.

Son but est clairement exposé à son article 1 : « La loi a pour but de promouvoir une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et de favoriser un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton. »

Elle ne prévoit a priori pas que les autorités publiques construisent ou gèrent elles-mêmes des logements : dans le canton, la production et la gérance de logements sont traditionnellement du ressort du secteur privé.

De manière schématique, le secteur du logement fonctionne selon un partage des tâches qui voit les communes et le canton assumer des fonctions de régulation, incluant la planification du territoire et le subventionnement d'une partie du parc immobilier. L'économie privée, quant à elle, assure la production de logements et la gestion du parc immobilier. Précisons ici que les coopératives d'habitation font clairement partie de l'économie privée.

La pénurie de logements qui s'est accentuée ces dernières années dans le canton oblige à réfléchir à une optimisation de ce partage des responsabilités. Manifestement, un rôle nouveau d'acteur, voire de « catalyseur », doit être tenu par les pouvoirs publics.

Assises du logement  
2008 : synthèse,  
[www.vd.ch/fr/themes/  
vie-privee/logement/  
dossiers/assises-du-  
logement-2008-  
synthese/](http://www.vd.ch/fr/themes/vie-privee/logement/dossiers/assises-du-logement-2008-synthese/)

Les Assises du logement 2008, qui avaient réuni plus de 300 acteurs publics et privés du secteur du logement vaudois, avaient débouché sur deux conclusions très largement partagées :

- > la pénurie de logements est un problème d'intérêt cantonal qui menace le développement durable du canton ;
- > parmi les causes de cette pénurie ressort cruellement un manque de terrains à bâtir adaptés, tant en regard de la disponibilité foncière, y compris la thésaurisation, que de leur état de légalisation.

**> L'Etat n'a pour vocation ni d'être un propriétaire foncier, ni un constructeur de logements, encore moins un gérant d'immeubles.**

Jean-Claude Mermoud,  
conseiller d'Etat, Assises du  
logement, 2 octobre 2008

## 1.1 La pénurie de logements : un enjeu d'intérêt général

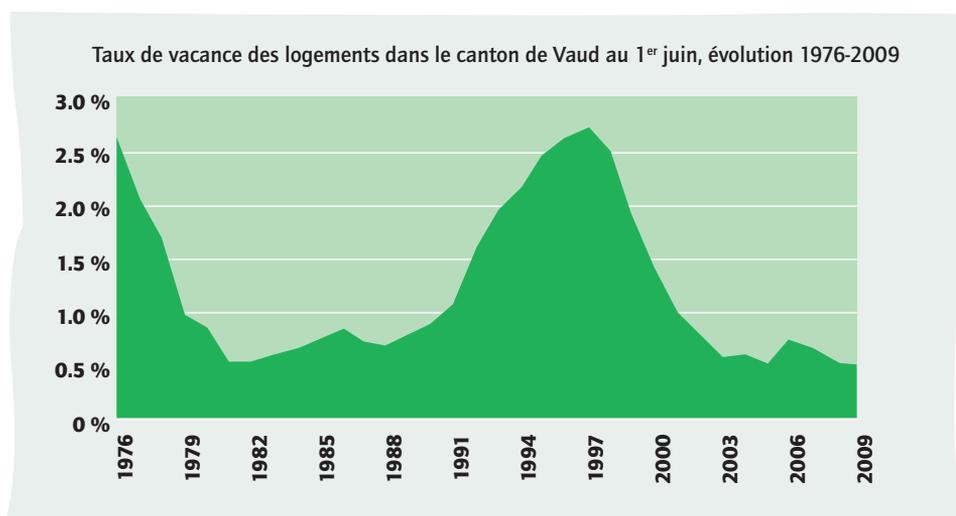
La pénurie de logements est liée non seulement à l'augmentation de la population, mais aussi à l'évolution des modes de vie.

Données disponibles  
sur [www.obs-logement.vd.ch/](http://www.obs-logement.vd.ch/)

Après l'éclatement de la bulle immobilière à la fin des années '80, le Canton de Vaud connaît maintenant à nouveau une pénurie de logements comparable à celle du début des années '80, voire plus aiguë.

La tension du marché se mesure objectivement par le « taux de vacance », à savoir le nombre de logements disponibles répertoriés au 1<sup>er</sup> juin de chaque année, par rapport au parc cantonal. Le 1<sup>er</sup> juin 2009, après une chute régulière les années précédentes, ce taux est tombé à 0.4 % : seuls 1503 logements disponibles (à acheter ou à louer) étaient alors répertoriés dans le canton, qui comptait alors environ 690'000 habitants.

> Le 1<sup>er</sup> juin 2009, le taux de vacance des logements est tombé à 0.4 % — avec seulement 1503 logements disponibles.



Ce taux est particulièrement bas par rapport au taux normal de 1.5 %, dit « seuil de fluidité du marché », qui permet à chacun de trouver facilement un logement adapté à ses besoins.

### Un enjeu d'intérêt général

La pénurie pénalise...

... **la population** : la hausse des loyers et des prix de l'immobilier résultant de la rareté de l'offre exerce une pression sociale, excluant de plus en plus les bas revenus, les jeunes (étudiants, jeunes ménages), les personnes âgées (qui restent dans de grands logements faute d'en trouver de plus petits à des prix accessibles), et même les classes moyennes, aux revenus trop élevés pour accéder à des logements aidés, mais au demeurant insuffisants par rapport aux loyers et prix courants du marché ;

... **les dynamiques économiques** : la difficulté de trouver à se loger, maximale pour les nouveaux arrivants, est un facteur négatif en matière de compétitivité et d'attractivité ;

... **l'environnement** : les prix éloignent de nombreux habitants des centres et des emplois, provoquant un étalement urbain et une explosion de la mobilité aux impacts pénalisant l'environnement, l'économie, les paysages, etc. Ainsi, pour garder un loyer accessible, les gens déménagent de moins en moins et se déplacent de plus en plus.

**La pénurie aiguë de logements constitue un enjeu d'intérêt général qui appelle des interventions renforcées de la part des pouvoirs publics. À défaut, cette pénurie peut devenir un frein majeur au développement durable et harmonieux du canton.**

## 1.2 Demain : la densification des centres

La question du logement se pose dans le contexte d'une politique plus volontariste d'aménagement du territoire. Le Plan directeur cantonal, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 2008, vise à développer en premier lieu les constructions dans les territoires urbanisés, qui ont connu une faible croissance démographique durant les trente dernières années, contrairement aux périphéries.

### Hier : la tendance à l'étalement urbain

Longtemps, la construction de logements a suivi une tendance du marché foncier, selon laquelle les terrains sont d'autant moins chers qu'ils se situent loin des centres. L'accroissement de leur accessibilité assurée par l'automobile a ouvert à l'urbanisation des périphéries de plus en plus éloignées et la mobilité pendulaire a considérablement augmenté.

### Demain : localiser le développement dans les centres

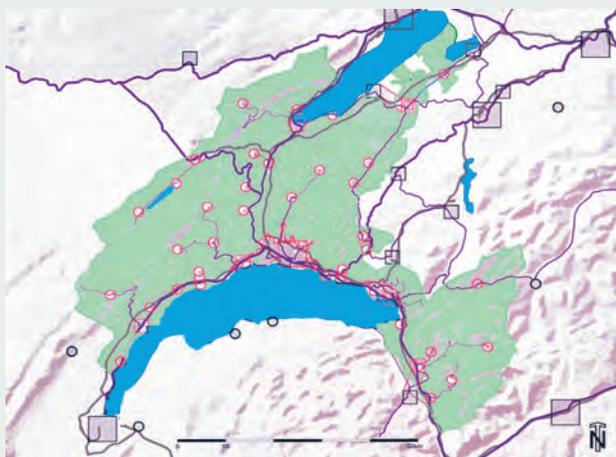
Ce processus « d'étalement urbain » a de nombreux impacts négatifs, dénoncés de toutes parts (citoyens, communes, régions, cantons, Confédération, scène internationale) : forte consommation du sol, coût des infrastructures, dépendance aux véhicules privés, gaspillage de temps et d'énergie, etc.

Pour inverser la tendance, le Plan directeur cantonal prévoit de contenir l'urbanisation dans des périmètres mieux délimités, de façon à préserver les espaces ouverts et les paysages. Ainsi, le développement sera moins dispersé et se concentrera principalement dans des territoires urbanisés à densifier, facilement accessibles par les transports publics, selon les définitions suivantes :

- > les centres cantonaux, bien reliés au réseau des villes suisses et européennes, concentrant un haut niveau d'équipements et de services ;
- > les centres régionaux, fonctionnant comme relais entre les centres cantonaux et les régions et disposant d'une bonne accessibilité aux transports, constituant des pôles économiques régionaux ;
- > les centres locaux, identifiés par les planifications régionales.

Plan directeur cantonal,  
en vigueur depuis le  
1<sup>er</sup> août 2008.  
Notamment, fiches A11  
Légalisation des zones  
à bâtir, B11 Centres  
cantonaux et régionaux,  
B12 Centres locaux.  
Consultables sur [www.  
plandirecteur.vd.ch/](http://www.plandirecteur.vd.ch/)

Les centres cantonaux et régionaux du canton de Vaud (plan directeur cantonal 2008)



#### Aujourd'hui : un défi à relever

Construire dans les territoires urbanisés est une question de responsabilité collective partagée entre le secteur privé et le secteur public, et entre les communes et le canton.

Or, c'est aussi dans ces territoires que l'on rencontre les plus grandes difficultés pour construire. Il en résulte un défi exigeant à relever, les conditions du marché ne permettant pas de s'en remettre entièrement au secteur privé. Pour faciliter la construction de logements dans les centres, des politiques publiques sont nécessaires.

> **Construire dans les territoires urbanisés est une question de responsabilité collective partagée entre le secteur privé et le secteur public, et entre les communes et le canton.**

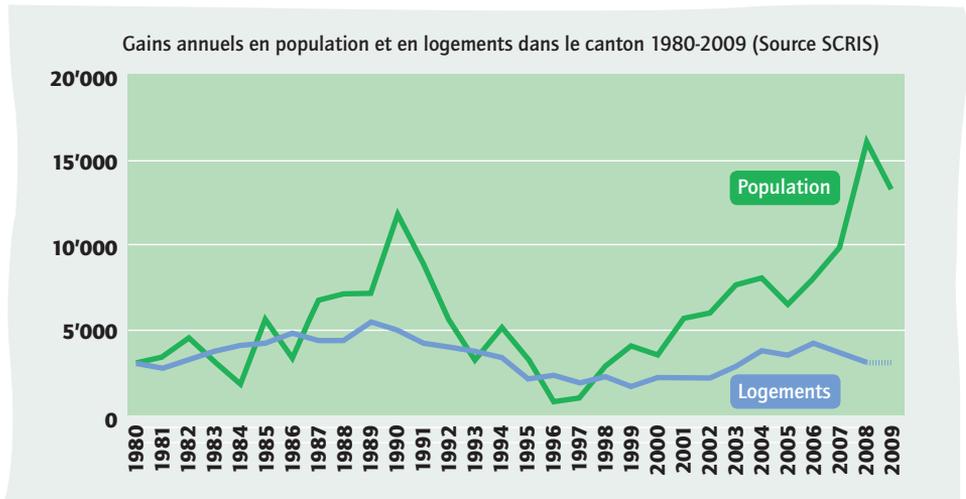
### 1.3 Principal problème : la disponibilité de terrains

Plusieurs facteurs apparaissent comme des freins à une production suffisante de logements.

#### > Le rythme de construction

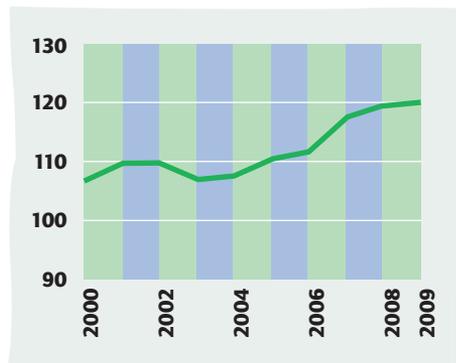
Après le ralentissement des années '90, la construction a retrouvé un rythme de production de 3500 à 4000 logements par an dans le canton, ce qui pouvait suffire pour loger les 6000 à 8000 nouveaux habitants qui arrivaient dans le canton les années précédentes. Cependant, cela ne permet plus de rattraper les déficits hérités du passé, sortir de la pénurie et répondre à un accroissement de la population toujours plus important (+12'900 habitants en 2009 et +16'300 en 2008).

**Ainsi, même si un effort important a été consenti par le secteur privé en matière de construction de logements, il convient d'actualiser les objectifs cantonaux en visant à construire 4000 à 4500 logements par an.**



### > Coûts de construction

Bien qu'en augmentation constante depuis 5 ans, après une période de plus de 16 ans de stagnation, l'évolution du coût de la construction reste globalement comparable à celle du coût de la vie. La concurrence reste en effet suffisante dans ce secteur d'activité.



Indice zurichois des coûts de la construction, 2000-2009 (base 100 en avril 1998)

### > Procédures

La longueur et la complexité des procédures administratives et judiciaires apparaissent clairement comme des freins à la production efficiente de logements. Elles conduisent souvent au report, au redimensionnement, voire à l'abandon de certains projets immobiliers. La question de l'origine de ces retards ne peut être tranchée de manière unilatérale. De façon générale, on peut postuler que le cadre légal actuel est globalement adapté, mais que c'est bien plus le cumul de lacunes dans l'établissement des dossiers, de prise en compte tardive des contraintes environnementales et de coordination déficiente entre niveaux administratifs différents d'une part, et entre secteur privé et administrations publiques d'autre part, qui génère un allongement de la durée des procédures aboutissant *in fine* aux permis de construire. La production de logements dans les centres nécessite manifestement une amélioration globale de l'élaboration, puis de l'accompagnement des dossiers par tous les acteurs impliqués.

### > Marché foncier

Le canton connaît une pénurie de terrains à bâtir effectivement disponibles, bien situés et valorisables à des coûts acceptables pour la construction de logements, non seulement en périphérie et dans les régions, mais aussi et surtout dans les centres où le Plan directeur cantonal impose de localiser prioritairement le développement du bâti. Les causes de cette pénurie sont, là aussi, multiples. Elles ont trait à des légalisations inadéquates, à des démarches spéculatives, à des contraintes techniques et environnementales importantes..., autant de facteurs qui sont souvent cumulatifs.

**C'est sur le marché foncier, et plus particulièrement sur la disponibilité foncière, qu'il convient d'agir en priorité. Pour produire des logements dans les territoires urbanisés, il faut identifier les terrains utilisables, les légaliser de manière adéquate et les viabiliser.**

Pour aboutir finalement à une production effective de logements, cette « dynamique foncière » doit être accompagnée d'un suivi partenarial des dossiers par les communes et le canton, ceci afin de garantir un traitement administratif à même de franchir les très probables étapes judiciaires, malheureusement d'autant plus nombreuses et probables que les projets sont situés en centralité.

Même si les procédures, tant administratives, que judiciaires apparaissent manifestement comme des freins à la production de logements et qu'il convient d'optimiser le cadre légal, l'amélioration de la situation ne devrait *a priori* pas être recherchée dans le cadre de modifications fondamentales de la loi vaudoise sur le logement (LL) ou de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), mais bien plus dans celui de l'optimisation des procédures prévues par la LATC.

**Un effort particulier devra être porté dans la mise en œuvre des projets d'agglomération, qui forment le cadre géographique principal d'une production efficiente de logements à l'échelle cantonale.**

## 1.4 Les communes ont un rôle central

La structure politique et légale vaudoise confère un rôle déterminant à l'action communale. En particulier, la primauté de l'action communale est prévue par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) comme par la loi sur le logement (LL).

De fait, en matière de production de logements, les communes, de par leur proximité, sont les mieux placées pour évaluer les besoins, suivre au jour le jour les marchés foncier et immobilier, connaître les acteurs, repérer les opportunités foncières et lancer des dynamiques d'urbanisation, par des études ou par des investissements dans des équipements ou des espaces publics. Elles sont ainsi assurées d'avoir des effets multiplicateurs sur l'immobilier privé.

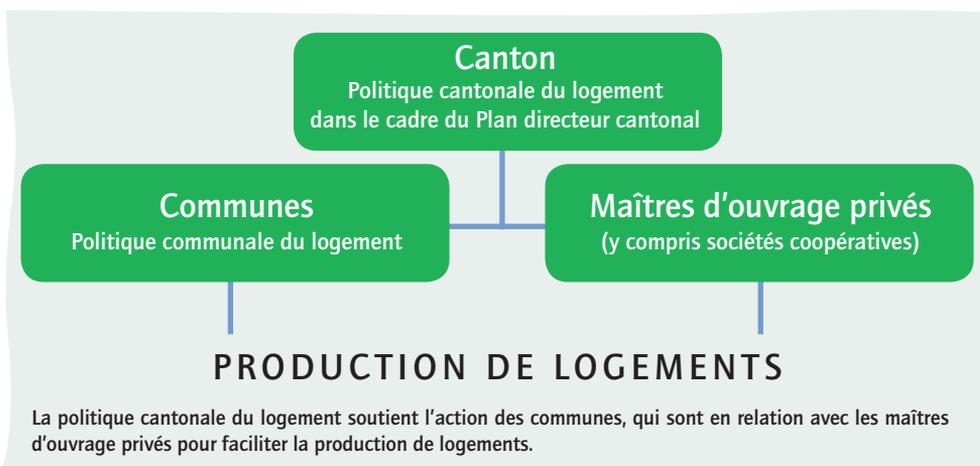
La loi vaudoise institue clairement ces compétences communales qui devraient, de manière résumée, s'inscrire dans des « politiques communales du logement ».

Loi sur le logement (LL) du 9 septembre 1975, article 2, al.1

« Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt. »

Le canton entend respecter pleinement cette primauté des communes en matière de politique du logement. Toutefois, conscient de la gravité de la pénurie et de la difficulté de la tâche, il s'engage financièrement pour les inciter à jouer un rôle plus actif et les soutenir dans l'exécution de leurs tâches.

**Le canton incite les communes à développer des politiques du logement plus actives et les soutient en mettant à leur disposition des moyens adaptés.**



### **Conclusion : un renforcement du soutien cantonal aux politiques communales**

En automne 2009, sur la base de ces constats, le Conseil d'Etat a décidé de renforcer la politique cantonale du logement en vue de contrer la pénurie. Les chapitres suivants s'articulent comme suit :

- > mesures existantes d'aide au logement répondant à des besoins ciblés (chapitre 2) ;
- > mesures nouvelles de soutien cantonal aux politiques communales du logement (chapitre 3).

## 2 Mesures existantes d'aide cantonale au logement

Les lois mises en oeuvre par l'aide cantonale au logement peuvent être consultées sur [www.vd.ch/fr/themes/vie-privee/logement/lois](http://www.vd.ch/fr/themes/vie-privee/logement/lois)

L'aide au logement fournie jusqu'à présent par le canton est le résultat de diverses lois fédérales et cantonales. Elle est souvent complétée par des aides communales. En complément à la politique familiale, elle permet de mettre à disposition des ménages disposant d'un revenu en inadéquation avec les loyers du marché des logements économiquement adaptés à leurs besoins.

Sa mise en œuvre s'effectue par les mesures suivantes :

### 2.1 Aide à la pierre

Par l'attribution d'une subvention à fonds perdus aux propriétaires, l'Etat favorise la construction de logements à loyers modérés, destinés principalement aux familles. Cette aide peut être accordée pour autant que la commune du lieu de domicile y participe de manière paritaire.

### 2.2 Prêts au logement

L'Etat accorde des prêts sans intérêts pour des logements de deux natures :

- > logements en zones périphériques : en harmonie avec les instruments de la politique régionale, des prêts peuvent être accordés aux propriétaires pour la transformation, l'agrandissement ou la création de logements dans les volumes existants des maisons d'habitation ;
- > logements protégés : pour favoriser les alternatives à l'hébergement médico-social des personnes âgées, des prêts peuvent être accordés pour la construction ou la rénovation de la partie immobilière de logements leur étant destinés.

### 2.3 Accession à la propriété facilitée

L'accession à la propriété par de jeunes familles est facilitée par la fourniture de garanties, en partenariat avec la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH).

### 2.4 Aide individuelle

En complément à l'aide à la pierre, une aide financière directe peut être accordée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leur revenu. Cette aide individuelle peut être accordée pour autant que la commune du lieu de domicile y participe de manière paritaire.

## 3 Mesures nouvelles renforçant la politique cantonale du logement

Constatant l'acuité de la pénurie et pour renforcer l'action des pouvoirs publics, le Conseil d'Etat a adopté les mesures suivantes : une révision de l'aide individuelle au logement, une aide à la construction de logements pour étudiants et un soutien cantonal aux politiques communales du logement.

### 3.1 Révision de l'aide individuelle au logement (AIL)

Le Conseil d'Etat a décidé d'élargir le cercle des bénéficiaires de l'aide individuelle au logement (AIL) en prenant en compte des loyers plus élevés. D'autre part, la sous-location est désormais admise pour prétendre à l'AIL. Enfin, le nombre d'enfants par famille est en relation directe avec le revenu déterminant ouvrant le droit à cette aide.

### 3.2 Logements pour les étudiants

Des prêts à un taux très bas peuvent être accordés pour la construction de logements destinés aux étudiants des Hautes écoles du canton (Unil, EPFL, HES et HEP). Ceci permettra non seulement de répondre aux besoins des étudiants, mais aussi des autres locataires, dont des familles, qui pourront bénéficier de logements libérés par des étudiants.

### 3.3 Incitations cantonales aux politiques communales du logement

L'action communale est prépondérante. Il revient au canton de l'appuyer et de l'orienter techniquement, sans toutefois s'y substituer. Pour ce faire, les leviers principaux suivants ont été identifiés :

- > un soutien technique et financier à l'élaboration d'un « Objectif logement » communal ;
- > un soutien financier aux politiques foncières communales à hauteur de CHF 50'000'000.– ;
- > une SVLM à disposition des communes ;
- > des données statistiques actualisées ;
- > un suivi des projets de construction de logements dans les services de l'administration cantonale.

#### Soutien technique et financier à l'élaboration d'un « Objectif logement » communal

La pénurie actuelle nécessite indubitablement l'élaboration, par les communes, de politiques volontaristes et **explicités** en matière de production de logements afin, sinon d'y remédier, du moins de l'atténuer de manière significative.

À titre d'exemple, dans le contexte d'une politique plus générale du logement visant à répondre aux besoins de sa population, la commune de Lausanne a lancé, en 2005, un programme explicite concernant des terrains communaux. Ce programme, intitulé « 3000 logements », poursuit trois objectifs :

- > créer 3000 logements en 10 à 15 ans sur le territoire communal ;
- > construire des logements durables ;
- > éviter les quartiers ghettos en développant la mixité sociale et générationnelle.

Le projet Métamorphose, de manière tout aussi explicite, permettra également de construire de nombreux logements supplémentaires.

**> La pénurie actuelle nécessite indubitablement l'élaboration, par les communes, de politiques volontaristes et explicites en matière de production de logements.**

Bien qu'agissant principalement sur des terrains communaux, ces démarches comportent déjà les éléments essentiels d'une politique globale du logement. Elles permettent de fixer clairement des objectifs et de suivre leur mise en oeuvre. Elles ont aussi indéniablement des effets multiplicateurs positifs sur les dynamiques privées.

Plusieurs autres communes ont également pris l'initiative d'ouvrir des terrains à l'urbanisation, de négocier la construction de logements adaptés en quantité et en qualité aux besoins de la population résidente et nouvelle et de programmer la réalisation des infrastructures et des équipements nécessaires.

Cependant, seules quelques communes se sont dotées d'un Office communal du logement, par ailleurs dédié principalement à la mise en oeuvre d'une politique de subventionnement. La gravité de la pénurie devrait en inciter bien d'autres à en faire de même, comme le prévoit d'ailleurs l'article 4 LL : « les communes où les problèmes posés par le logement revêtent une certaine importance doivent créer un Office communal du logement » et celles qui en disposent déjà devraient élargir leurs cahiers des charges.

L'actuel contexte d'urgence appelle **des politiques du logement explicites** affichant fortement les objectifs communaux, ce qui présente trois avantages :

- > mobiliser de manière transversale les divers leviers d'action de la commune (gestion du patrimoine, développement des infrastructures, planification du territoire) pour faire converger les initiatives et dégager des terrains destinés à recevoir des constructions, les équiper ou les céder avec des dispositions d'ordre social (par exemple : quotas de logements subventionnés) ;
- > inciter les propriétaires privés de biens fonciers à les mettre en valeur avec le soutien des collectivités publiques ;
- > inciter les citoyens et les constructeurs à participer aux objectifs sur la base de cette dynamique créée par l'action communale.

### **Soutien financier cantonal**

**Dans ce contexte, le canton soutient, par des aides à fonds perdus, l'élaboration de telles politiques communales du logement traduites dans des « Objectifs logement ».**

# Qu'est-ce qu'un « Objectif logement » ?

Un « Objectif logement » est un document fixant des objectifs clairs de production de logements dans un délai fixé. Il est réactualisé régulièrement. Il peut porter sur le périmètre d'une commune, mais aussi être mené à une échelle intercommunale lorsque cela s'avère plus pertinent. Il faut toutefois éviter qu'une vision trop élargie ne dilue les responsabilités liées à sa bonne mise en œuvre. Un « Objectif logement » peut aussi être repris au niveau d'un programme de législature, ou en complément d'un plan directeur communal, afin de lui conférer la légitimité politique voulue.

Qu'il soit étayé par la connaissance intuitive du contexte ou sur la base d'analyses plus ou moins approfondies, un « Objectif logement » peut consister en quelques pages synthétiques précisant les points suivants :

## a) Diagnostic

- > démographie et rythme de construction des années passées ;
- > croissance démographique zéro : le nombre et la typologie des logements à construire pour simplement maintenir la population de la commune (en considérant l'évolution des ménages et du mode de vie, les logements démolis ou convertis en résidences secondaires, la hausse des prix, etc.) ;
- > croissance démographique estimée pour un terme de 10 à 15 ans : une hypothèse plausible sur l'évolution de la population communale compte tenu de l'attractivité de la commune, de ses dynamiques démographiques et économiques, de la conjoncture, de nouveaux éléments attractifs prévus (formation, culture, activités, par exemple), etc., dans le cadre des objectifs issus du Plan directeur cantonal et, lorsqu'ils existent, des projets d'agglomération.

**b) Objectif cible :** partant de la phase de diagnostic, des objectifs quantitatifs et qualitatifs doivent être établis de manière explicite et traduits par un objectif cible de production de XX logements en YY ans. Des objectifs quinquennaux sont probablement les plus adaptés.

## c) Mise en œuvre

- > **identifier** la stratégie de mise en œuvre d'un point de vue organisationnel ;
- > **articuler** les mesures à :
  - mettre en place ;
  - renforcer ;
  - supprimer / modifier ; dans les domaines principaux suivants :
  - légalisation ;
  - foncier ;
  - infrastructures et leur financement ;
  - gouvernance communale ;
- > **suivre** la mise en œuvre par un monitoring (indicateurs).

## Soutien financier aux politiques foncières communales

Les communes sont les mieux placées pour repérer les terrains à bâtir utilisables pour réduire la pénurie de logements. Afin de les inciter à conduire des politiques foncières actives, le canton propose de soutenir leurs démarches d'acquisitions foncières.

### Politique foncière

La conduite d'une politique foncière communale n'implique pas nécessairement des achats massifs de terrains, fort coûteux dans le contexte actuel. La maîtrise de quelques sites-clés, en coordination avec des mesures d'aménagement du territoire – par exemple une valorisation des espaces publics – ainsi qu'une planification attractive des équipements (de formation, sportifs, culturels, etc.), placent l'autorité publique en position de force dans les décisions liées au développement de l'habitat sur le territoire communal.

La propriété foncière assure aux communes deux avantages :

- > elles disposent d'une double autorité, à savoir celle relative à l'aménagement du territoire communal (droit public) et celle découlant de leur qualité de propriétaire (droit privé). Ces deux types d'outils, combinés, leur assurent des leviers d'action importants ;
- > en se rendant maîtres de terrains et libres d'en fixer le prix, elles font l'économie de négociations entre propriétaires, opérateurs immobiliers et autres partenaires concernés, qui peuvent durer des années sans trouver d'aboutissement. Acquérir le sol, même à un prix relativement élevé, assure à la commune un pouvoir immédiat de décision, de programmation et de concrétisation avec des bénéfices concrets rapides pour la collectivité. La politique foncière de la Ville de Bienne en est un exemple.

**> Le canton s'engage à soutenir financièrement la mise en œuvre des politiques foncières des communes.**

### Soutien cantonal

Le canton s'engage à soutenir financièrement la mise en œuvre des politiques foncières des communes.

Il utilise à cette fin les dispositions prévues par la loi sur le logement pour permettre aux communes de bénéficier de prêts aux taux les plus bas en vue de l'acquisition de terrains pour la construction de logements. Cette possibilité devrait inciter fortement les communes à concevoir et à mettre en œuvre des politiques foncières adaptées.

Les prêts seront accordés à un taux très bas en fonction du marché des capitaux et pourront couvrir de 20 % à 50 % de l'investissement foncier. Le Conseil d'Etat a décidé de réserver un montant de 50 millions de francs à cet effet.

**Loi sur le logement (LL)  
art. 13 : 1 « L'autorité  
compétente (...) peut (...)  
donner la garantie de  
l'Etat à des prêts ou en  
consentir elle-même à  
des taux les plus bas,  
destinés à financer  
l'acquisition et  
l'équipement de terrains,  
l'acquisition, l'étude  
et la construction de  
logements... »**

## SVLM à disposition des communes

La Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM) est instituée par la loi sur le logement (art. 16 LL). Son rôle est celui d'un opérateur foncier d'intérêt public. La SVLM achète des terrains utilisables pour la construction de logements à loyers modérés, mais nécessitant des actions préalables (légalisation, assainissement, démolition, équipement). Elle les viabilise, puis les vend à des opérateurs immobiliers (communes, sociétés ou fondations sans but lucratif, sociétés anonymes ou particuliers) qui s'engagent à y construire des logements à loyers modérés. Elle opère sans marges spéculatives, sa raison d'être n'étant pas le rendement.

Neutre, entièrement dédiée à l'intérêt public, la SVLM a déjà fait la preuve de ses compétences auprès de nombreuses communes pour acquérir des terrains, les équiper ou en négocier les affectations avec des opérateurs immobiliers.

**La SVLM peut ainsi se mettre à disposition des communes qui le souhaitent pour mener des opérations spécifiques sans mobiliser des ressources humaines supplémentaires au niveau communal.**

## Données statistiques actualisées

Une politique du logement doit être élaborée sur la base des réalités communales. Elle gagnera en pertinence si elle est fondée sur des données statistiques fournissant des informations factuelles sur l'évolution démographique et le parc de logements de la commune, par exemple.

Principal fournisseur de données statistiques en collaboration avec les communes et le secteur privé, le canton a mis sur pied une base de données traitant spécifiquement de la question du logement. L'Observatoire du logement, consultable sur internet ([www.obs-logement.vd.ch](http://www.obs-logement.vd.ch)), met à disposition un large éventail de données régulièrement actualisées :

- > des indicateurs synthétiques sur le rythme de la construction, les logements vacants, des données économiques et démographiques sur la population cantonale ;
- > des données chiffrées plus détaillées sur :
  - > l'affectation et l'utilisation du sol ;
  - > le parc de logements ;
  - > l'activité dans la construction ;
  - > le marché immobilier ;
  - > le marché du logement ;
  - > les conditions d'habitation ;
  - > la démographie et l'économie.

L'Observatoire du logement, accessible sur [www.obs-logement.ch](http://www.obs-logement.ch), est le fruit d'un partenariat permanent associant le Service de recherche et d'information statistiques (SCRIS), le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), le Conseil économique du canton de Vaud, l'Office communal du logement de la Ville de Lausanne, l'Association suisse des locataires (ASLOCA) et la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM).

En juin 2010, le remaniement et l'harmonisation du site de l'Observatoire du logement avec le site officiel du canton seront finalisés, par l'adoption d'un graphisme, d'une navigation et d'une fonctionnalité de recherche similaires.



## Suivi des projets de construction de logements dans les services de l'administration cantonale

Afin de faciliter et d'accélérer la circulation des dossiers de projets de construction de logements entre les divers services cantonaux et entre le canton et les communes, puis de les défendre dans les procédures judiciaires, une coordination optimale et anticipée est essentielle. Au niveau cantonal, elle concerne principalement les services du Développement territorial (SDT), de l'Economie, du logement et du tourisme (SELT), de l'Environnement et de l'énergie (SEVEN), de la Mobilité (SM) et celui des Routes (SR).

Cette coordination permettra de clarifier les éléments essentiels des projets en matière de densité, de mobilité, d'efficacité énergétique, de production d'énergie, de respect des normes OPAM, OPAIR, OPB et ORNI. Elle permettra aussi d'en valider la faisabilité foncière et d'identifier les principales infrastructures nécessaires pour la réalisation de ces projets.

Afin de rendre cette coordination efficiente et de ne pas multiplier les structures, le Département de l'économie s'appuiera davantage – en amont et dans le cadre de l'examen préalable des dossiers, puis des procédures CAMAC – sur les plateformes de coordination existantes relatives, d'une part, aux pôles de développement (GOP et organes de gestion) et, d'autre part, aux agglomérations (COFIL et bureaux des schémas directeurs). La coordination au sein du SDT, avec les aménagistes communaux, sera aussi optimisée.

Il est évident qu'un même effort doit être mené au niveau communal pour améliorer globalement la qualité des dossiers soumis. Pour y parvenir, le secteur privé de la construction doit de même intégrer de manière plus résolue certains principes de base d'efficience énergétique accrue, de mobilité durable à l'échelle des projets, de qualité supérieure des espaces privés, semi-privés et publics. De même il convient que les bureaux d'aménagement et d'urbanisme partagent et développent ces démarches.

**> C'est au prix de ce triple effort — du canton, des communes et du secteur privé — que les défis posés pourront être relevés.**

C'est au prix de ce triple effort — du canton, des communes et du secteur privé — que les défis posés pourront être relevés.

### Sigles utilisés

AIL	Aide individuelle au logement
ASLOCA	Association suisse des locataires
CAMAC	Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire
COFIL	Comité de pilotage
CVCH	Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire
EPFL	Ecole polytechnique fédérale de Lausanne
FSU	Fédération suisse des urbanistes
GOP	Groupe opérationnel des pôles
HEP	Haute école pédagogique
HES	Haute école spécialisée
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LL	Loi sur le logement
SCRIS	Service cantonal de recherche et d'information statistiques
SDT	Service du développement territorial
SELT	Service de l'économie, du logement et du tourisme
SEVEN	Service de l'environnement et de l'énergie
SIPAL	Service immeubles, patrimoine et logistique
SM	Service de la mobilité
SR	Service des routes
SVLM	Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés
Unil	Université de Lausanne





Pour tous contacts :

**Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT)**

Logement

Rue Saint-Martin 2 – Caroline 7 bis

1014 Lausanne

Tél : 021 316 64 00 - Fax 021 316 63 97

[info.logement@vd.ch](mailto:info.logement@vd.ch)