Quels outils pour gérer la crise? : Etat des lieux dans le canton de Vaud

Autor(en): **Métraux, Béatrice**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (2012)**

Heft 5

PDF erstellt am: **31.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957879

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Quels outils pour gérer la crise? – Etat des lieux dans le canton de Vaud

BÉATRICE MÉTRAUX
Conseillère d'Etat vaudoise en charge du Département de l'Intérieur.

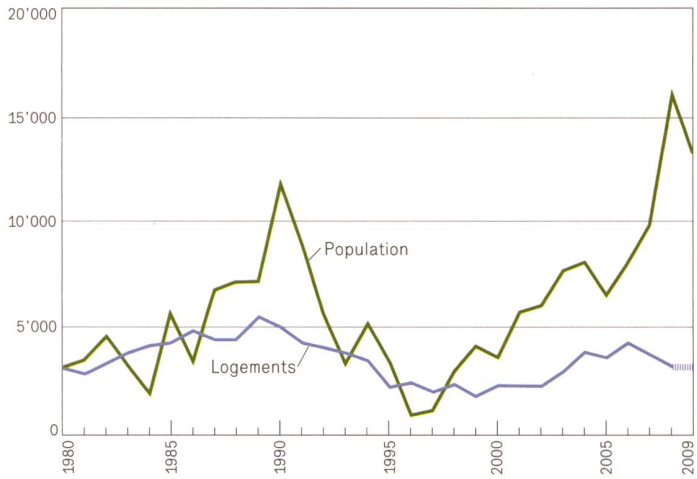
Entretien réalisé par Magali Henry et Urs Zuppinger, rédaction de COLLAGE.

Comment la pénurie de logements est-elle perçue dans le canton de Vaud, et quels outils sont-ils mis en place pour l'enrayer, tant au niveau de l'Etat que des communes? Le présent article et le suivant donnent la parole à des élus des deux échelons institutionnels. Dans les lignes qui suivent, la Conseillère d'Etat Béatrice Métraux présente les mesures envisagées au niveau cantonal pour activer la construction de logements abordables.

COLLAGE (C): La pénurie de logements fait beaucoup parler d'elle depuis plusieurs années. Quelle est votre appréciation de la situation actuelle?
BÉATRICE MÉTRAUX (BM): On estime que le marché est équilibré lorsque le taux de vacance de logement atteint 1.5%. Or celui-ci est bien plus bas, généralement en dessous de 0.5% dans les communes urbaines. Si ce taux est si faible, c'est que la croissance démographique crève le plafond. Le canton compte aujourd'hui 700'000 habitants. Entre 2000 et 2010, ce sont plus de 100'000 habitants qui s'y sont installés. Les prévisions estiment que la population du canton atteindra le million d'ici 2050, ce qui rend la situation encore plus préoccupante. On prend aujourd'hui la pleine mesure du terme «crise du logement».

C: Quels sont les objectifs en termes de construction de logements?
BM: Nous sommes actuellement en train d'identifier les actions possibles tant sur le plan quantitatif que qualitatif. En termes quantitatifs, le canton vise un objectif de construction de 4000 à 5000 logements par année, alors qu'actuellement, on parvient à environ 3000 unités. L'aspect qualitatif est le plus important. L'offre actuelle n'est pas suffisamment adaptée aux réels besoins de la population. On produit ainsi de la PPE et des logements luxueux d'un côté, et des logements subventionnés de l'autre. Or, le constat est là: il n'y a pas assez de logements pour la classe moyenne, qui est importante dans le canton de Vaud. Il s'agit aujourd'hui de produire des logements adaptés à l'évolution de cette classe de population.

[ILL.1] Gains annuels en population et en logements dans le canton 1980–2009 (Source: SCRIS)



C: Comment gérer la croissance?
BM: Les projets d'agglomération constituent une première réponse. Le canton en compte cinq (Chablais Région, Rivelac, Agglo-Y, PALM, Grand Genève). Tous ces projets identifient des secteurs stratégiques pour le logement et les activités, tout en visant une densification. Ils devront permettre d'absorber à terme une bonne partie de la croissance démographique.

C: Quels changements peut-on observer au niveau institutionnel dans la prise en compte du logement?
BM: Le canton dispose d'une «Unité Logement», composée d'une douzaine de personnes. Celle-ci était rattachée au Service de l'économie, du logement et du tourisme. Au moment de mon entrée en fonction au début 2012, j'ai demandé de regrouper l'aménagement du territoire, les communes et le logement. Cela fait un tout. Ainsi, l'équipe de l'Unité Logement se trouve maintenant au sein de mon département. Une synergie entre le logement et les communes est indispensable et nous réfléchissons à la mise en place d'une structure qui lierait ces deux éléments.

C: Pourquoi ne pas lier cette unité au service en charge de l'aménagement du territoire?
BM: Je souhaite passer directement par les communes pour mettre en œuvre la politique du logement, car elles restent maîtres de l'aménagement de leur territoire et sont les premières interlocutrices pour envisager ce qu'on pourrait appeler une «dé-thésaurisation». Il me semble plus cohérent de travailler avec les communes, avec lesquelles je suis en contact régulièrement.

C: Quels sont les outils proposés?
BM: Plusieurs mesures sont proposées dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Nous allons proposer aux communes un droit d'emption conventionnel, par contrat de droit administratif, qui sera activé lors du changement d'affectation d'un terrain. Cet outil reste très prudent par rapport à la première proposition qui avait été faite en 2011 par mon prédécesseur Jean-Claude Mermoud. La voie conventionnelle n'entraîne en effet aucune coercition. Un droit de préemption est également envisagé comme un des outils

possibles de la révision de la loi. Au moment où le terrain, ou le bien immobilier, serait mis en vente, la commune aurait un droit de préemption au prix du marché durant soixante jours. La commission parlementaire s'est réunie et a validé cette proposition soumise par un député de l'Alliance du centre. Il doit encore y avoir débat au Grand Conseil à ce sujet. Mais le sujet est très controversé.

C: Le droit d'expropriation pourrait-il être proposé, même si celui-ci resterait rarement utilisé, tel le pistolet du gendarme?
BM: Le droit d'expropriation amènerait probablement d'âpres discussions et des blocages. Je préfère opter pour un outil plus souple utilisable, plutôt que de vouloir menacer avec un pistolet dont tout le monde sait qu'il n'y aura pas de balle dedans.

C: Quelles sont les autres propositions dans le cadre de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire?
BM: La révision propose un arsenal de dispositions incitatives à la création de logements adaptés aux attentes de la population. Nous souhaitons en particulier développer la notion de logement d'utilité publique, pour répondre aux besoins particuliers de la classe moyenne. Les communes pourraient proposer des bonus d'indice et définir des quotas de logement d'utilité publique dans leurs plans d'affectation. La réflexion n'est pas encore aboutie, nous sommes actuellement en train de travailler sur la définition de cette notion. Le logement d'utilité publique devrait être défini en fonction de l'objet et non pas en fonction du bénéficiaire puisqu'il ne s'agit pas ici de faire du logement subventionné. L'objet en question devrait être un appartement à loyer abordable, à un taux d'effort supportable pour le locataire.

C: Dans quelle mesure le canton peut-il aider les communes à construire du logement?
BM: Le canton n'est pas un bâtisseur mais un facilitateur. La Société vaudoise pour la construction de logement à loyer modéré (SVLM) tient ce rôle en achetant, légalisant et revendant des terrains à des coopératives d'habitation. Il s'agit aujourd'hui de redynamiser cette structure et d'élargir son champ d'activité à un rôle d'appui pour les communes. La nomination de trois nouveaux administrateurs lors de la dernière Assemblée générale constitue un premier renforcement.

C: Construire des logements aujourd'hui implique des procédures longues et souvent lourdes pour les communes. Des aides financières existent-elles?
BM: Le canton dispose d'un fonds de 50 millions de francs, prévu pour aider les communes à acquérir des terrains à des taux d'intérêt préférentiels. D'autre part, toute commune est encouragée à élaborer un programme «Objectif logement» qui consiste à faire le bilan de la situation dans la commune et à proposer des mesures adaptées pour équilibrer l'offre résidentielle aux besoins prévisibles de la population. Le canton y contribue financièrement par moitié. Morges, Prilly et Gland se sont d'ores et déjà lancées dans cette démarche.

C: Les communes sont-elles preneuses des mesures existantes et à créer?
BM: Les communes sont demandeuses quelle que soit leur taille. Lorsqu'elles ne se trouvent ni dans un projet d'agglomération ni dans un centre, il m'apparaît important de faire respecter le Plan directeur cantonal, qui privilégie la création de logements dans des lieux bien desservis.

C: Malgré cela, les citadins à la recherche d'un nouveau logement déménagent de plus en plus en périphérie, où les loyers ou le prix du terrain sont plus abordables, à défaut de trouver un logement correspondant à leur revenu dans les centres. Comment résoudre cette inadéquation entre les objectifs du Plan directeur cantonal et les réalités du marché?
BM: La concertation est nécessaire pour faire avancer les projets. La volonté d'associer développement économique et logement nous amène à travailler ensemble avec le Département de l'économie et tous les services cantonaux concernés. Le Plan directeur cantonal a été adopté à une large majorité par le Grand Conseil et il convient de tout faire pour assurer sa mise en œuvre.

C: Et si la crise se résolvait d'elle-même...
BM: Tout le monde s'accorde sur le fait qu'il n'est plus possible de ne rien faire dans la situation actuelle. Les outils légaux en la matière sont devenus obsolètes. Dans tous les cas, un important travail de dépoussiérage s'avère nécessaire.

RÉFÉRENCE
Brochure cantonale «Produire des logements, soutiens cantonaux aux actions communales en faveur de l'habitat» (2010)