

RETOUR SUR LE 5^e FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT

La 5^e édition du Forum vaudois du logement a eu lieu le 11 novembre 2021 au SwissTech Convention Center de l'EPFL. Devant plus de 300 participants, la manifestation s'est penchée sur le rôle des communes au cœur de la politique du logement.

Le Forum vaudois du logement (FVL) a retrouvé son public le jeudi 11 novembre 2021, après le report de l'édition 2020 en raison du Covid. Ouverte par la conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, cheffe du Département des institutions et du territoire, la manifestation s'est penchée cette année sur la place que les communes vaudoises peuvent prendre dans la mise en place d'une politique du logement active sur leur territoire. Plusieurs interventions ont ponctué la journée, qui s'est close par un apéritif dînatoire permettant aux participants de se retrouver pour échanger sur la thématique du jour et réseauter.

Après le discours inaugural de M^{me} Luisier Brodard, François Yenny et Yvan Schmidt, de l'entreprise CBRE, ont présenté leur dernière étude prospective du marché vaudois du logement. Ce qui a permis de faire le point sur les récentes tendances dans le domaine et de définir les scénarios envisagés pour les prochaines années.

Après cette entame qui a permis de poser le cadre, Pierre Imhof, le directeur général du Territoire et du Logement et maître de cérémonie pour l'occasion, a ouvert une séquence sur l'élaboration d'une politique communale du logement. Un petit film a fait la présentation de l'Objectif logement, une étude du marché communal du logement dont l'Etat de Vaud soutient la réalisation. Cette étude, qui se compose d'un diagnostic, d'un objectif cible et de mesures, permet à une commune de poser une stratégie pour le développement du logement sur son territoire. Stéphanie Schmutz, conseillère municipale de la ville de Nyon, Lydia Masméjan, conseillère municipale de la ville de Pully, et Aurélie Debluë, cheffe de l'Office communal du logement de la ville de Renens, ont ensuite livré leurs propres expériences lors d'une table ronde animée par Pierre Imhof.

Après une pause, plusieurs intervenants se sont succédé pour présenter à l'assistance les différents outils à disposition des communes pour intervenir sur le marché local du logement. Florian Failloubaz, directeur du Logement de l'Etat de Vaud, a dressé la liste des différents logements d'utilité publique (LUP) prévus par la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif. Il a ensuite exposé les outils auxquels les communes peuvent recourir pour permettre et faciliter la construction de LUP sur leur territoire. Fixer des quotas de LUP dans les plans d'affectation, accorder des bonus de surface brute de plancher ou préempter des biens-fonds, en cas de pénurie de logements vacants, font partie des possibilités offertes aux collectivités locales pour promouvoir ce type de logements.



Yves Noirjean, directeur de l'Aménagement du canton de Vaud, a de son côté montré en quoi les principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire favorisent la construction de logements. Le développement vers l'intérieur passe par l'optimisation des droits à bâtir existants. Il n'est aujourd'hui pas possible de créer de nouvelles zones à bâtir tant que les réserves n'ont pas été utilisées. Les communes doivent également s'assurer que les terrains légalisés soient bien construits dans l'horizon de planification, en général de quinze ans. La disponibilité des terrains, qui est ancrée légalement, permet ainsi d'éviter la thésaurisation et favorise notamment la création de logements.

Les questions financières ont ensuite été abordées. Anne Gausson Rapit, notaire, a prononcé plusieurs recommandations sur le droit distinct et permanent de superficie, qui permet à une commune d'octroyer un droit d'utilisation d'un terrain à un propriétaire qui en assurera la construction aux conditions communales. Cet outil garantit de plus la conservation du patrimoine foncier communal et offre la perception d'une rente. Jean-Luc Schwaar, le directeur général des Affaires institutionnelles et des communes de l'Etat de Vaud a présenté de son côté les compétences d'une municipalité dans l'acquisition d'un bien-fonds, en lien notamment avec le droit de préemption. La constitution d'un fonds communal, validé par l'organe législatif au début de chaque législature, est sans conteste la solution la plus adéquate pour qu'une municipalité puisse se montrer réactive lorsqu'une opportunité immobilière se présente.

Le site www.vd.ch/forum-logement fournit tous les détails sur cette 5^e édition du FVL. ■

LE LOGEMENT EST L'AFFAIRE DE TOUS!

Christelle Luisier Brodard est en charge du logement depuis son entrée au Conseil d'Etat vaudois en mars 2020. Rencontre avec la magistrate qui prône le dialogue entre les acteurs privés et publics pour améliorer la situation dans son canton.

M^{me} Luisier Brodard, quel est le rôle du Forum vaudois sur le logement (FVL)?

Cette manifestation permet tout d'abord d'informer les acteurs du logement d'un sujet particulier, d'une nouveauté, des aides disponibles. Cette année, au début d'une nouvelle législature communale, nous avons voulu présenter aux municipalités vaudoises les outils à leur disposition pour mener une politique du logement active sur leur territoire. Le FVL offre aussi une plateforme d'échanges et de rencontres, fort utile après une période où la distance fut le maître-mot. Cela permet de réunir les acteurs cantonaux du logement et de leur offrir un espace pour réseauter.

Le dialogue semble un mot-clé de votre action politique?

Absolument! En politique, au sein d'un gouvernement représentant divers partis politiques, il est essentiel de se parler pour trouver les meilleures solutions pour les Vaudoises et les Vaudois. Il en va de même dans le domaine du logement, qu'il s'agisse de locations ou de faciliter l'accès à la propriété. Nous connaissons aujourd'hui une situation encore fragile dans le canton. Nous devons unir nos forces, entre acteurs publics et privés, pour améliorer cette situation et augmenter le nombre de logements répondant aux besoins et moyens de toute la population. Ce d'autant plus que nous prévoyons de passer le cap du million d'habitants à l'horizon 2040. C'est donc aujourd'hui que nous devons agir.

Quel est le rôle du canton à ce niveau?

Il agit à plusieurs niveaux. L'aménagement du territoire fixe les règles qui définissent la manière dont les zones d'habitation vont se développer. Le développement vers l'intérieur prôné par la loi fédérale nous pousse à densifier nos villes et villages. Cela passe par un indice d'utilisation du sol plus élevé à respecter dans les plans d'affectation, qui permettra de construire plus de logements dans les zones à bâtir confirmées ou nouvellement créées. Cette densification doit rimer avec qualité. Les nouveaux quartiers doivent proposer une haute qualité urbanistique, être respectueux de l'environnement et du paysage, favoriser la mobilité douce. Ils doivent également proposer des plus-values à la population, notamment par la création de services et commerces de proximité comme des garderies. Ces projets ont également une meilleure acceptation quand la population peut se prononcer dans une démarche participative et est régulièrement informée.



Quelle est l'action du canton dans le domaine des LUP?

La loi sur la promotion et la préservation du parc locatif (LPPPL) fixe les moyens d'action du canton, mais aussi des communes, dans la promotion des différentes catégories de LUP. Ces outils peuvent avoir un effet concret dans la construction de logements variés, répondant notamment aux différents besoins. J'ai assisté début octobre à la présentation d'un nouveau quartier d'habitation créé par la Coopérative d'habitat associatif à Nyon. C'est le fruit d'un partenariat exemplaire entre la commune, qui a octroyé un droit distinct et permanent de superficie, le canton, qui a subventionné paritairement avec la commune la construction de logements à loyers modérés et octroyé un cautionnement pour faciliter le financement du projet, ainsi que la coopérative qui a porté le projet. Au final, ce sont quelque 130 logements qui verront le jour en 2022, dans une partie du canton qui en a bien besoin.

Quelles sont vos relations avec les milieux privés?

J'entretiens des contacts étroits avec les milieux de la construction et du logement. A mon sens, l'Etat doit offrir les meilleures conditions-cadres possible pour faciliter le travail des promoteurs dans le canton. Dans la plupart des districts, pour atteindre l'équilibre entre l'offre et la demande, de nombreux logements doivent être construits. Il faut donc que toutes les initiatives, y compris les privées, soient encouragées au niveau de l'Etat. Nous nous y employons. Nous allons par exemple faciliter le traitement dématérialisé des demandes de permis de construire traitées par la centrale des autorisations de construire (CAMAC). Cela permettra d'accélérer la circulation des dossiers et, in fine, la délivrance des permis de construire. Nous devons également améliorer les procédures de planification territoriale, afin que les terrains destinés à accueillir des nouveaux quartiers d'habitations puissent être affectés le plus rapidement possible. Nous y travaillons, en lien avec les communes qui mènent en général ces procédures. ■

QUELLES AIDES POUR CONSTRUIRE DES LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE?

Le canton de Vaud connaît différents types de logements d'utilité publique, qui bénéficient d'aides financières étatiques. Le point sur la situation.

La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) délimite le champ d'action et les outils à disposition du canton et des communes pour promouvoir le logement d'utilité publique.

Le statut de logement d'utilité publique est accordé par la Direction du logement dans le cadre de la procédure de permis de construire. Il permet au maître d'ouvrage de répondre en conformité aux mesures d'aménagement du territoire mises en place par les communes.

Voici les quatre catégories de logements d'utilité publique:

Les logements à loyers modérés (LLM) sont destinés aux personnes à revenus modestes. En principe, ils sont subventionnés à parts égales par l'Etat et la commune concernée (abaissement du loyer de 2 x 10 % à 15 %). Le choix des locataires des LLM dépend de leurs revenus et de leur fortune. Les candidats doivent en outre respecter les conditions d'occupation définies par l'Etat. Les loyers sont fixés et contrôlés par le canton.

Les logements protégés (LP) sont des appartements destinés au maintien à domicile de personnes âgées fragilisées et/ou en situation de handicap. Ils disposent d'un espace communautaire et d'un encadrement sécurisant assuré par un référent social (visites, accompagnement social et animations). Ils peuvent bénéficier d'un prêt ou d'un cautionnement cantonal.

Les logements pour étudiants (LE) sont destinés à des étudiants immatriculés à l'Université de Lausanne (Unil), à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), dans une haute école vaudoise ou, dans la mesure où des logements demeurent libres, à des élèves majeurs immatriculés dans un centre professionnel vaudois. Ils peuvent bénéficier d'un prêt ou d'un cautionnement

Les logements à loyers abordables (LLA) sont destinés à la classe moyenne. L'Etat ne fixe aucune règle d'accès aux LLA, mais plafonne et contrôle le revenu locatif. Ils peuvent bénéficier d'un cautionnement cantonal. Les logements coopératifs innovants et participatifs font partie de cette catégorie de LUP.

Aides financières cantonales et fédérales

Selon les dispositions de la loi cantonale sur le logement, l'Etat de Vaud facilite la réalisation de LUP en proposant diverses aides financières. **Les aides à fonds perdus pour les logements à loyer modéré** permettent au canton et à la com-



Florian Failloubaz, Direction du logement (DIL)

mune d'abaisser paritairement la charge immobilière de 10% (exceptionnellement de 15%), soit de 20% à 30% au total, pendant une durée de quinze ans. Par exemple, sur un loyer de Fr. 1000.-, le locataire assume Fr. 800.- et le propriétaire reçoit 2 x Fr. 100.- des pouvoirs publics, sur la base d'un décompte établi par le canton. La commune peut remplacer son aide à fonds perdus par la mise à disposition de terrains à des conditions avantageuses.

Les prêts pour les logements protégés et pour étudiants, sans intérêt, représentent au plus 20% du coût global de l'opération immobilière. Le prêt est garanti par une hypothèque légale inscrite en 2^e rang et doit être remboursé en vingt ans par demi-annuités.

Les cautionnements, pour tout type de LUP, sont solidaires et sans intérêts, à hauteur de 25% au maximum du coût de l'opération immobilière admis. Le cautionnement doit être libéré après vingt ans dès la décision d'octroi. Aucune participation de la commune n'est exigée, sauf s'il s'agit de logements à loyer modéré (cautionnement paritaire 12,5% canton et 12,5% commune).

Le cumul d'un prêt et d'un cautionnement cantonal pour les mêmes logements est exclu. Le cumul de l'aide à fonds perdus (LLM) avec un cautionnement est en revanche admis. Les demandes d'aides sont à adresser à la Direction du logement avant la sollicitation du permis de construire au moment du projet, à l'aide du formulaire 55. Les décisions d'aides ne sont prises que lorsque le permis de construire est entré en force. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent bénéficier de facilités de financement au travers de différents organismes, qui sont listés sur le site web de leur association:

www.armoup.ch/services/financement ■

COMMENT METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE COMMUNALE DU LOGEMENT?

Les communes vaudoises ont un rôle actif à jouer dans la politique du logement. Elles ont à leur disposition plusieurs outils pour développer une stratégie en matière de logement et la mettre en œuvre. Panorama des principales possibilités.

L'Objectif logement: poser les bases

Pour définir une stratégie en matière de logement, les communes peuvent établir un Objectif logement. Il s'agit d'une étude du marché du logement communal. Sur la base d'une projection démographique, cette étude permet d'estimer les besoins d'une ou plusieurs communes en matière de logements. Elle fixe également des objectifs précis en matière de construction d'habitations dans un délai donné.

L'Objectif logement se compose de trois éléments: un diagnostic, un objectif cible et des mesures.

Le diagnostic est une analyse de l'évolution récente de la population et du marché du logement. Sur cette base, divers scénarios de croissance démographique permettent d'estimer le nombre et la typologie des logements à construire, en fonction du développement attendu et des besoins. A partir du diagnostic, l'Objectif logement fixe les objectifs de nouveaux logements à construire dans un délai donné, pour répondre aux besoins de la commune. L'Objectif logement propose enfin les mesures communales à mettre en place, à modifier ou à renforcer dans les domaines législatifs, de la politique foncière, des infrastructures et des financements qui y sont liés.

Pour encourager les initiatives communales dans ce domaine, le canton de Vaud soutient financièrement l'établissement d'un Objectif logement, jusqu'à 50% de son coût. Les demandes de subvention doivent être adressées à la Direction du logement. Tous les détails sur www.vd.ch/objectif-logement.

Les outils fonciers

Pour promouvoir le logement d'utilité publique (LUP) sur leur territoire, les communes peuvent s'appuyer sur des outils



fonciers comme le droit de préemption et le droit distinct et permanent de superficie.

Dans les districts en situation de pénurie de logement, les communes ont la possibilité de préempter un bien-fonds mis en vente, en vue de créer des LUP. A compter de la notification de l'avis de vente par le propriétaire ou le notaire (il s'agit d'une obligation légale), la commune dispose d'un délai de quarante jours pour annoncer aux parties sa décision d'acquérir le bien-fonds. La commune peut également céder son droit de préemption au canton, qui dispose alors de vingt jours pour se déterminer.

Pour exercer leur droit de préemption, les communes disposent des différentes possibilités. En premier lieu, la municipalité peut solliciter en urgence le conseil communal afin d'obtenir une décision rapide de sa part, par voie de préavis municipal. Si cette procédure d'urgence existe dans nombre de règlements communaux, elle n'exclut pas la nomination d'une commission et des débats au sein du conseil. Rien ne garantit donc que le délai de quarante jours puisse être respecté.

Deuxièmement, la loi sur les communes prévoit que certaines compétences peuvent être déléguées par le conseil à la municipalité pour la durée de la législature, pour l'acquisition d'immeubles par exemple. Cette délégation doit être adoptée par le conseil et déterminer notamment une limite financière à l'engagement que peut prendre la municipalité sans l'aval de celui-ci.

Enfin, un troisième outil consiste en la constitution d'un fonds communal dévolu à la promotion de logements d'utilité publique. Cette façon de procéder est probablement la plus intéressante dès lors que les conditions d'alimentation et d'usage du fonds sont déterminées de manière précise dans un règlement communal adopté par le conseil. Elle garantit en outre à la municipalité de disposer de moyens pérennes afin d'être active et réactive sur le marché communal de l'immobilier.

Le droit distinct et permanent de superficie (DDP)

La commune peut céder le bien-fonds préempté par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP). Le DDP permet au propriétaire d'un terrain d'octroyer un droit d'utilisation de ce terrain à un maître d'ouvrage, propriétaire de la future construction. Par la cession de terrains en droit de superficie, les communes ont la possibilité d'influer sur les projets et d'orienter le développement urbain. Elles conservent ainsi le patrimoine foncier communal tout en percevant une rente. ■