Avec le soutien de
entrepreneurs!
fédération vaudoise

FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT 2014

Vendredi 27 juin
8h30 – 16h00

Ecole de la construction
Fédération vaudoise des entrepreneurs
Tolochenaz

Vers quels équilibres pour le logement ?

canton de vaud
LIBERTÉ PATRIE

Département des institutions et de la sécurité

Service des communes et du logement

www.vd.ch/logement

FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT 2014

Vendredi 27 juin
8h30 – 16h00

Vers quels équilibres pour le logement ?

canton de vaud
Département des institutions et de la sécurité
Service des communes et du logement
www.vd.ch/logement

Avec le soutien de
entrepreneurs!
fédération vaudoise

Programme matin

8h45 **Bienvenue**
Georges Zünd, directeur FVE

8h50 **Message**
Béatrice Métraux, conseillère d'Etat, cheffe DIS

9h00 ***Projet de modifications législatives pour le logement:* LATC, LL et LPPL**
Philippe Gmür (SDT)
Jacques Biermann (SCL)
Florian Failloubaz (SCL)

9h35 ***Quelles perspectives en matière de logements?***
Yvan Schmidt, i Consulting

10h35 **Pause café**

11h05 ***L'Objectif Logement de la commune de Morges***
Vincent Jaques, Syndic de Morges

12h00 **Buffet**

Programme après-midi

13h20 ***Présentation guide «Participation et Logement»***
Laurent Curchod (SCL) et Ariane Widmer (SDOL)

14h15 **Ateliers**

1.Quelle place pour les coopératives dans le marché vaudois du logement ?
Francis-Michel Meyerat et Pascal Magnin (ARMOUP)

2.Typologie, développement durable et matériaux low tech : font-ils bon ménage ?
Bernard Zurbuchen, architecte

3.Quel rôle pour la Société vaudoise pour la construction de logements à loyers modérés (SVLM)?
Gabriel Winkler (SVLM)

4.Office fédéral du logement. Logements à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des communes
Doris Sfar (OFL) et Bernard Woeffray (Nyon)

5.Construire 5'000 à 6'000 logements/an : comment ?
Georges Zünd et Frédéric Burnand (FVE)

16h00 ***Synthèse***
Laurent Curchod (SCL)

16h15 **Clôture**
Béatrice Métraux, conseillère d'Etat, cheffe DIS

16h20 **Apéritif**

Georges Zünd

Directeur de la Fédération vaudoise des entrepreneurs (FVE)

Mot de bienvenue

Béatrice Métraux

Conseillère d'Etat

Cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)

Message

Philippe Gmür

Chef du Service du développement territorial (SDT)

Jacques Biermann

Chef de la Division Logement (DL)

Projets de modifications législatives pour le logement

- Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)
- Loi sur le logement (LL)
- Loi sur la préservation du parc locatif (LPPL)

canton de vaud

LIBERTÉ ET PATRIE

Département des institutions et de la sécurité

Projet de modifications législatives des

LATC – LL – LPPL

des actions en faveur du logement !

Constat (1/2)

- Pénurie de logements depuis 2001
- Taux de vacance juin 2013: **0.6 %**

Vaud, taux de vacance entre 0.4% et 0.6% depuis 2009; 0.2% à Lausanne

Constat (2/2)

Avec pour conséquences:

•impossibilité pour les communes de répondre aux besoins primaires de toute une frange de la population

•**difficulté d'obtenir un logement à un prix acceptable pour la classe moyenne**

•appauvrissement d'une partie de la population par une part plus forte consacrée au logement, au détriment de l'épargne et du pouvoir d'achat

Mesures proposées

Le projet de modifications législatives propose des mesures:

- attractives pour les communes
- incitatives pour les investisseurs et propriétaires privés
- produisant du logement à destination de la classe moyenne, les logements à loyer abordable, sans subventionnement

Acronymes

	Définitions
LUP	Logement d'utilité publique
LLA	Logement à loyer abordable
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LL	Loi sur le logement
LPPL	Loi sur la préservation du parc locatif

Quotas et bonus

Art. 47 LATC

•Les communes auront la possibilité d'introduire des quotas de LUP à choix dans les plans d'affectation

Art. 97a LATC

Dans les cas où le terrain est déjà affecté en zone à bâtir, les quotas ne s'appliquent pas, mais des **bonus** sont accordés pour des LUP

•10% de Surface brute de plancher en plus pour 15% de LUP dans un nouveau bâtiment

Art. 85b LATC

Pour lutter contre la thésaurisation, introduction dans la LATC d'un **droit d'emption** en faveur des communes:

Lors d'une procédure d'affectation, les communes **peuvent** conclure avec les propriétaires un droit d'emption conventionnel permettant à la commune d'acheter le terrain si les propriétaires ne construisent pas dans les délais convenus.

Art. 85c LATC

Droit de **préemption**:

En cas de vente d'un terrain en zone à bâtir (excepté les ventes familiales), les communes ou l'Etat peuvent l'acquérir prioritairement pour la réalisation:

- de logements d'utilité publique (LUP) en cas de pénurie dans le district;

- d'autres bâtiments intégrés à des pôles de développement d'intérêt cantonal, régional ou intercommunal

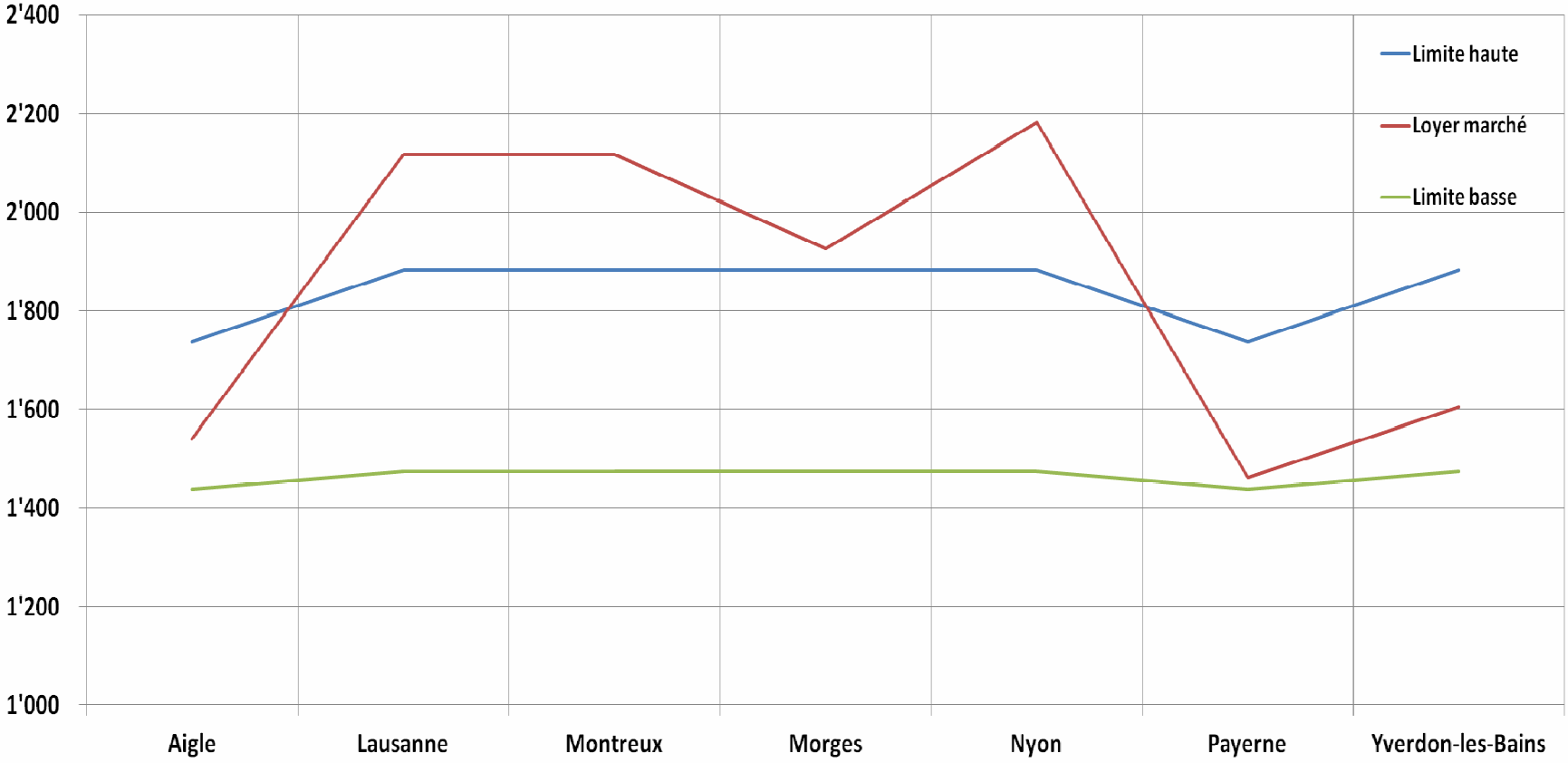
Art. 11e LL

Extension de la notion de logements d'utilité publique (LUP):

- logements subventionnés ou à loyer modéré
- logements protégés
- logements pour étudiants
- **[nouveau] logements à loyer abordable (LLA)**

LLA, dans les faits - Principe

Comparatif / Fourchette / Logement de type 3 pièces



Conclusions

1. Les logements à loyer abordable ne bénéficient pas de subvention (pas d'aide à la pierre)

2. Le contrôle étatique est réduit au strict nécessaire (pas d'usine à gaz), soit :

- Les surfaces maximales des appartements
- Un état locatif plafonné

3. Le bâti existant n'est pas concerné par les quotas de LUP

Loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)

La loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués

- Assouplissement des conditions d'autorisation lorsque le taux de vacance se situe entre 1 et 1.5%

- Procédure simplifiée pour la rénovation/transformation d'appartements isolés

- Incitation pour la transformation de bureaux en logements

Merci de votre attention

Yvan Schmidt

Administrateur, i Consulting SA

Quelles perspectives
en matière de logement?

canton de vaud

LIBERTÉ ET PATRIE

iconsulting

immobilier | analyse | expertise | formation

Forum vaudois du logement 2014

Quelles perspectives en matière de logement ?

Sommaire

- Evolution des conditions cadre
- Disponibilités foncières : évolutions quantitatives
- Taux d'effort des ménages : évolutions qualitatives
- Conséquences et recommandations

Contexte général

Dernières évolutions

Volant anti-cyclique

Loi sur l'immigration

Prix à la hausse

Achat : fonds propres 10%

Taux directeurs

Révision LAT

Stabilité de l'emploi

ECOPOP

Lex Weber

BNS / ASB

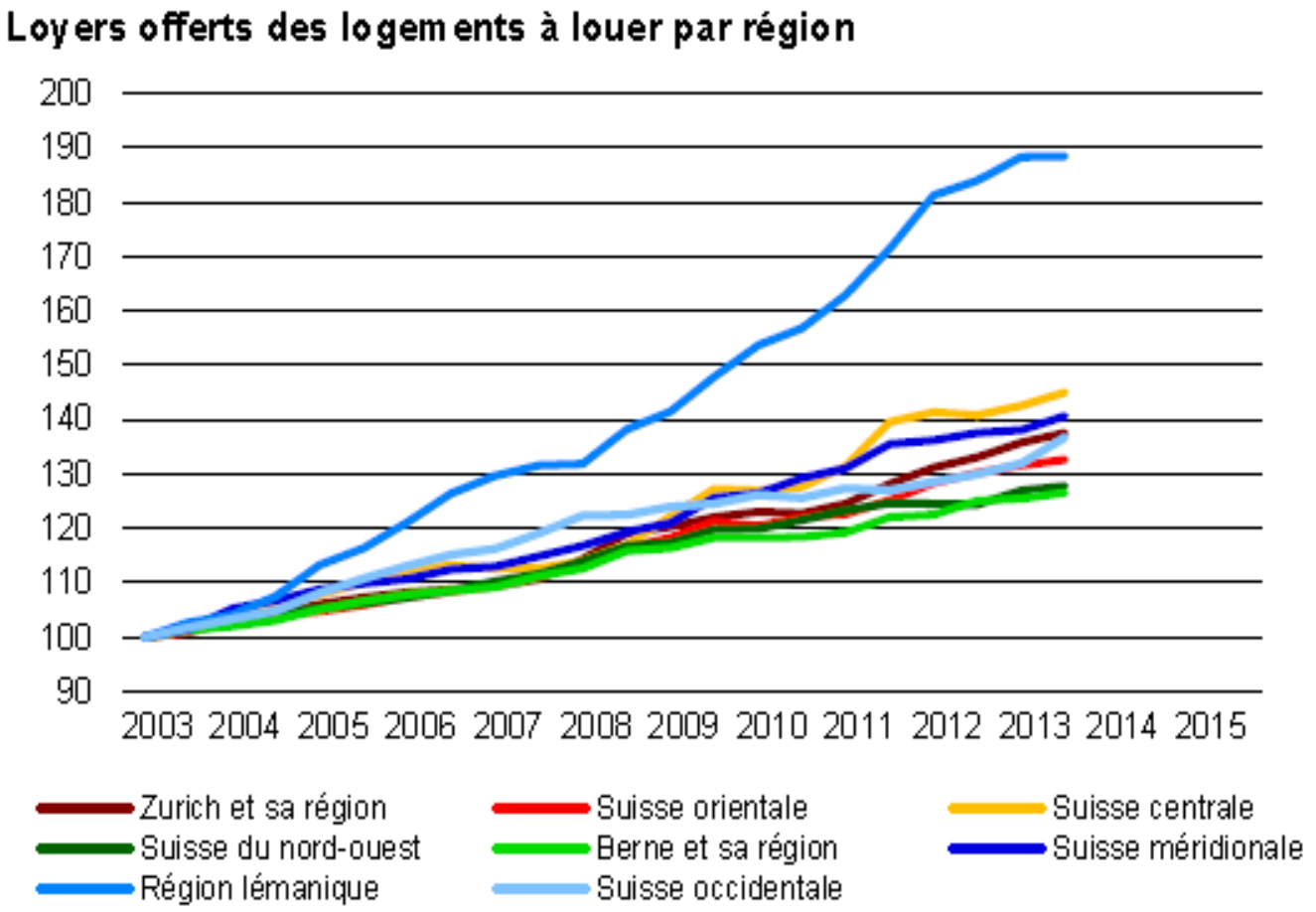
Croissance économique

Conjoncture

Taux de vacance : 0,6%

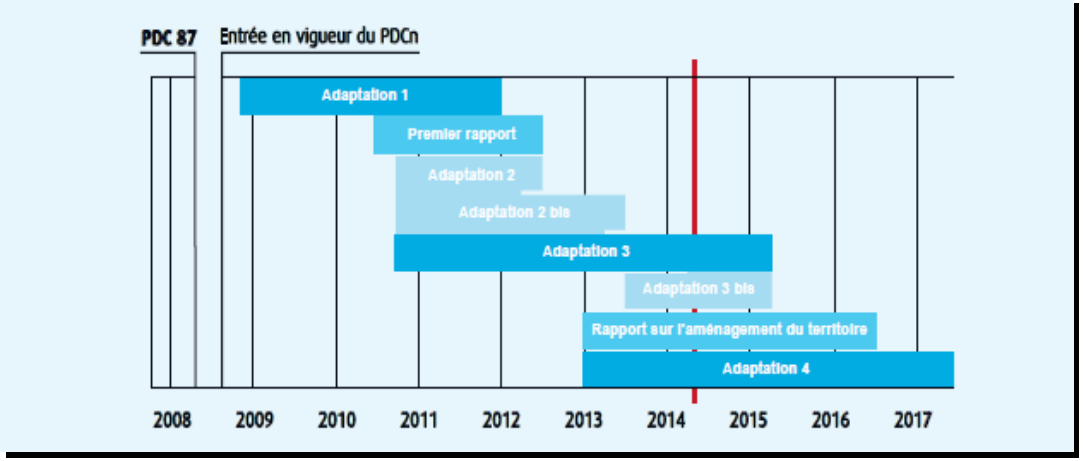
2013 2014 2015

Evolution des prix



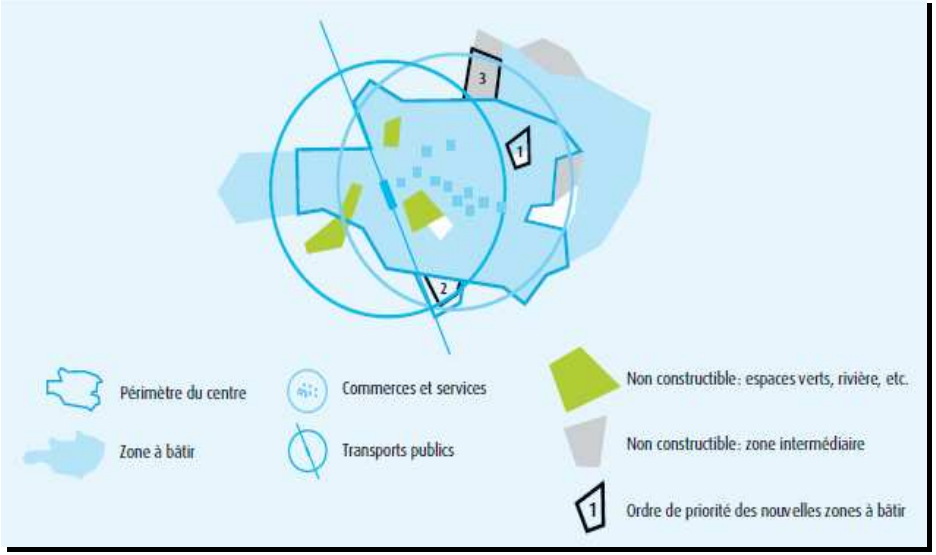
Le cadre légal vaudois

Le plan directeur cantonal



Adaptations…

… concentration sur les centres



Révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Dimensionnement des zones à bâtir
    - «renforce» le rôle du plan directeur cantonal
    - réduit les prérogatives des communes.

- Détermination d'un besoin cantonal pour 15 ans (habitants et d'emplois)
    - ne tient toutefois pas compte de la thésaurisation.

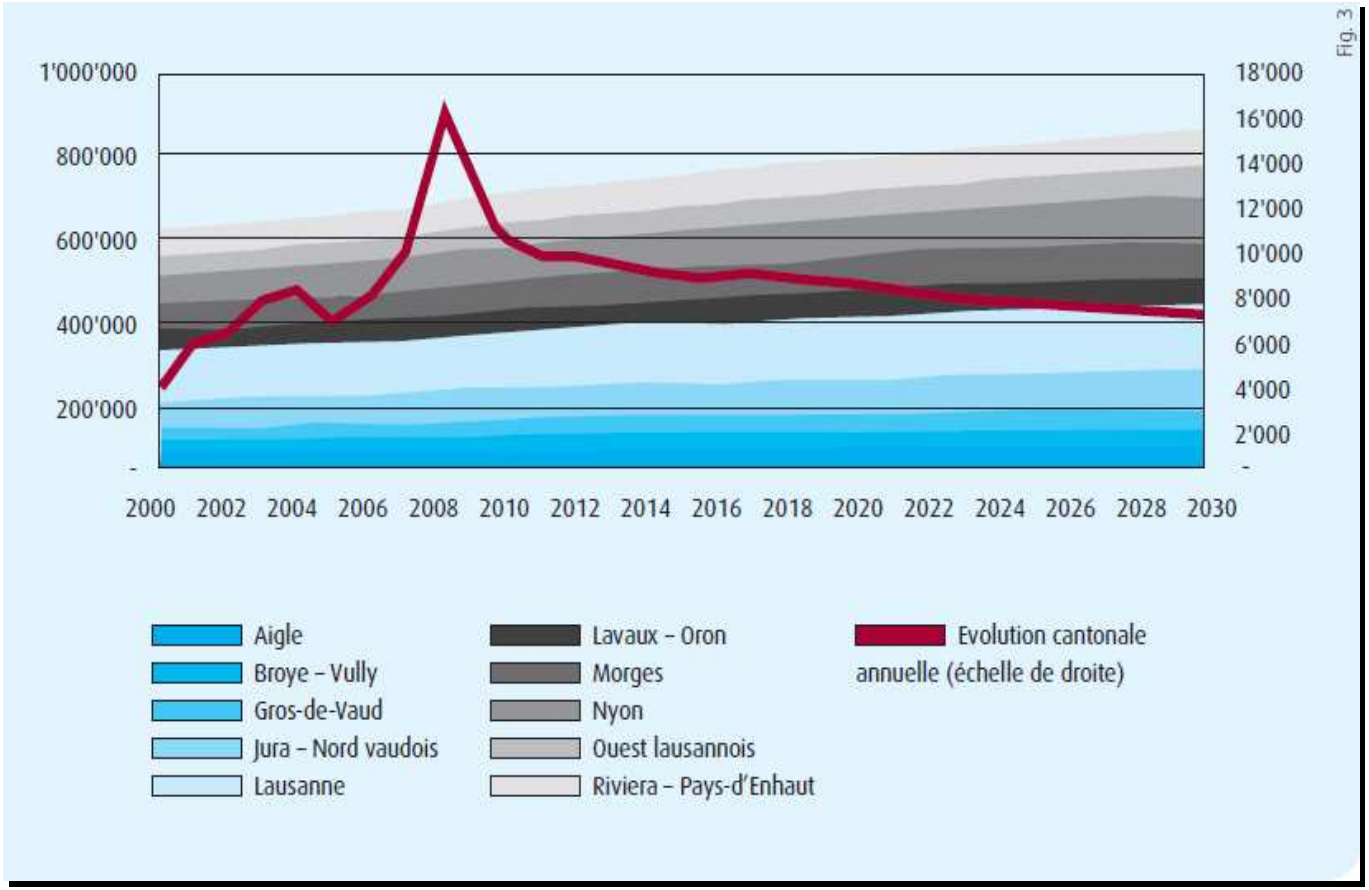
- Impose le déclassement des terrains considérés comme excédentaires

- Introduit une taxe d'au moins 20% sur les plus-values issues de nouvelles mises en zone.

Etude disponibilités foncières

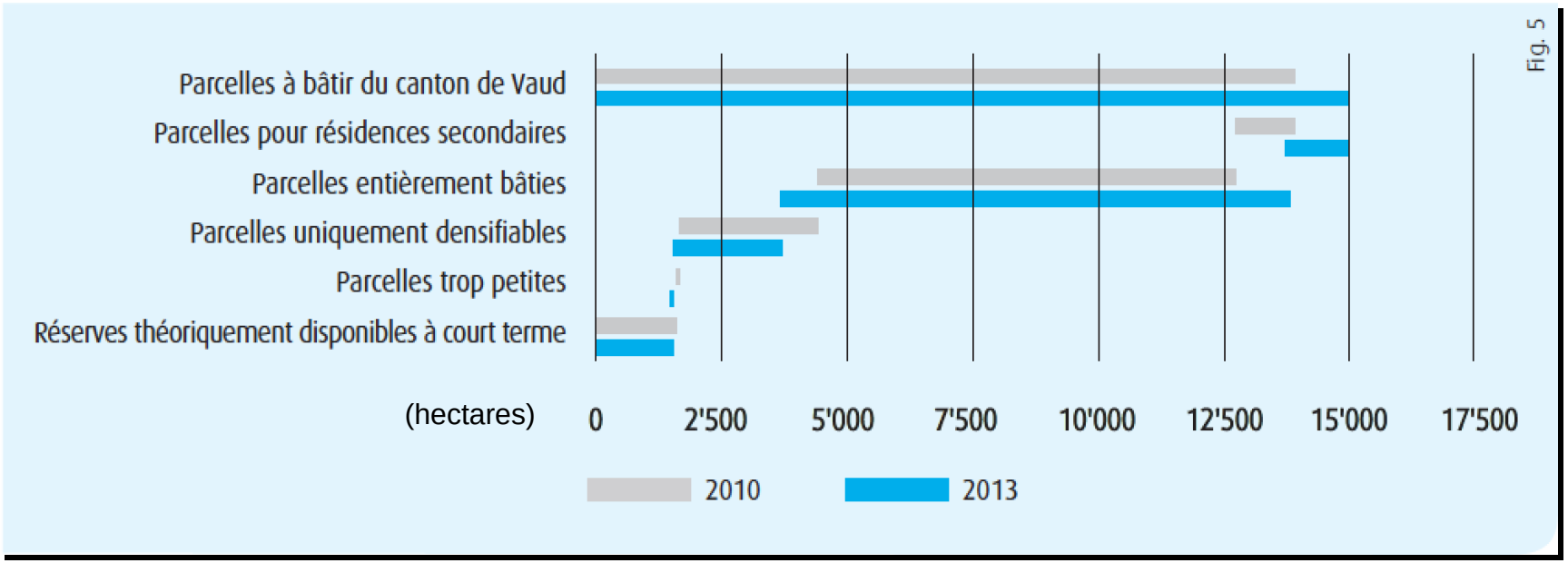
Logements vaudois : vers la fin de la pénurie ?

Ménages : prévisions démographiques



- Croissance effective : Prévisions «optimistes» du Statistique Vaud dépassées.
- Croissance attendue : ralentissement prévu
- Population en 2024 : 830’000 habitants, soit environ 100’000 de plus qu’en 2012.

Terrains : surfaces disponibles à court terme



- Augmentation du stock issu de l'aboutissement d'un certain nombre de planifications entre 2010 et 2013.
- Depuis 2011 : légère diminution des réserves de terrain théoriquement disponibles à court terme

Surfaces disponibles à moyen et long terme

- «**Nouveaux potentiels** issus du PDCn et des Grands projets» : 160'000 habitants + existant, soit capacité totale pour 200'000 habitants horizon année 2024.
- **Postulats**

➢ Volonté d'une majorité de propriétaires de développer plutôt que de thésauriser

➢ Calendrier de production attendue basée sur des scénarios de temps de développement pour chaque phase jusqu'à la production de logements

Délais de production des plans directeurs localisés (PDL), plans partiels d'affectation (PPA), plans de quartier (PQ), permis de construire et construction

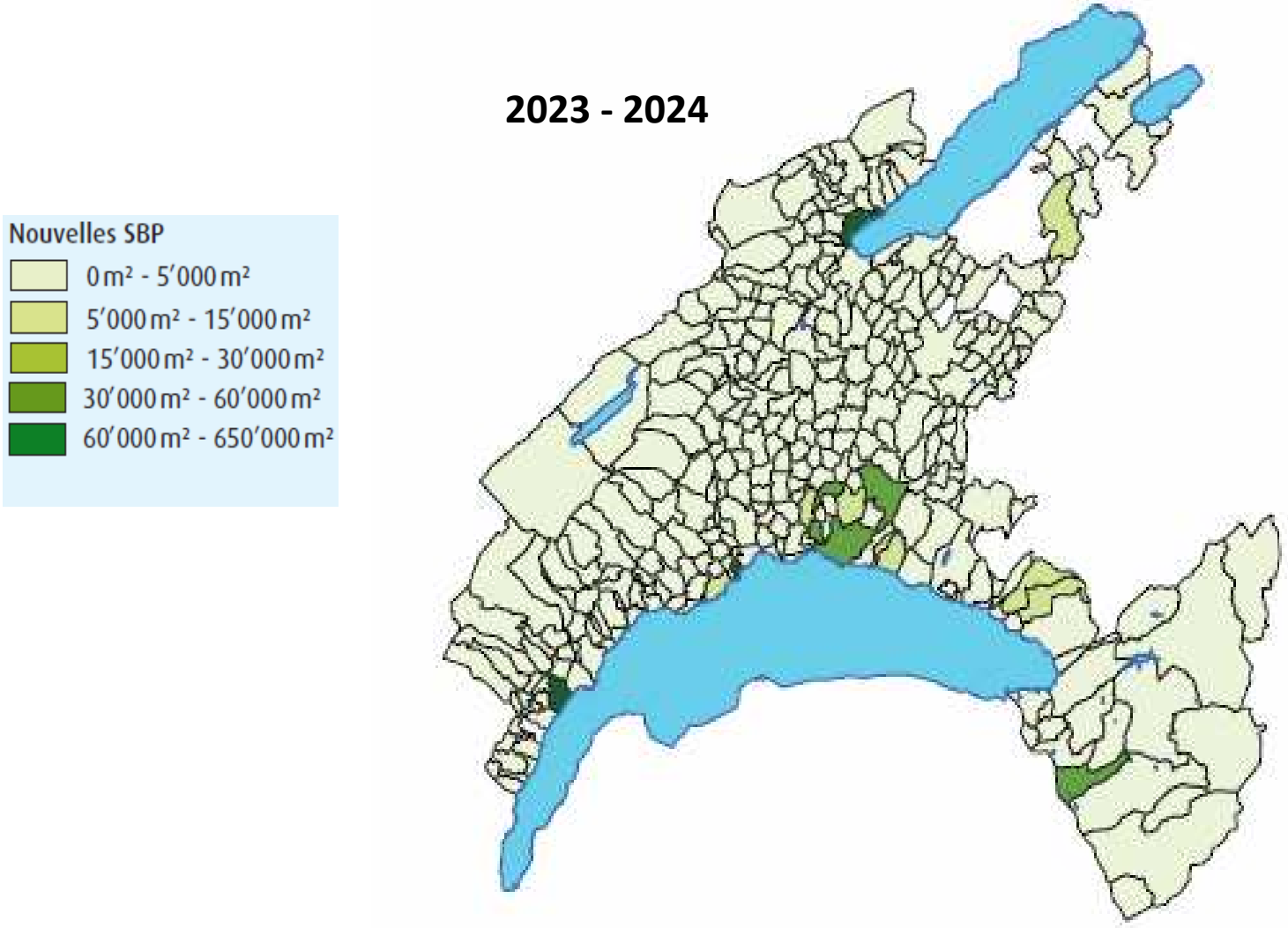
Fig. 8

Phase	Durée (années)		
	Bas	Moyen	Haut
Plan directeur localisé	2	3	4
Plan partiel d'affectation	1	2	3
Plan de quartier	1	2	3
Demande de permis de construire	0.5	1	1.5
Construction (logements / années / projet)	200	300	400

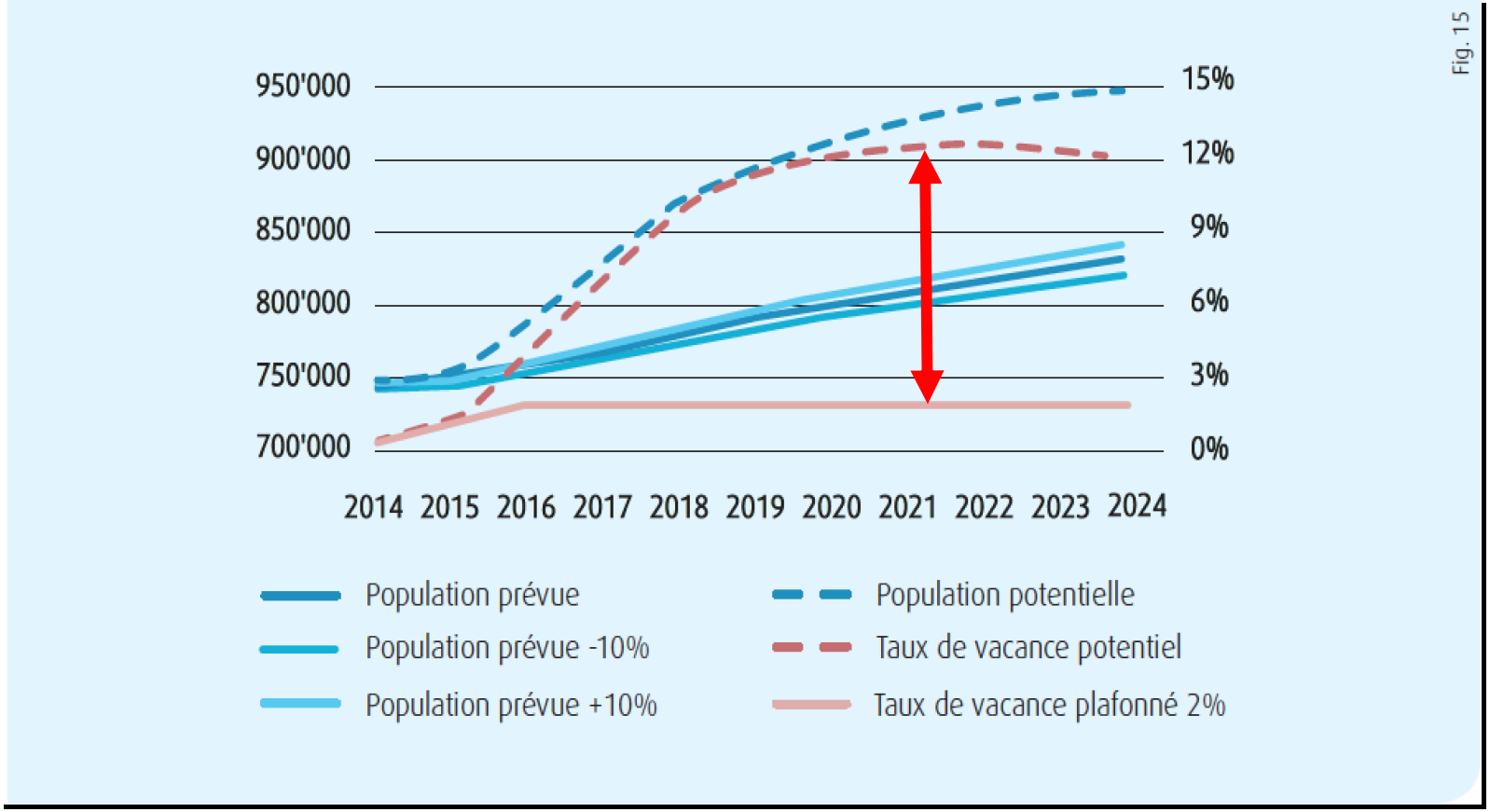
Source : i Consulting, Division logement

Surfaces habitables disponibles à terme : simulation

2023 - 2024

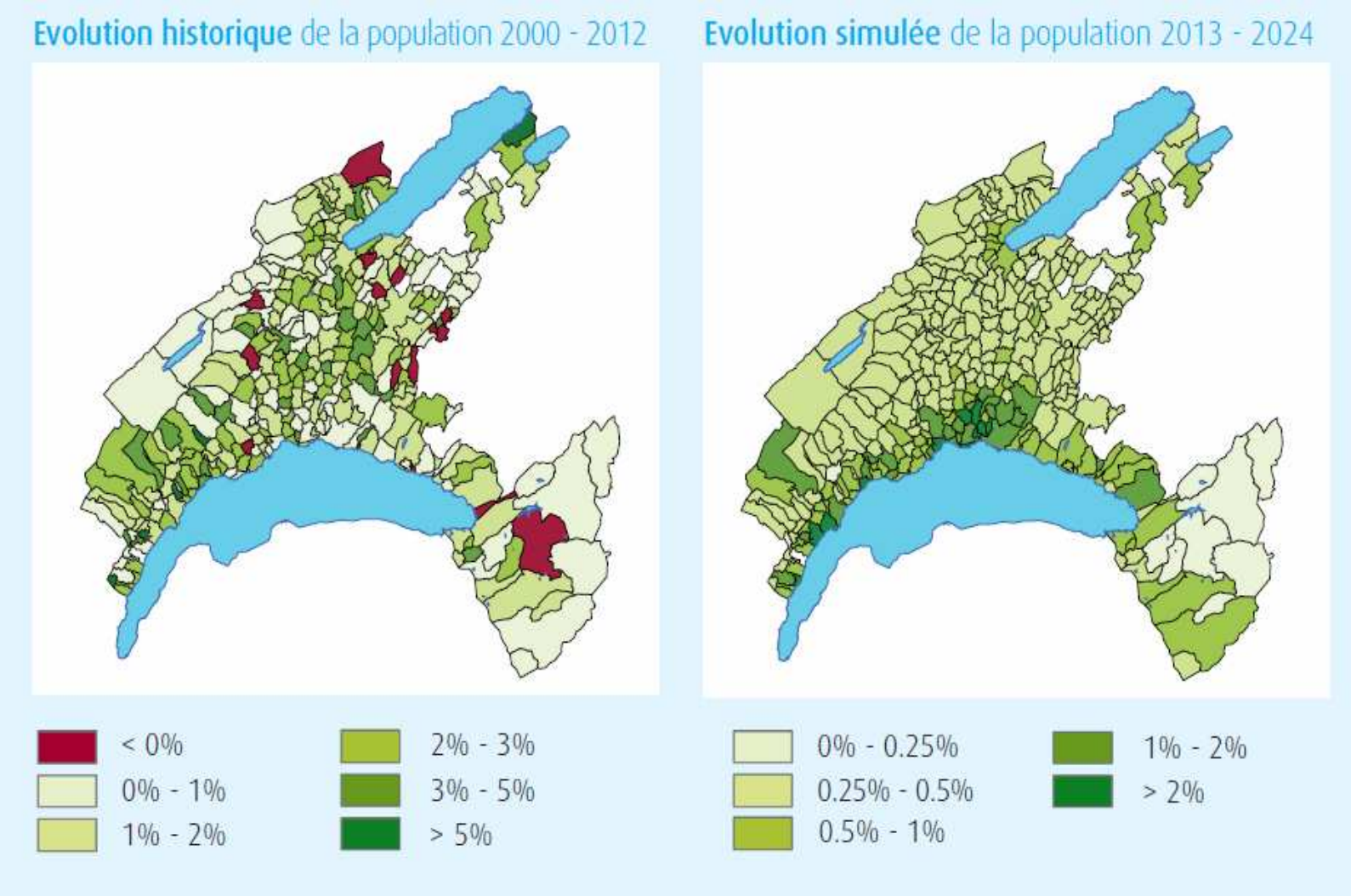


Simulation du taux de vacance

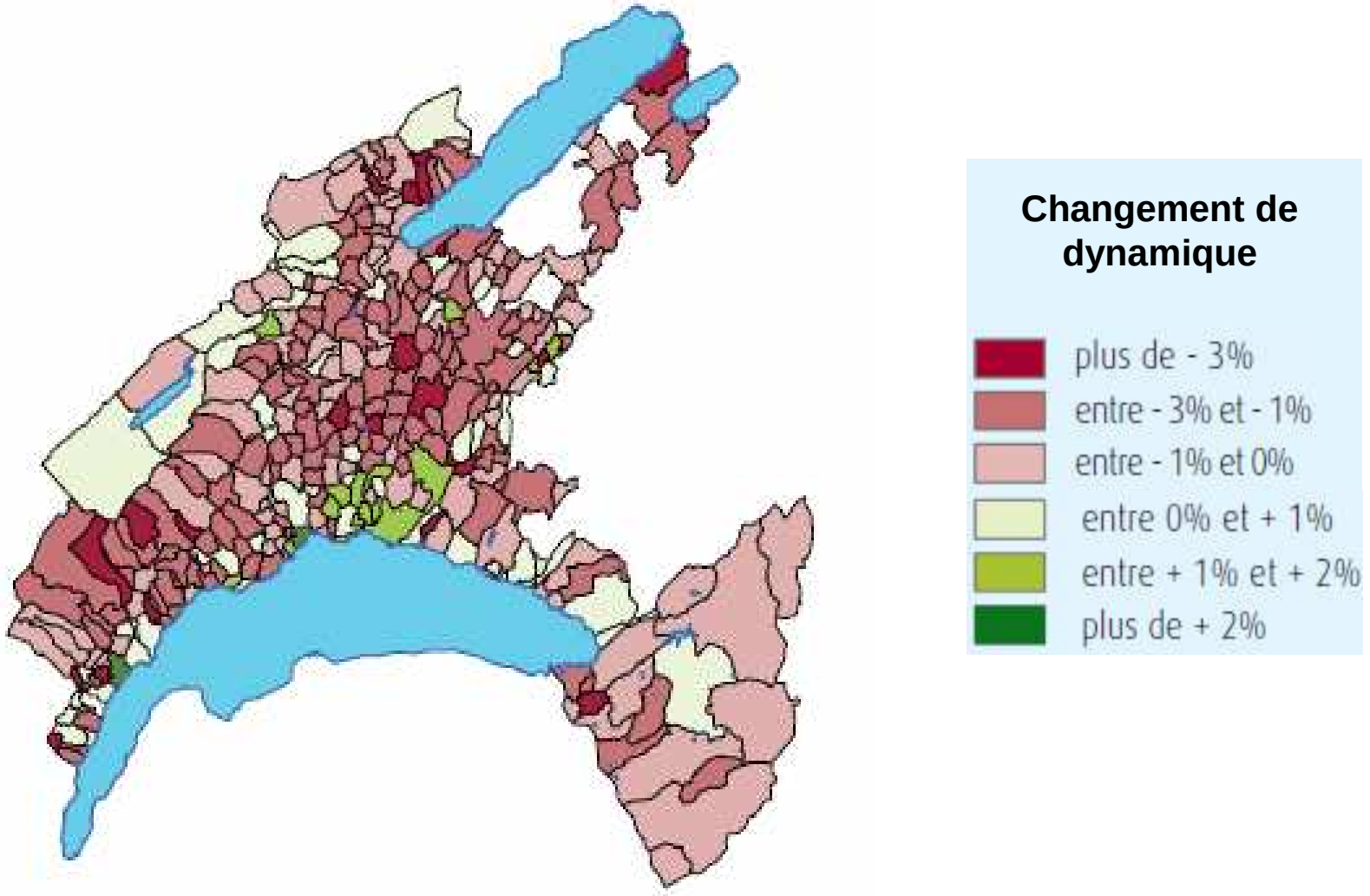


- Phase de rééquilibrage d'ici 2016 à 2017 = taux de vacance à 1,5%
- Risque de suroffre dès 2017 – 2018

Répartition attendue de la population (1/2)



Répartition attendue de la population (2/2)



Etude disponibilités foncières : variations possibles

Amplification du différentiel entre offre et demande

•Conjoncture défavorable = croissance de population plus faible qu'attendue

•Impact de la loi sur l'immigration massive = diminution de la création de nouveaux emplois

Diminution momentanée du différentiel entre offre et demande

•Effet de blocage induit par la révision de la LAT = projets mis en «file d'attente»

Diminution du différentiel entre offre et demande

• Conjoncture favorable = croissance de population plus importante qu'attendue

Frein à l'augmentation du différentiel entre offre et demande

•Outil de production dans l'incapacité de générer le volume supplémentaire

Taux d’effort des ménages

Taux d’effort des ménages

Cadre

Une étude mandatée par la Division Logement du Service des communes et du logement de l’Etat de Vaud.

Question centrale

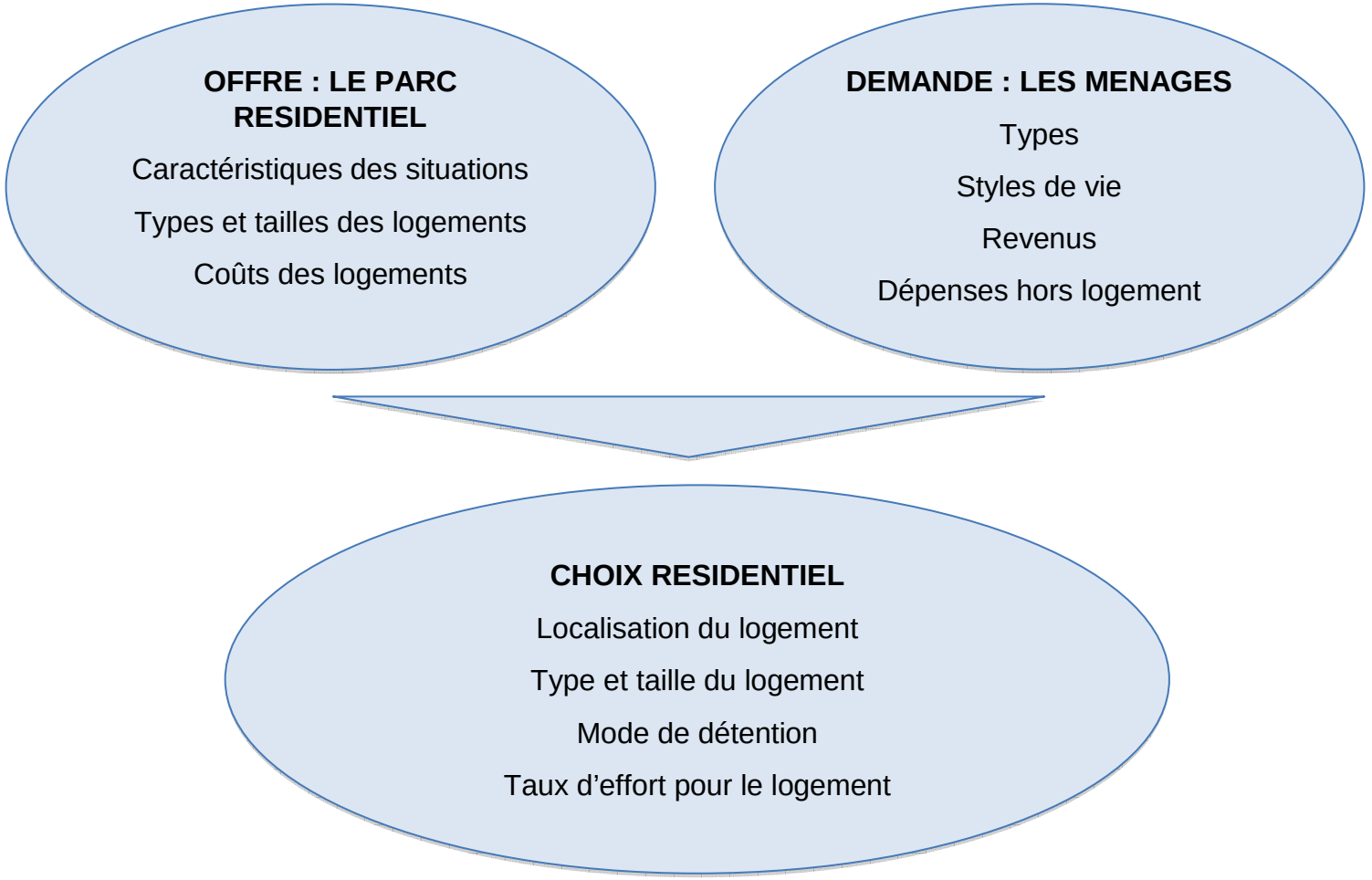
Evaluer l’intensité de l’effort économique fourni par les ménages vaudois pour se loger.

Méthode

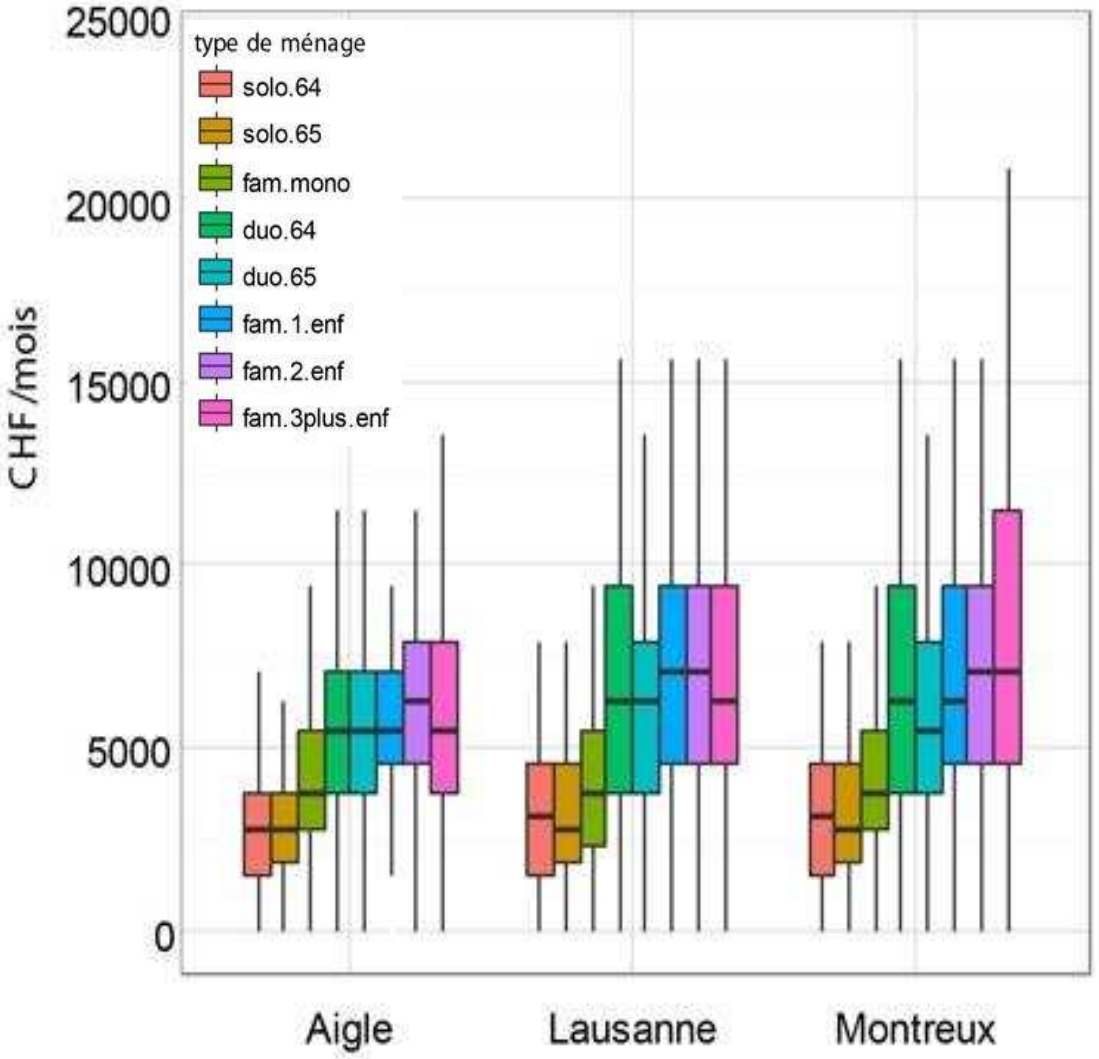
Une approche novatrice permettant de qualifier le taux d’effort, c’est-à-dire la part de revenu consacrée au logement, sous l’angle du pouvoir d’achat mais aussi du style de vie.

Une analyse portant sur plusieurs types de ménages différents pour faire apparaître les disparités entre eux.

Choix résidentiels des ménages



Revenus des ménages selon la commune



Corroboration de certains constats empiriques + mise en évidence d'effets moins évidents :

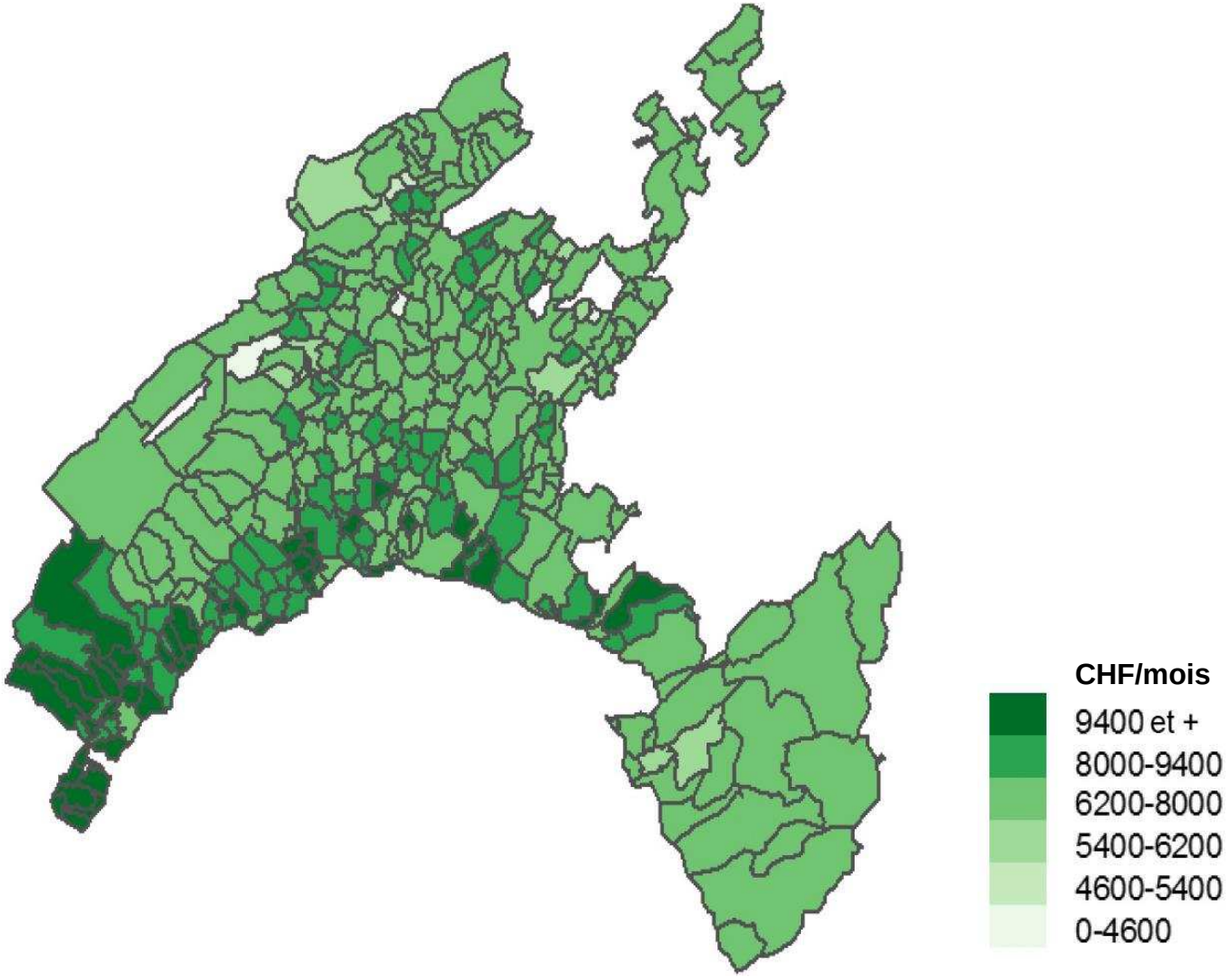
•Revenus fonction du type de ménage

•Equivalence des revenus médians mais disparités des écarts autours de ces médians

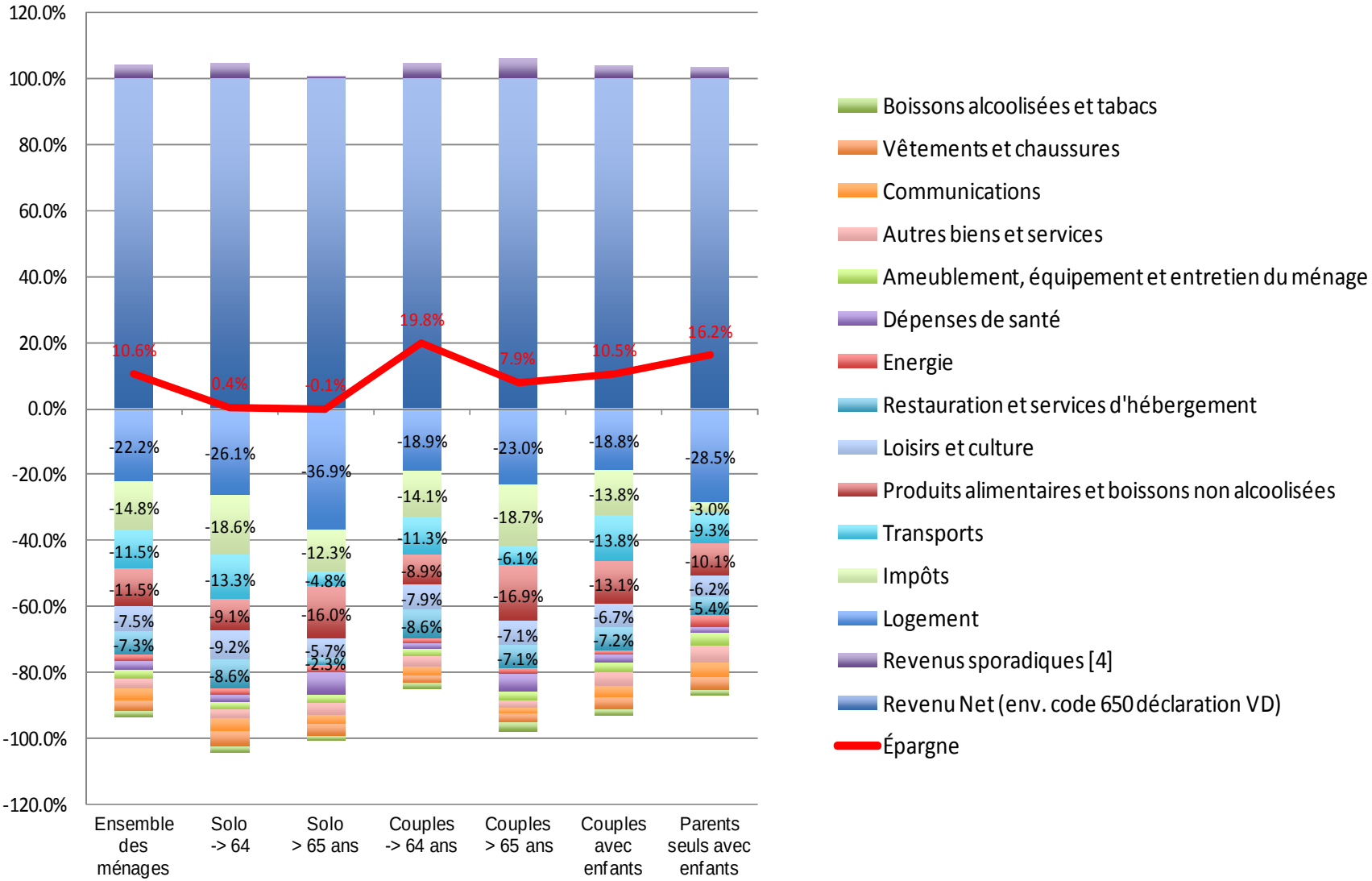
•Capacité d'influencer, à des degrés divers, le niveau de revenu

•Capacité de choisir, pour les ménages mobiles, la part du revenu allouée au logement

Revenus médians des familles avec 2 enfants

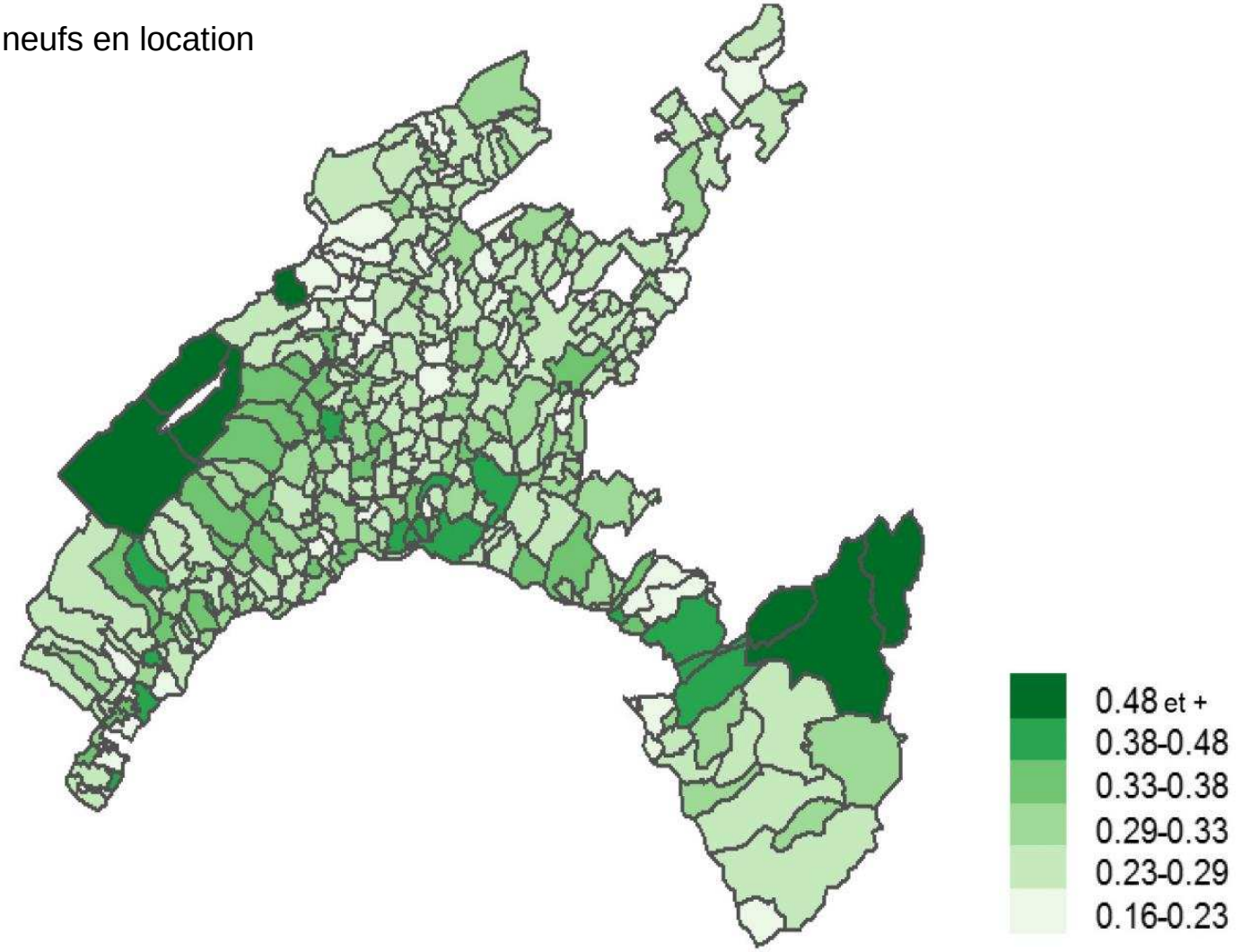


Taux d'effort de l'existant selon les dépenses effectives

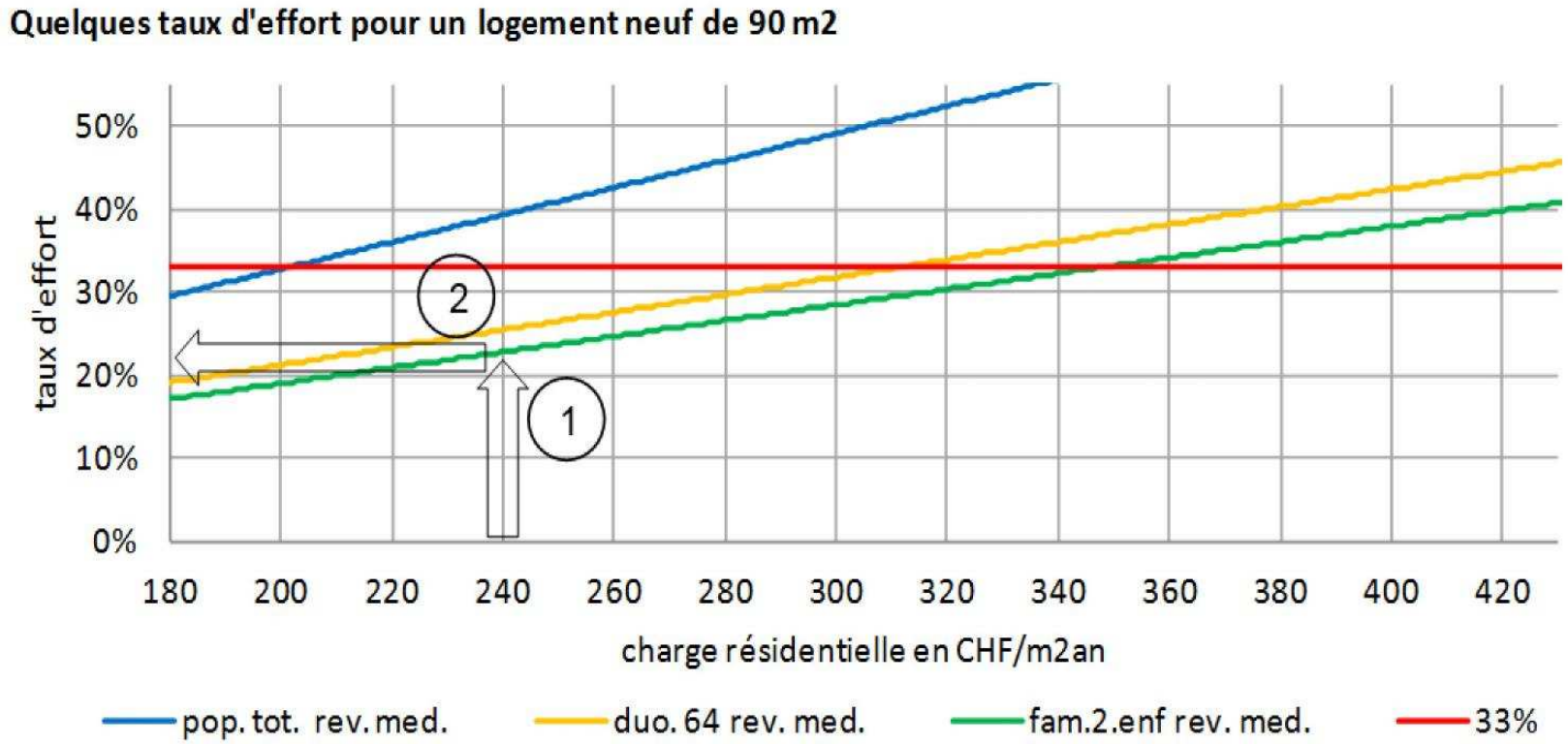


Taux d’effort des ménages à revenus médians

Pour des logements neufs en location



Taux d’effort pour le logement neuf selon des cas types



Synthèse

- Une population globalement répartie selon son niveau de revenu, en adéquation au niveau des prix
  = **choix politiques si on souhaite offrir une capacité à rester dans certains périmètres**.

- Des arbitrages individuels qui privilégient des allocations de ressources spécifiques
  = **difficulté de prévoir des aides trop généralistes qui pourraient induire des biais.**

Conséquences et recommandations

Conséquences attendues

- Détente du marché vaudois du logement à court-moyen terme
  = **frein voire arrêt de la hausse des prix – localement, baisses**.

- Risque d'offre excédentaire si les développeurs ne calibrent pas correctement l'offre
  = **baisse des prix (risque éventuel d'explosion d'une bulle)**

- Risque de blocage de l'accession à la propriété avec le cumul de contraintes lourdes en matière de financement **= difficulté à commercialiser les projets en cours + baisse des prix**

- Taux directeurs durablement bas induit une baisse des attentes de rendement des investisseurs **= sous performance possible pour les caisses de pension + redressement à la baisse des valeurs de rendement à moyen/long terme**

- Détérioration des conditions cadre (immigration + propriété immobilière) **= baisse de l'attractivité comparative de la Suisse et ralentissement économique potentiel**

Le cumul de mesures conservatrices ou prudentes peuvent induire des effets de levier néfastes

Recommandations

- Pour les **propriétaires foncier** : valoriser rapidement les terrains zonés mais non encore exploités pour accompagner la transition jusqu'au rééquilibrage.

- Pour les **développeurs** : prendre garde à la concurrence accrue afin de positionner au mieux les projets (approche qualitative = analyse de l'offre concurrente), voire d'en ralentir certains.

- Pour la **planification** territoriale : quantifier et coordonner les mises en œuvre pour une offre nouvelle en adéquation à la demande.

- Pour les **communes** : calibrer les stratégies d'offre de logement en adéquation aux aspects quantitatifs et qualitatifs.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

www.iconsultingsa.ch

QUESTIONS / ECHANGES

PAUSE-CAFÉ

10h35 – 11h00

A tout à l'heure

Vincent Jaques

Syndic de Morges

L'Objectif logement
de la commune de Morges

morges
VILLE DE MORGES

Politique du logement

Vincent Jaques
Syndic

27 juin 2014

morges
VILLE DE MORGES

Politique du logement à Morges

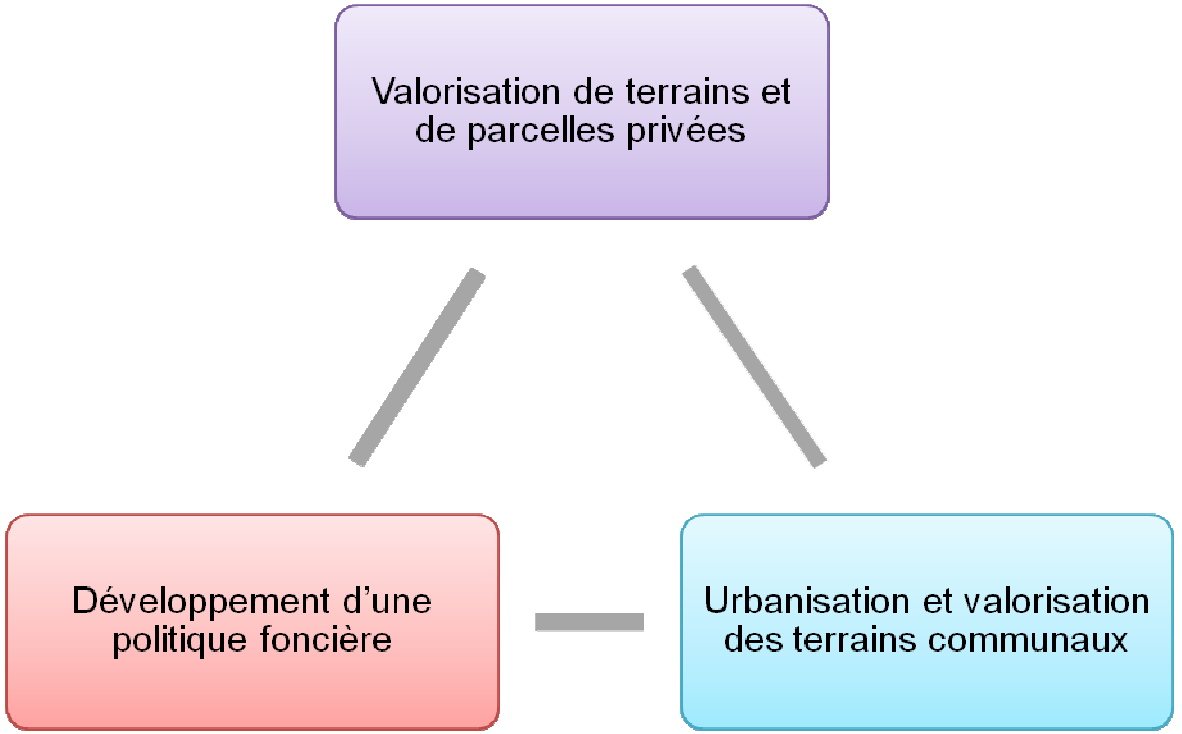
- Coordination cantonale et communale liée à l'aménagement du territoire :
  - L'urbanisation
  - La mobilité
  - L'environnement

- 2007 : Projet d'agglomération Lausanne-Morges :
  - Périmètre compact donc zone d'intervention prioritaire

- 2030 : Prévisions
  - 70'000 habitants en plus
  - 43'000 emplois supplémentaires

morges
VILLE DE MORGES

Trois axes principaux



morges
VILLE DE MORGES

Valorisation des terrains et parcelles privées

PPA Les Fonderies

- 400 habitants/emplois d'ici 2017

- Promoteurs immobiliers
- Opérations financières
- Peu de marge de manœuvre

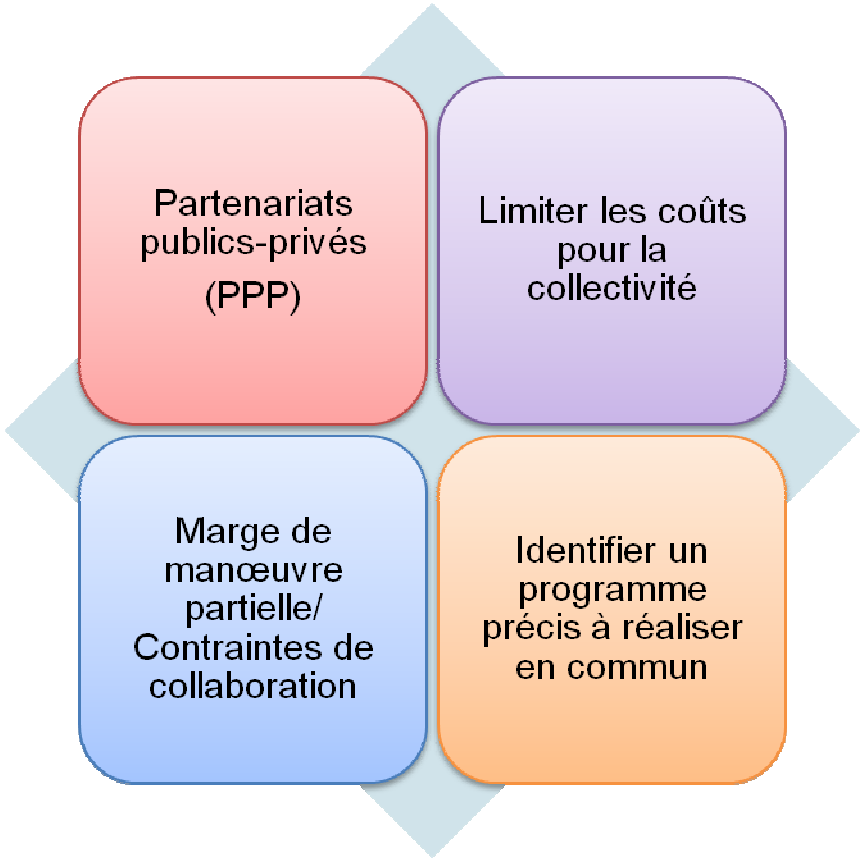
Trois axes principaux:

- **Valorisation de terrains et de parcelles privées**
- Développement d'une politique foncière
- Valorisation et urbanisation des terrains communaux

morges
VILLE DE MORGES

Développement d'une politique foncière

Développement d'une politique foncière afin d'acquérir des parcelles et de maîtriser son affectation



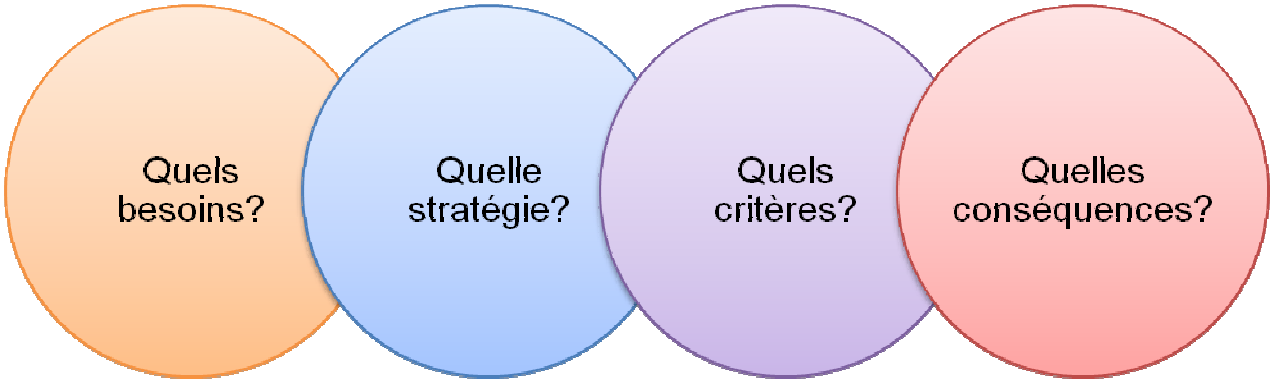
Trois axes principaux:

- Valorisation de terrains et de parcelles privées
- **Développement d'une politique foncière**
- Valorisation et urbanisation des terrains communaux

morges
VILLE DE MORGES

Valorisation et urbanisation des terrains communaux

- Ce qu'il faut définir



Trois axes principaux:

- Valorisation de terrains et de parcelles privées
- Développement d'une politique foncière
- **Valorisation et urbanisation des terrains communaux**

morges
VILLE DE MORGES

Stratégie: Objectif logement

Projet pilote cofinancé par le Canton et initié en 2011 avec un mandataire

- Analyse effectuée:
  - Compositions des ménages, fiscales
  - Statut social, style de vie
  - Situation foncière de la Commune
  - Typologie d'habitat
- Propositions d'interventions
  - Scénario *Théorique zéro*
  - Scénario *Laisser faire*
  - Scénario *Influence maximum*
- Scénario retenu
  - A mi-chemin entre les scénarios *Laisser faire* et *Influence maximum*
  - Scénario privilégiant la classe moyenne et la mixité sociale

morges
VILLE DE MORGES

Parcelles concernées

1. La Longeraie
2. Eglantine
3. Prairie

Objectif logement:
- **Parcelles concernées**
- Densification
- Démystifier la densification
- Arguments en faveur de la densification
- Effets collatéraux

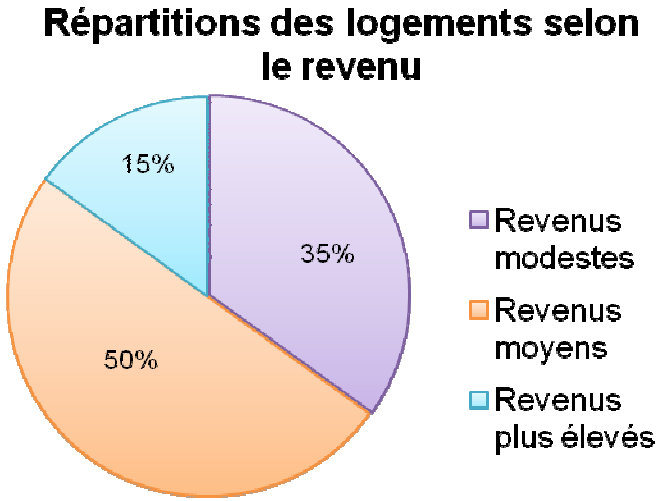
morges
VILLE DE MORGES

Parcelles concernées

- Cela représente d'ici à 2020 :
  - 125 logements pour revenus modestes
  - 180 logements pour revenus moyens
  - 55 logements pour revenus élevés

- Démarches encouragées par le Canton dans la loi

- Partenaires:
  - Entreprises
  - Coopératives d'habitations
  - Caisses de pension



morges
VILLE DE MORGES

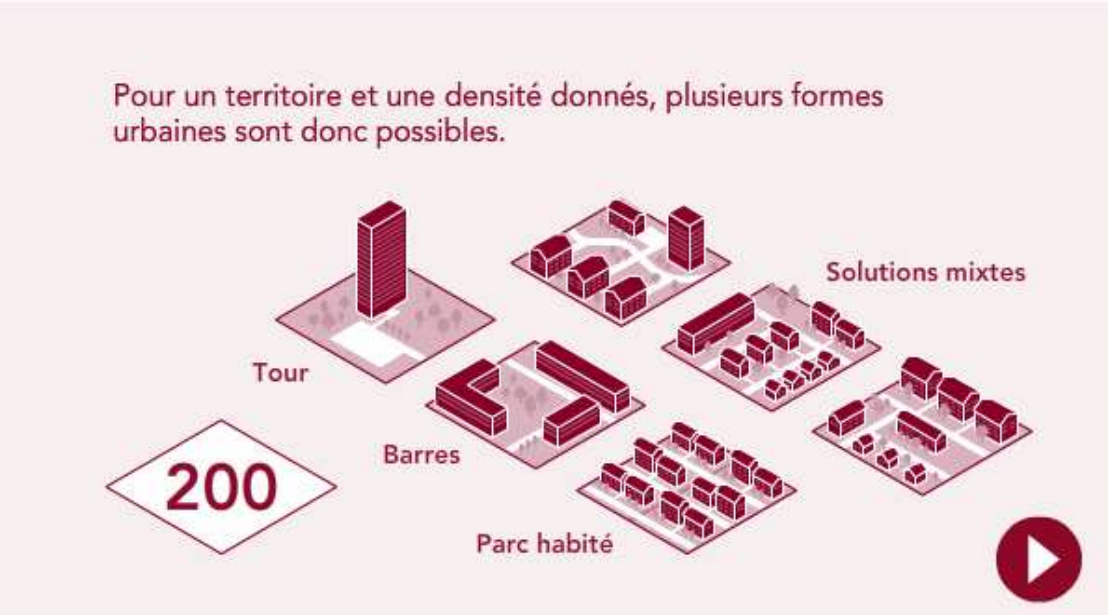
Densification

Source : Région Morges

Objectif logement:
- Parcelles concernées
- **Densification**
- Démystifier la densification
- Arguments en faveur de la densification
- Effets collatéraux

Démystifier la densification

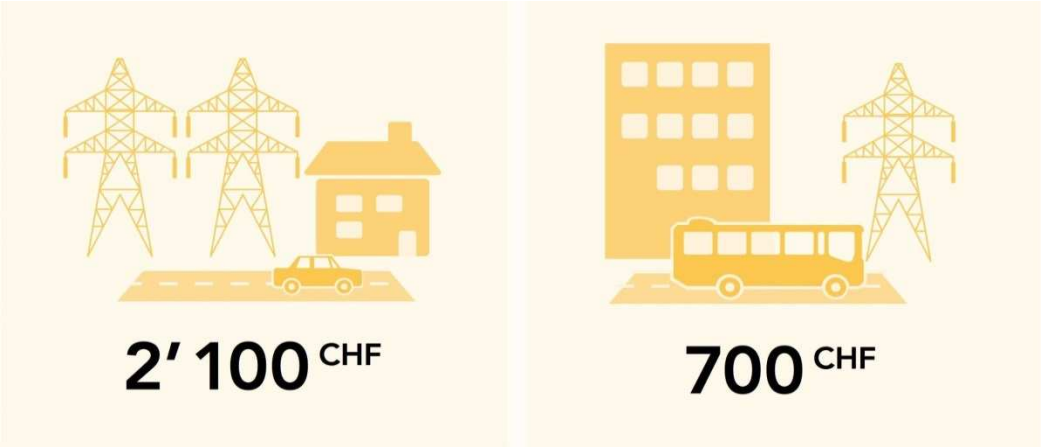
- La densité permet d'offrir de nombreux services, et améliore ainsi la qualité de vie des quartiers
- Densifier n'équivaut pas (forcément) à construire des tours
  - Exemples de formes urbaines correspondant à une densité de 200 hae/h



Source : Région Morges

Arguments en faveur de la densification

- Préserver le territoire et protéger la faune
- Réduire la pollution, combattre les embouteillages et choisir son moyen de transport
- Faciliter l'accès aux services et limiter les coûts d'infrastructures
  - Coût moyen des infrastructures et équipements nécessités par la construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble de plus de 3 étages, par habitant et par an



Source : Région Morges

morges
VILLE DE MORGES

Effets collatéraux de la densification

- Mise en œuvre selon planification et légalisation
- Adaptation des infrastructures
- Plan de mobilité et de circulation
- Besoins à l'image du futur quartier Gare Sud
  - Crèches
  - Écoles et structures parascolaires
  - Appartements protégés
  - Poste de police
  - Maison de quartier
- Coordination exigeante dans le temps

morges
VILLE DE MORGES

Questions et aspects émotionnels

- Information et communication
  - Démarches participatives

- Garder à l'esprit que la Ville:
  - Se construit progressivement mais les Autorités doivent anticiper les besoins futurs
  - Défense des intérêts de la Ville et des citoyens

- LAT : mise en œuvre et incidences législatives

morges
VILLE DE MORGES

Merci de votre attention!

BUFFET DÎNATOIRE

12h00 – 13h15

Bon appétit et à tout à l'heure

Laurent Curchod

Délégué du Conseil d'Etat au logement

Ariane Widmer

Architecte-urbaniste, cheffe du Schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL)

Présentation du guide
«Participation et Logement»

Laurent Curchod, Délégué du Conseil d'Etat au logement

Ariane Widmer, architecte urbaniste, cheffe du bureau du Schéma Directeur de l'Ouest lausannois

PARTICIPATION ET LOGEMENT

Construire pour et avec la population

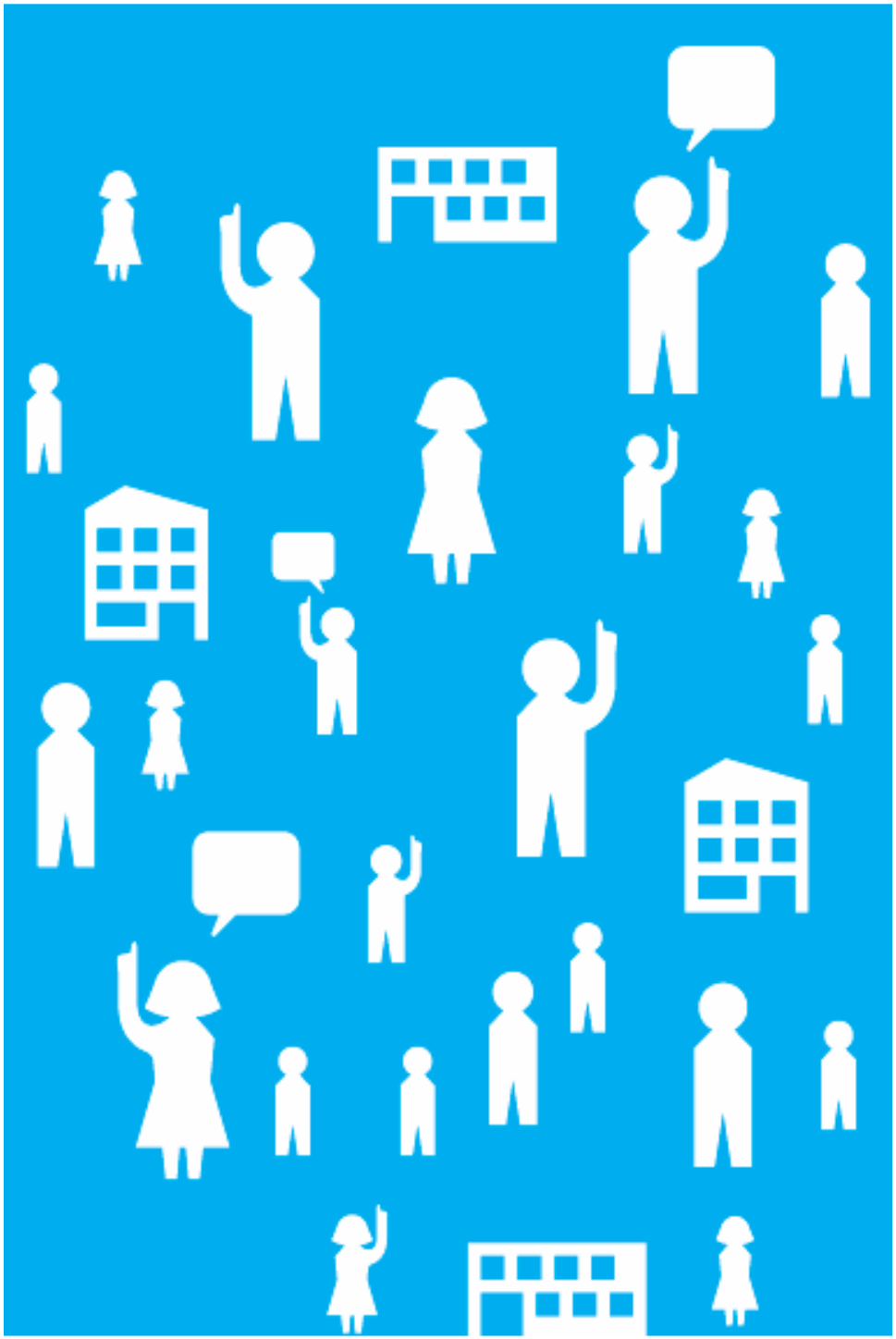
Guide pour les communes

Département des institutions et de la sécurité (DIS)

Service des communes et du logement (SCL)

Forum vaudois du logement

27 juin 2014



Politique cantonale du logement et lutte contre la pénurie

Constitution vaudoise (art. 67, al. 1)

«L'Etat et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.»

Programme de législature 2012-2017 du Conseil d'Etat

«Dynamiser la production de logement – rendre le logement plus accessible»

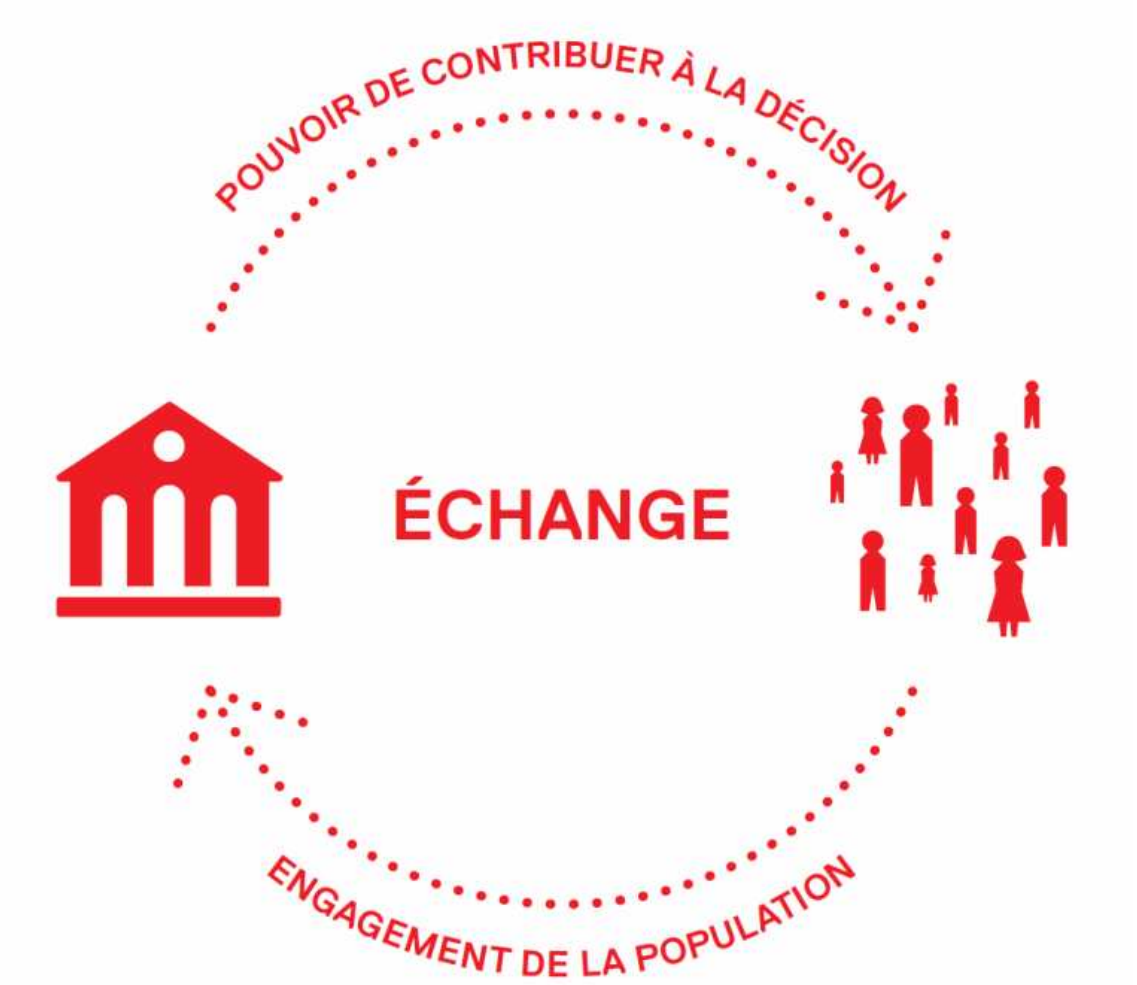
Projets de modifications législatives

- Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)
- Loi sur le logement (LL)
- Loi sur la protection du parc locatif (LPPL)

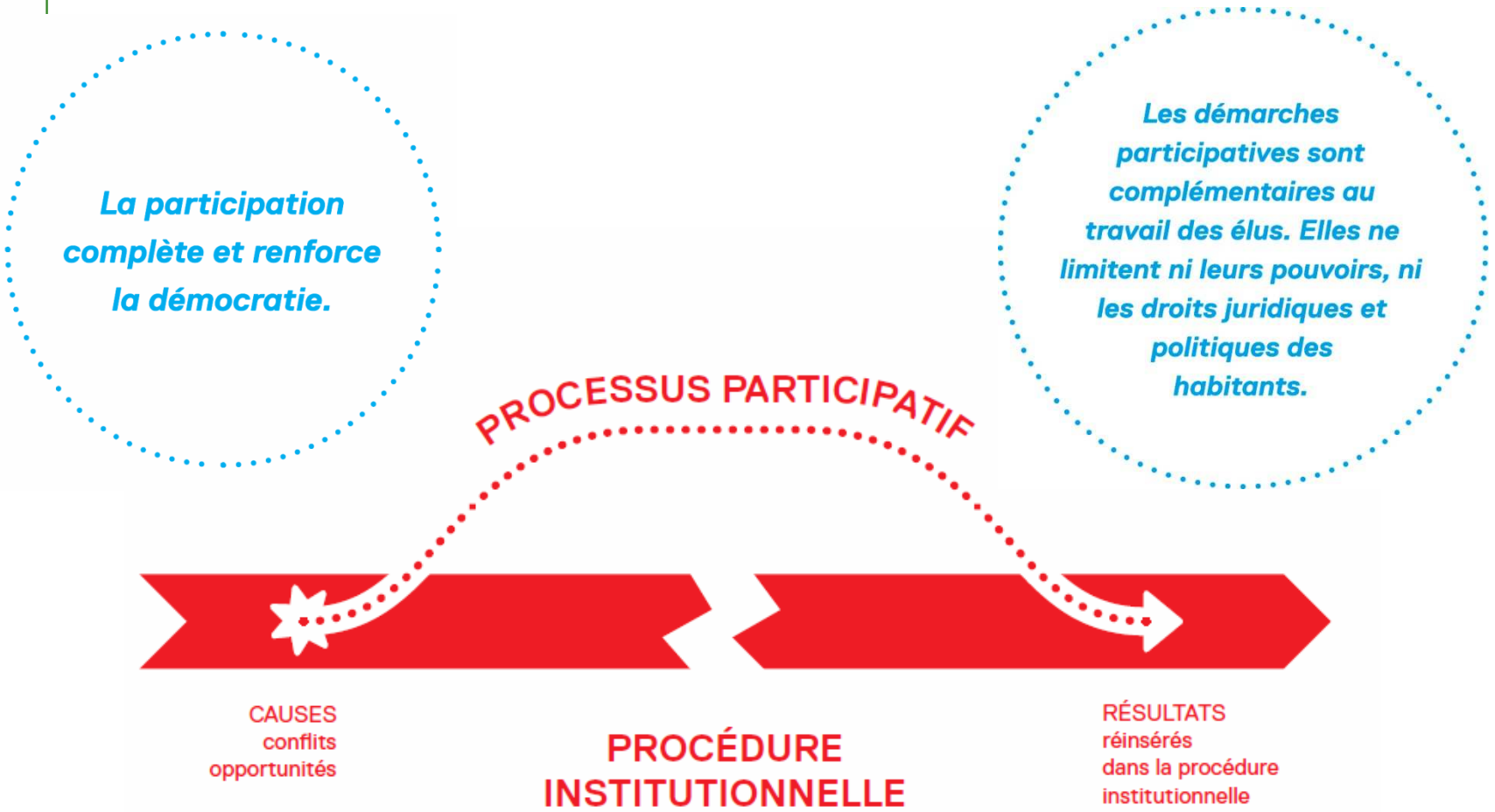
Pourquoi un guide sur la participation en matière de logement pour les autorités communales?

- Pour inciter les responsables communaux à une appréciation précoce et partagée de l'opportunité de projets de logements … et de l'opportunité d'une démarche participative
- Pour réduire les risques de retards, blocages ou rejets de projets de logements, qui contribuent à prolonger la pénurie
- Pour favoriser l'amélioration de la qualité et de l'adéquation des projets de logements
- Pour soutenir les communes vaudoises dans la préparation et la conduite de leurs projets de logements
- Pour aider à répondre aux attentes croissantes de la population à participer à l'élaboration de son cadre de vie

La participation, un processus d'échange volontaire entre l'autorité politique et la société civile



La participation, un processus d'échange volontaire entre l'autorité politique et la société civile



Niveaux de participation

Concertation

Consultation

Information

Quel est l'intérêt de mettre en place une démarche participative?

Les individus ou organisations conviés au dialogue amènent des contributions utiles à l'amélioration du projet.

Quel est l'intérêt de mettre en place une démarche participative?

La participation permet de générer des logements de qualité, adaptés aux besoins.

Quel est l'intérêt de mettre en place une démarche participative?

Même les participants dont les idées ne sont pas retenues ont tendance à adhérer au résultat de la démarche.

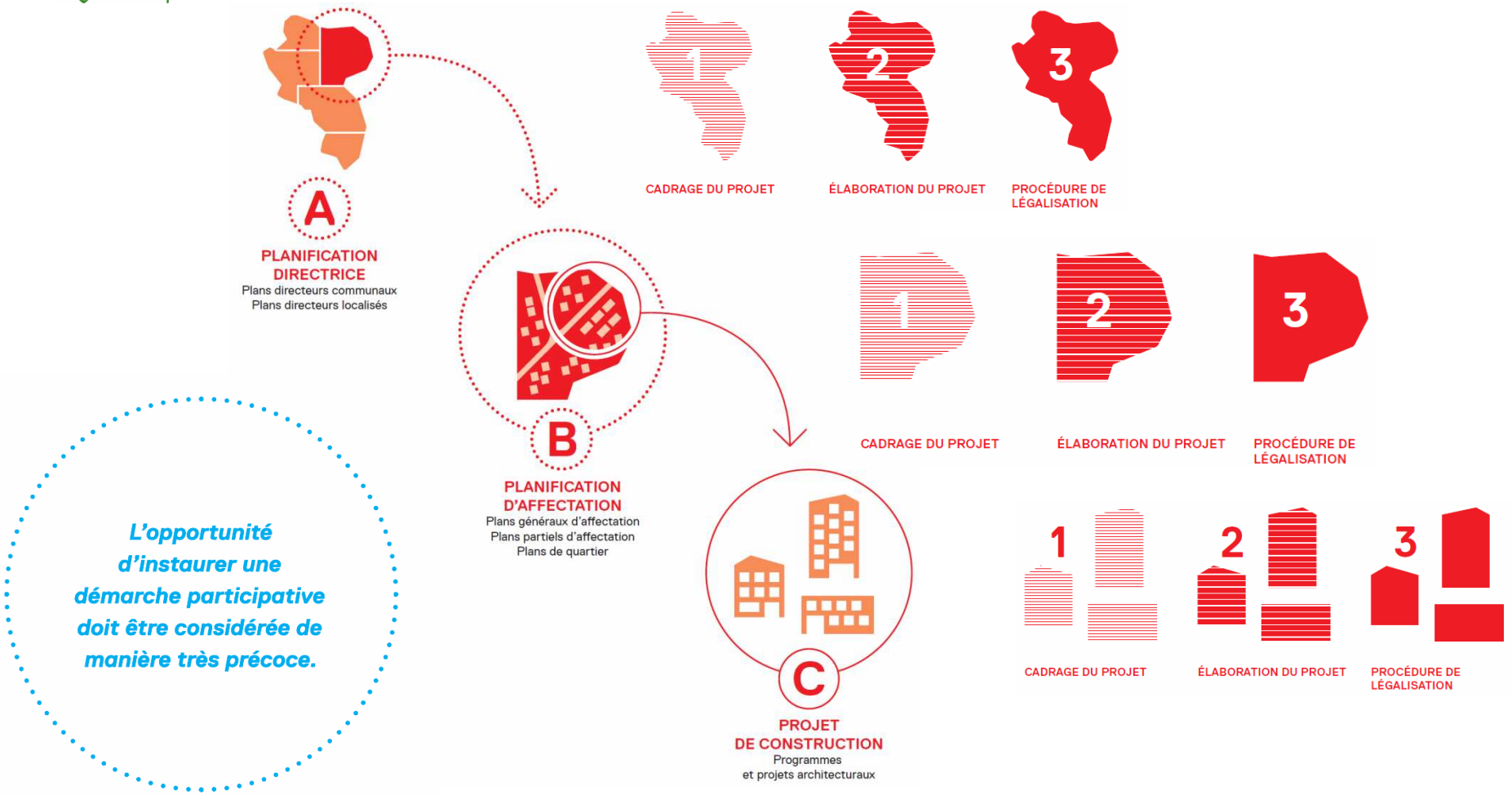
Quel est l'intérêt de mettre en place une démarche participative?

La participation atténue les risques d'échec et favorise des relations constructives dans la durée.

Quel est l'intérêt de mettre en place une démarche participative?

Investir du temps et de l'argent dans une démarche participative est souvent rentable.

Quand prendre l'initiative d'une démarche participative lors d'un projet de logements?



L'opportunité d'instaurer une démarche participative doit être considérée de manière très précoce.

Comment?

Pour inciter la population à se mobiliser et prévenir les déceptions, il faut définir d'emblée clairement la portée de la participation.

La volonté politique de la Municipalité est déterminante pour le succès de la démarche. L'autorité municipale veille à ce que des « règles du jeu » claires soient établies.

Les démarches participatives doivent être conçues minutieusement et conduites avec doigté.

Les niveaux de participation doivent être bien définis, de même que les tâches et responsabilités de chacun. La démarche participative doit être transparente.

Boîte à outils de la participation

Outils pour l'information et la sensibilisation

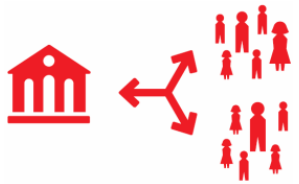
Soirées d'information, stands, safaris urbains, publications, sites web, etc.

Outils pour la consultation

Entretiens avec des acteurs concernés, questionnaires, sondages, débats publics, discussions, etc.

Outils pour la concertation

Ateliers de concertation pour affiner un plan de quartier, conférences de consensus pour élaborer le cahier des charges d'un concours d'urbanisme, diagnostic territorial partagé, etc.



Lors d'un projet de logements, le guide est notamment utile pour

- connaître les bases de la participation
- s'interroger quant à l'opportunité d'une démarche participative, complémentaire aux procédures institutionnelles
- choisir la démarche participative adéquate
- connaître les principaux outils mobilisables
- aider à établir le cahier des charges d'un mandataire, et à l'accompagner tout au long du processus participatif
- valoriser les résultats de la démarche participative

4 exemples illustrent brièvement le propos

Plus d’infos

- **www.vd.ch/logement**
  - Bibliographie & liens
  - FAQ

- **Laurent Curchod**

  Délégué du Conseil
  d’Etat au logement

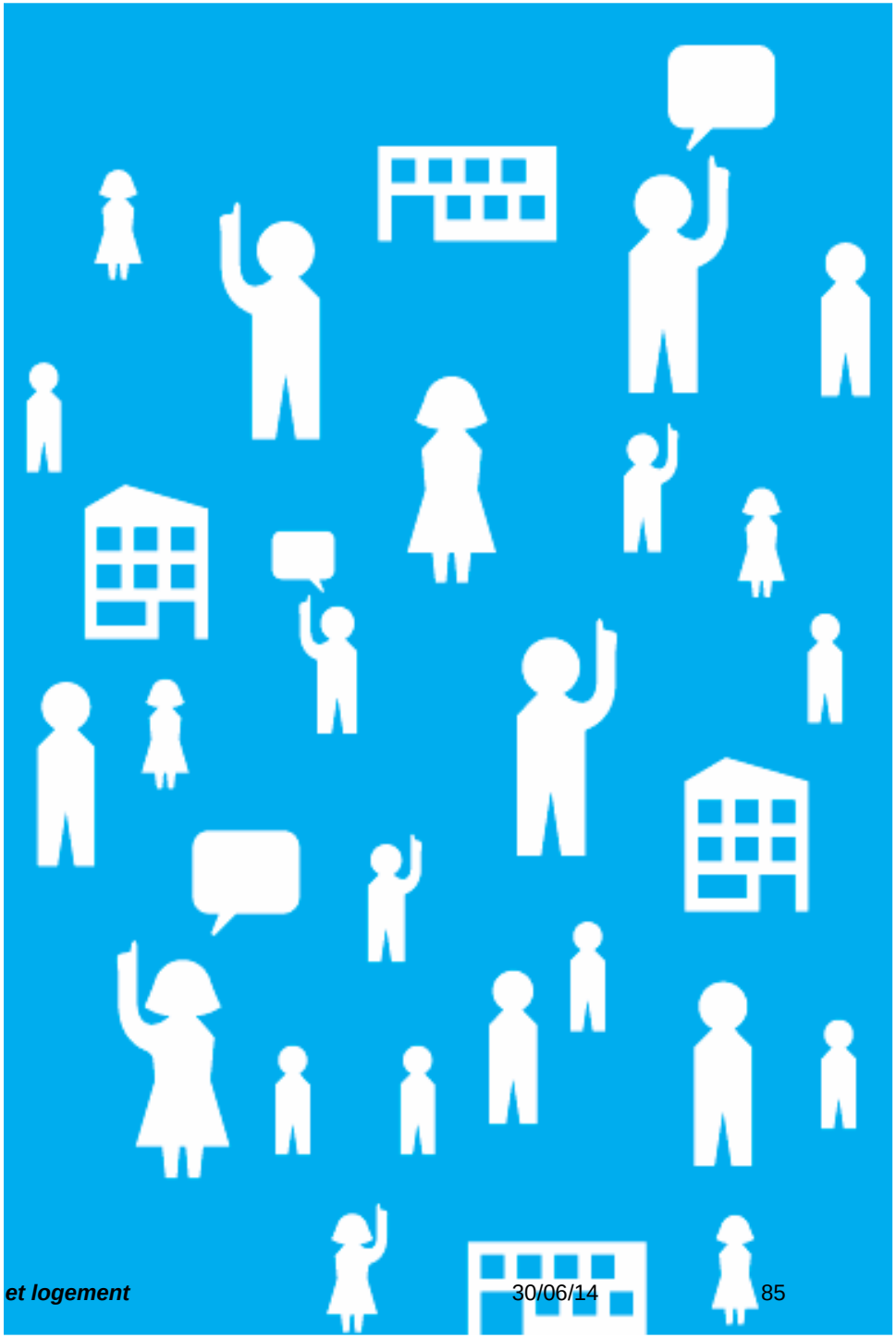
  laurent.curchod@vd.ch

Questions Discussion

PARTICIPATION ET LOGEMENT

Construire pour et avec la population

Guide pour les communes



Département des institutions
et de la sécurité (DIS)

Service des communes
et du logement (SCL)

QUESTIONS / ECHANGES

ATELIERS

14h15 – 15h45

A tout à l’heure

Laurent Curchod

Délégué du Conseil d'Etat au logement

Synthèse des ateliers

Béatrice Métraux

Conseillère d'Etat

Cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS)

Conclusion

Apéritif

Merci de votre participation