

La politique du logement franchit un premier cap

Le Grand Conseil a terminé hier son très long examen de la politique de l'habitat. Voici les mesures qu'elle contient, en attendant le référendum des milieux immobiliers

24H 2016-05-11

Lise Bourgeois

Ambiance toujours aussi électrique, hier, au Grand Conseil, où se votait en dernier débat la politique vaudoise du logement. A 69 voix contre 58 avec 7 abstentions, les députés ont enfin donné leur aval au paquet de Béatrice Métraux. Fière d'avoir réussi ce tour de force après l'échec de ses prédécesseurs, la conseillère d'Etat a remercié les députés qui ont «œuvré au compromis en faisant passer leurs intérêts partisans au-dessous de celui d'une majorité de la population».

«Pragmatique, crédible, réaliste, efficace.» Tels sont les mots bien pesés qu'utilisent les partisans du projet pour le qualifier: «Cette loi met l'accent sur les besoins de la classe moyenne qui gagne trop pour accéder à du logement subventionné», insiste le chef du groupe Vert, Vassilis Venizelos.

Dans le camp adverse, les termes sont tout aussi sentis: «Contre-productif, bureaucratique, inutile, collectiviste.» L'UDC et une partie du PLR ne peuvent se résoudre à accepter le droit de préemption, qui permettra aux communes de racheter des biens en priorité.

Quoi qu'il en soit, une majorité s'est construite au fil du temps avec un résultat à la clé. Il aura fallu deux ans avant d'en arriver là et il est temps de rappeler en quoi consiste le compromis.

Deux axes

La nouvelle politique de l'habitat s'articule sur deux volets. Elle veut d'une part encourager la construction de nouveaux logements et, d'autre part, continuer de protéger les appartements existants contre la flambée des loyers. Ces deux axes politiques sont déclinés dans une nouvelle loi à l'abréviation barbare, la LPPPL pour «loi sur la préservation et la promotion du parc locatif».

Utilité publique accrue

C'est la vraie nouveauté de la loi. Les communes ont désormais la possibilité d'ancrer dans leur plan général d'affectation des zones LUP (pour «logement d'utilité publique»). Elles ont ainsi une base légale pour promouvoir les catégories qui recourent cette appellation, soit les logements subventionnés, les appartements protégés, les chambres d'étudiants et, maintenant également, les «logements à loyer abordable» (LLA). Cette mise en zone LUP a pour avantage d'agir sur le prix du terrain, seul coût réellement adaptable lorsqu'il s'agit de construire un immeuble.

La nouvelle sorte de LUP que constitue le logement à loyer abordable doit encore être définie en détail dans le cadre réglementaire. Lausanne, par exemple, pratique déjà cette catégorie dans ses programmes de construction avec une appellation synonyme, comme «logement à loyer contrôlé ou régulé» ou «à prix coûtant». Il s'agit d'habitat dont le prix est contrôlé par la collectivité publique, qui va vérifier que le loyer est fondé sur les coûts de construction, sans marge spéculative.

Quotas et bonus

Avec l'officialisation des LUP viennent les notions de quotas et de bonus. La loi permet aux autorités communales d'imposer des pourcentages de logements d'utilité publique pour les années à venir sur leur territoire. Cette disposition a pas



La loi donne des outils aux communes pour les inciter à accélérer la création d'habitat à prix abordable. J.-P. GUINNARD



«Cette loi met l'accent sur les besoins de la classe moyenne, qui gagne trop pour accéder à du logement subventionné»

Vassilis Venizelos Chef du groupe des Verts au Grand Conseil



«Je remercie ceux qui ont œuvré au compromis en faisant passer leurs intérêts partisans au-dessous de celui d'une majorité de la population»

Béatrice Métraux Conseillère d'Etat



«Le droit de préemption va décourager les investisseurs de se lancer dans la construction de logements»

Jacques Haldy Député PLR

mal fait débattre les députés au mois d'octobre, certains craignant une rigidité accrue pour la politique communale du logement, tandis que d'autres y voient un outil nécessaire pour être proactif dans la politique de l'habitat. Par exemple, pour une commune comme Nyon, qui promet déjà beaucoup les LUP, cet ancrage dans la loi sécurise la pratique. Des bonus de droits à bâtir apparaissent en outre dans les plans d'affectation existants pour les promoteurs qui projettent du LUP. Ces promoteurs obtiendront 10% de droits à bâtir en plus s'ils construisent au moins 15% de LUP.

Droit de préemption

Cette mesure qui consacre le droit pour une Commune d'acheter un bien (terrain ou maison) en priorité a énormément fait débattre. Plusieurs compromis ont permis de rendre le droit de préemption acceptable pour une partie de la droite, tandis que l'autre va tenter le référendum. En définitive, le droit pourra être utilisé essentiellement dans les villes du canton, soit dans les communes situées dans un «périmètre compact d'agglomération» (agglomération Lausanne-Morges ou Agglo-Y, par exemple) ou dans un «centre cantonal» (Morges, Lausanne ou l'entité Payerne-Estavayer-le-Lac, par exemple). Sur le reste du territoire, le droit ne sera possible que si le terrain visé excède les 1500 m².

Mais, lorsqu'il s'agira d'un terrain appartenant à un terrain communal, le droit de préemption sera possible partout où il y a de la pénurie. A noter que le droit ne pourra s'exercer que dans le but de construire du LUP. L'outil ne devrait pas être souvent utilisé, si l'on en croit les pratiques des cantons qui l'ont déjà dans leur arsenal juridique.

L'échelle du district

La LPPPL ne s'applique qu'en cas de pénurie de logements. Pour plus de précision, cette dernière est désormais définie dans la loi. En dessous de 1,5% de logements vacants, elle est décrétée. La pénurie est en outre dite «prononcée» lorsque le taux de vacance se situe au-dessous de 1%, comme c'est le cas actuellement à Lausanne et sur l'arc lémanique. Par souci de réalisme, le Conseil d'Etat introduit une définition par district, la notion de pénurie par commune (comme elle figure dans la loi actuelle sur les transformations d'immeubles) étant trop aléatoire. Cela pose un problème dans le district Riviera-Pays-d'Enhaut, où la partie proche du lac subit la pénurie, tandis que celle des montagnes n'a pas ce problème. Mais les communes qui s'estiment concernées par la loi peuvent se manifester à l'Etat.

Vieux appartements

La LPPPL comprend tout le volet sur la protection des vieux immeubles et des appartements encore bon marché qu'ils contiennent. Par rapport aux deux lois actuelles (LDTR pour la «loi sur la démolition, transformation et rénovation des immeubles» et la LAAL pour la «loi sur l'aliénation des appartements loués»), peu de changements sont finalement enregistrés. Encore et toujours, les travaux qui vont au-delà du simple entretien sont soumis à autorisation. Le régime de ces autorisations n'a pas été assoupli par le Grand Conseil, comme le demandaient les milieux immobiliers. Une circonstance qui a déclenché la colère de ces derniers et les a incités à monter un référendum.

Opposition

La récolte des signatures va démarrer très vite

A peine le débat terminé, le nouveau comité «Non à une pénurie de logements planifiée par la loi» annonçait le référendum. La récolte des 12 000 signatures nécessaires débutera dès la publication de la loi dans la *Feuille des avis officiels*, soit dans quelques jours. Regroupés à l'enseigne de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), les opposants sont des représentants d'associations immobilières, des

membres de la Fédération patronale vaudoise, de la Fédération vaudoise des entrepreneurs et de la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie. Des députés PLR s'y engagent, ainsi que l'UDC.

L'ASLOCA-Vaud, quant à elle, va se réunir ce soir pour savoir si elle retire son initiative «Stop à la pénurie de logements». Ce texte, déposé il y a bientôt cinq ans, a été le point de

départ du projet de loi du Conseil d'Etat. Ce soir, l'assemblée générale regroupera une cinquantaine de délégués. La question du référendum sera également évoquée, les outils proposés par le Conseil d'Etat pour promouvoir la construction de logements abordables n'étant pas aussi coercitifs que ceux de l'initiative. Cette dernière demande un droit d'expropriation sur les terrains constructibles.