



## Les contours d'une nouvelle politique vaudoise du logement

**Interview avec Béatrice Métraux, cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS) du canton de Vaud, qui met tout en œuvre pour mener une politique du logement proactive et pour pousser les coopératives d'habitation à innover.**

**Dans son programme de législature 2012-2017, le Conseil d'Etat avait l'intention de dynamiser la production de logement et de rendre le logement plus accessible. A moins d'un an de la fin de la législature, estimez-vous y être parvenu?**

Oui, j'estime que l'objectif a été atteint à plusieurs niveaux. Avec le Service des communes et du logement d'une part, le DIS s'est beaucoup engagé pour créer de nouvelles bases légales (Loi sur la préservation et la promotion du logement du parc locatif LPPPL) pour se donner les moyens d'une véritable politique du logement, répondant mieux aux besoins des locataires. En intégrant d'autre part le GOP (Groupe opérationnel des pôles), nous avons participé activement à divers groupes de réflexion existant au sein de l'Etat et qui s'occupent des grands projets de développement urbain et des agglomérations. Au cours de la présente législature, nous avons également accéléré le rythme de construction de nouveaux logements, en particulier ceux à loyer abordable. Nous répondons ainsi à une demande particulièrement pressante, car, comme l'a révélé une étude mandatée à MIS Trend en 2015, plus de 40% des locataires utilisent plus de 35% de leurs revenus pour payer un loyer. Ce qui est parfaitement inacceptable, aussi bien pour les jeunes ménages que pour les jeunes familles, les seniors ou encore pour la vie dans les villages! C'est pourquoi nous avons créé une nouvelle catégorie de logements dans la LPPPL: le logement à loyer abordable.

### **Qu'entendez-vous par loyer abordable?**

Notre définition du loyer abordable repose sur un système de calcul simple, mettant en relation des surfaces de logement «rationnelles» avec un loyer plafonné. Les surfaces sont basées sur les définitions de l'Office fédéral du logement, à savoir 55 m<sup>2</sup> pour un 2 pièces et 99 m<sup>2</sup> pour un 4 pièces. Elles seront précisées dans le règlement d'application de la loi, tout comme les fourchettes de loyers plafonnés. Notre but est d'atteindre des loyers de l'ordre de Fr. 1500.- à Fr. 1800.- maximum pour un 3 pièces neuf de 70 m<sup>2</sup> à Lausanne, Montreux, Morges ou Nyon. J'ajoute une précision importante: le logement à loyer abordable n'est pas un logement subventionné; c'est un logement à prix coûtant!

L'idée c'est donc de construire du logement de qualité à loyer abordable pour la classe moyenne. Il appartient aux communes de définir leur politique du logement. Nous leur mettons ainsi à disposition certains outils, au travers de la LPPPL, qui leur permettent de l'orienter, par exemple en favorisant le logement d'utilité publique en fixant des quotas dans leur planification territoriale – une mesure très intéressante, aussi bien pour les coopératives d'habitation que pour les communes... et les locataires.

### **Mais ne pouvaient-elles pas déjà le faire avant la LPPPL?**

Non, elles ne pouvaient le faire que par convention, or un tel texte est facilement contestable; aujourd'hui, elles disposent d'une base légale. En plus de ces quotas, un autre outil est mis à la disposition des communes pour mener à bien leur politique du logement: il s'agit du bonus, soit une surface de plancher brute supplémentaire offerte à tout promoteur qui inclut volontairement et librement une part de logement d'utilité publique à loyer abordable dans son projet de construction. A ces deux outils s'en ajoute un troisième: le droit de préemption, qui permet aux communes d'acheter en priorité des biens fonciers et donc de mener une politique foncière proactive, en réalisant ses propres projets ou en les transférant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP).

### **Un droit de préemption qui vous vaut un référendum...**

Oui, et pourtant c'est un droit très cadré: sur les  $\frac{9}{10}$  du canton, il n'est pas applicable pour des parcelles en dessous de 1500 m<sup>2</sup> ou si la famille veut acheter ou en cas de droit de succession. Dans les 60 communes restantes, dites d'agglomération, et qui logent la majorité de la population vaudoise, la commune peut exercer son droit de préemption comme elle l'entend. Dans ces cas, elle se substitue à l'acheteur, et peut acheter des parcelles pour son compte, au prix du marché, mais uniquement pour y construire du logement à loyer abordable et/ou d'utilité publique. Ce droit de préemption est donc surtout intéressant dans les agglomérations, où la nouvelle LAT et le plan directeur cantonal imposent une densification vers l'intérieur des localités et ne permet plus de dézonage.

### **Le canton de Vaud dispose également d'un bel outil d'aide à la construction de logements à loyers abordables: la Société vaudoise pour le logement<sup>1</sup> (SVL). Une institution appelée à se développer à l'avenir?**

Oui, elle a clairement vocation à se développer. Avec la nouvelle base légale, qui permet d'obtenir de l'Etat un transfert de terrain avec un droit de superficie «privilegié», cela permettra à la SVL de renforcer son action. Elle aura ainsi la possibilité, avec les terrains de l'Etat, d'être le porteur d'un projet avec des conditions financières intéressantes. La SVL jouera également un rôle accru d'information auprès de communes, notamment dans le processus de mise en œuvre de la LPPPL. Elle aidera les communes à utiliser à bon escient droit de préemption, bonus et quotas. Je souhaite vraiment faire de la SVL une société de référence, autant pour les communes que pour les MOUP, de manière à ce qu'elle puisse favoriser la construction de logements pour la classe moyenne.

**Un logement digne est un droit ancré dans la Constitution: ne trouvez-vous pas qu'il faudrait soutenir encore bien plus (comme Zurich) les LUP et les MOUP, quand on sait qu'ils pourraient réguler un tantinet les lacunes du marché immobilier de rendement (spéculatif) et que la part de marché de logement LUP frise à peine les 5% en moyenne en Suisse?**

Nous venons de faire un premier pas dans ce sens avec la LPPPL et son droit de préemption notamment. Jusqu'à présent, acteurs immobiliers et communes ont surtout construit de la PPE, sans trop se préoccuper du développement urbain, contrairement à Zurich par exemple, qui a développé une véritable vision territoriale. Mais les mentalités changent!

**En Suisse alémanique, de plus en plus d'initiatives populaires demandent l'obligation de quotas LUP dans tout nouveau projet de construction de logement<sup>2</sup>. Comment expliquez-vous la passivité des Romands en la matière?**

En Suisse romande, les locataires se regroupent autour de l'ASLOCA pour défendre leurs intérêts. De nouveau, c'est une question de mentalité et de traditions. Les Romands n'ont pas la même vision de l'habitat que les Suisses alémaniques, qui ont une vision beaucoup plus large, à l'image de «mehr als wohnen» par exemple, ce grand projet qui a vu le jour récemment<sup>3</sup>.

**Le 13 octobre prochain aura lieu la 3<sup>e</sup> édition du Forum vaudois du logement. Organisé par le DIS, le forum sera consacré au partenariat public-privé et les solutions que ce dernier peut offrir dans le domaine de la création/développement de logements.**

Cela fait maintenant trois ans que nous organisons le Forum vaudois sur le logement et chaque année, nous mettons l'accent sur un thème particulier. En 2014, nous avons abordé la question du logement en général; en 2015, nous avons thématiqué en particulier les besoins et les attentes du locataire, en nous basant sur le sondage de

MIS Trend. En 2016, nous nous penchons sur les coopératives. Nous présenterons les résultats d'une étude, réalisée par le Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL (LASUR) et la Division logement du canton de Vaud rattachée à mon département dans le but de définir ce qu'est précisément une coopérative d'habitation, quelles en sont les typologies, qui elles sont et comment elles se financent. En faisant un état des lieux complet des coopératives d'habitation, nous nous donnons des bases claires pour définir de nouveaux moyens de promouvoir cette idée de coopératives, que ce soit en matière de fiscalité ou de financement. Et la réflexion commune qui sera menée par la Division logement et le LASUR devrait nous permettre de dégager des idées innovantes pour aider les coopératives dans leur mission.

Dans toute cette politique du logement, je cherche une chose, c'est l'innovation... quitte à bousculer certaines convenances bien ancrées dans le canton de Vaud. Comme l'étude, qui a un taux de réponses très élevé, est en train de révéler un certain nombre de freins au développement des coopératives d'habitation, notamment financiers, nous pourrons ensuite travailler dessus et trouver des solutions. J'espère aussi que les résultats de cette étude pousseront les coopératives d'habitation à innover.

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

Fin de l'interview en vidéo et liens utiles sur:  
[www.habitation.ch](http://www.habitation.ch) > Actualités > Les contours d'une nouvelle politique vaudoise du logement

<sup>1</sup> Voir Habitation 1-2016, pages 12-13

<sup>2</sup> Voir <http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/fr/home>

<sup>3</sup> Voir Habitation 3-2015, pages 30-32 ou encore: <https://www.mehralswohnen.ch>

**TUYAUMAX®**  
Renens - Genève - Yverdon



Contrôle par caméra • Débouchage • Entretien • Vidange  
**24h / 24h • 365 jours par année**  
 pour vos écoulements et canalisations



[info@tuyaumax.ch](mailto:info@tuyaumax.ch)

**0848 852 856**

[www.tuyaumax.ch](http://www.tuyaumax.ch)