

Immobilier

Le premier logement low cost voit le jour

Un an après le oui des Vaudois à la loi sur le logement, des appartements au loyer plafonné se créent. Une aubaine pour la classe moyenne

Raphaël Cand

Un trois-pièces de 75 m² en plein centre de Lausanne à 1500 francs par mois, où est l'arnaque? penseront certains. Pourtant, voir une telle offre apparaître sur les sites de petites annonces n'est plus une utopie depuis le 1er janvier 2018 et l'entrée en vigueur de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Cette dernière introduit sur le marché un nouveau type de logements dits à loyer abordable (LLA) et destinés

«Aucun contrôle du profil des locataires»

● Chef de la Division logement du Canton, Jacques Biermann se réjouit que les communes disposent d'un outil pour inciter à la construction de logements à loyer abordable. Tout en rappelant que certaines villes n'ont pas attendu la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) pour agir.

Jacques Biermann, dans quel but le Canton a-t-il inscrit dans la LPPPL la possibilité de réaliser des logements à loyer abordable (LLA)? La pénurie de logements sur le territoire vaudois a eu pour conséquence une forte augmentation des loyers des appartements locatifs. Les logements subventionnés existaient déjà pour les revenus



Jacques Biermann
Chef de la Division logement du Canton

les plus modestes, mais aucune mesure n'avait été prise afin d'aider la classe moyenne. C'est justement pour remédier à cela que les LLA ont été créés.

À qui s'adresse cet outil?

Aux propriétaires, mais également aux communes. Avec la nouvelle loi, ces dernières ont désormais la possibilité d'introduire un quota de logements d'utilité publique (LUP), dont les LLA font partie, au sein de leurs plans d'affectation. Beaucoup sont d'ailleurs déjà en

train d'y songer. Et certaines villes comme Lausanne, Nyon ou Morges n'ont pas attendu l'entrée en vigueur de la LPPPL pour agir.

Comment pouvez-vous garantir que les occupants de ces logements à loyer abordable soient issus de la classe moyenne?

Nous ne le pouvons pas. On mise sur le fait que les bonnes personnes se retrouvent à la bonne place de façon naturelle. Il aurait bien sûr été possible de contrôler le profil de chaque locataire, comme c'est le cas pour les appartements subventionnés, mais un tel système engendrerait un lourd travail administratif. Nous avons souhaité au contraire concevoir un outil simple et relativement facile à gérer.

à la classe moyenne. Leur prix est plafonné par l'État en échange d'avantages pour les propriétaires. Et c'est à Échichens que les premiers locataires de ces appartements s'installeront.

«Marché» avec la Commune

Plus précisément dans le futur quartier En Grassiaz, où deux propriétaires ont sauté sur l'occasion de profiter de la nouvelle législation, acceptée par 55,5% des Vaudois en février 2017. Les promoteurs immobiliers se sont en fait appuyés sur la LPPPL pour conclure un «marché» avec la Commune. «À l'origine, les bâtiments concernés étaient majoritairement destinés à abriter des activités administratives ou commerciales, indique François Vaultier, directeur de la Foncière Deux Léopards SA. À la suite de la votation, on a demandé à la Municipalité de changer l'affectation des surfaces concernées pour y créer des appartements à loyer abordable.»

Une démarche que les autorités échichanaises ont accueillie avec enthousiasme. «Quand on voit les prix actuels du marché de l'immobilier dans la région morgienne, on est bien content que le Canton agisse et que de telles initiatives existent dans notre village», confie le syndic et député au Grand Conseil Daniel Meienberger.

20% moins cher

Après une nouvelle mise à l'enquête et la validation du projet par l'État, le feu vert a été donné aux promoteurs immobiliers. Au total, une vingtaine d'appartements de deux à quatre pièces et demie seront loués. À titre d'exemple, le loyer d'un trois pièces et demie de 75 m² s'élèvera à 1550 francs par mois. «Ce qui est environ 20% moins cher que les prix que nous pourrions pratiquer normalement», assure François Vaultier.

On s'en doute bien, les propriétaires ne font pas de telles concessions par philanthropie. Dans le cas présent, créer des logements à loyer abordable est moins intéressant sur le plan financier «mais garantit en revanche une sécurité à plus long terme que des bureaux, où une baisse de la demande est constatée», analyse l'autre promoteur, Frédéric Giannini, directeur de C & R Group. «Même si les loyers sont plus bas que ceux pratiqués d'habitude, le jeu en vaut la chandelle.»

Son collègue ne souhaite d'ailleurs pas s'arrêter là. «J'ai déjà un deuxième projet qui a été mis à l'enquête dans le quartier Bussigny-Ouest», détaille François Vaultier. Pour y trouver son compte, le promoteur immobilier fait fonctionner un autre mécanisme qu'à Échichens. En décidant de créer sur sa parcelle au minimum 15% de LLA, il se voit accorder un bonus de surface constructible de 10%. Une mesure prévue par la LPPPL dans le but d'inciter les propriétaires à concevoir davantage de logements d'utilité publique (LUP) comme ceux à loyer abordable, mais également des logements subventionnés, protégés et pour étudiants.

Reste la question du contrôle des pratiques. Si le Canton peut vérifier le revenu locatif annuel de l'ensemble des LLA d'un immeuble concerné, il n'a aucune emprise sur le profil des personnes qui occupent ces appartements bon marché. Il est donc possible qu'une personne au salaire très élevé s'installe dans un logement à loyer abordable. La décision en revient aux propriétaires. Pour ce qui est du projet échichanais, les promoteurs immobiliers disent vouloir jouer le jeu. «On ne va pas accepter n'importe quel dossier, affirme Frédéric Giannini. L'idée n'est pas de favoriser des gens gagnant 10 000 francs par mois.»

Nyon pionnière en la matière

Si la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur le 1er janvier 2018, certaines communes n'ont pas attendu cette date pour créer des logements à loyer abordable (LLA). Nyon fait partie des pionnières en la matière. Le Conseil communal a validé en 2010 «l'objectif logement» de l'Exécutif. «Le but de ce préavis était notamment que tout nouveau plan de quartier ou nouvelles constructions contiennent des logements à un loyer environ 20% inférieur au prix du marché», détaille la municipale

responsable du dossier, Stéphanie Schmutz. Nous avons réussi à convaincre des propriétaires d'intégrer ce type d'appartements dans leur projet en échange, par exemple, de droits à bâtir supplémentaires.» Contrairement à ce que le Canton est en mesure de faire dans le cadre de la LPPPL, la Ville de Nyon a eu un regard sur le profil des occupants de ces logements à loyer abordable. «Le revenu des bénéficiaires de ces appartements a été contrôlé par nos services, affirme Stéphanie Schmutz. Nous avons également privilégié les Nyonnais.»