

Madame  
Jacqueline Maurer-Mayor  
Conseillère d'Etat  
Cheffe du Département de l'économie  
Rue Caroline 11  
1014 **Lausanne**

Lausanne, le 1er juillet 2005  
S:\COMMUNIPOLITIQUE\Position\2005\POL0522.doc  
GBP/mch

***Révision de la politique cantonale du logement***

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous avons bien reçu votre correspondance du 27 avril 2005, relative à la consultation mentionnée sous rubrique, et vous remercions de nous consulter à ce propos.

En guise de préambule, nous tenons à souligner que, conscient de la pénurie aiguë de logements dans notre canton, la CVCI entre volontiers en matière sur la révision proposée. Toute mesure permettant une amélioration des conditions-cadres est en effet la bienvenue dans ce domaine. La CVCI avoue en revanche un certain scepticisme quant aux objectifs chiffrés avancés.

Conformément à votre demande, nous vous transmettons en annexe le formulaire de réponse dûment complété.

Tout en vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ces lignes, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère d'Etat, à l'assurance de notre considération distinguée.

CHAMBRE VAUDOISE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Guy-Philippe Bolay  
Directeur adjoint

Régis Joly  
Sous directeur

***Annexe : ment.***



### Logement

Rue Saint-Martin 2 - Caroline 7 bis  
1014 Lausanne

Tél. 021 316 64 00  
Fax 021 316 63 97  
info.logement@vd.ch  
www.logement.vd.ch

## Formulaire de réponse

Affaire traitée par Alain Turatti  
Ligne directe 021 316 63 90  
E-mail alain.turatti@selt.vd.ch  
v/réf. S:\COMMUNIPOLITIQUE\Position\2005\POL0522  
n/réf. \_Rep.DOC

Lausanne, le 1<sup>er</sup> juillet 2005

### Consultation - Révision de la politique cantonale du logement

**Instance consultée : Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie (CVCI)**

#### Les objectifs (1<sup>ère</sup> partie de l'exposé des motifs)

- 1) Améliorer les conditions – cadres en vue de résorber la pénurie de logements :  
La CVCI souscrit entièrement au premier objectif. Elle estime en revanche qu'une révision de la LDTR (démolition, transformation et rénovation de maisons d'habitation) et de la LAAL (aliénation d'appartements précédemment loués) aurait dû être intégrée dans la réflexion. Ces deux lois ne sont pas des outils légaux performants, contrairement à l'affirmation de la page 13 EMPD, et mériteraient une simplification, notamment en supprimant les procédures d'autorisation automatiques. En outre, il serait souhaitable d'examiner la possibilité de supprimer l'une ou l'autre des instances de décision en matière d'attribution de logements subventionnés (coopérative, commune, canton); la dernière semble la plus appropriée au vu de son éloignement du demandeur.
- 2) Accentuer l'action des collectivités pour construire des logements à loyers modérés :  
La CVCI ne peut pas souscrire à cet objectif général. Le canton de Vaud doit en effet absolument éviter de s'engager dans des promesses que l'état des finances publiques ne lui permettra pas de satisfaire. L'objectif ne devrait par ailleurs pas se limiter aux logements à loyers modérés; il faut en effet favoriser la construction de tout type de logements.
- 3) Développer un système d'information et de communication sur les problématiques liées au logement : Il faudrait éviter que les moyens affectés aux problèmes soient supérieurs à ceux consacrés à la recherche de solutions. La CVCI peut toutefois souscrire à ce 3<sup>ème</sup> objectif, tant que sa concrétisation se limite à l'observatoire du logement actuel.

## Les mesures (2<sup>ème</sup> partie de l'exposé des motifs)

### 1. Mesures dans le domaine du marché libre

1.1	<p><b><i>Création de syndicats d'amélioration foncière permettant l'échange d'immeubles dont la forme juridique du chapitre cadastral peut être différente entre l'ancien et le nouvel état de propriété.</i></b></p> <p>La CVCI est favorable aux modifications proposées visant pour l'essentiel à permettre l'échange d'immeubles en lieu et place de parcelles. Ces procédures demeurent toutefois tellement longues qu'il ne faut pas mettre trop d'espoirs dans ce type de solutions.</p>
1.2	<p><b><i>Renforcement des activités de la SVLM en matière de politique d'acquisition foncière, dans le but d'acquérir des terrains non légalisés, particulièrement bien placés pour une utilisation et une valorisation à long terme pour la production de logements, principalement subventionnés.</i></b></p> <p>Si les terrains ne sont pas encore légalisés, il ne faut pas en attendre une amélioration rapide de la situation (changement d'affectation, plan de quartier). Par ailleurs, cette politique d'acquisition provoquera inévitablement des collusions d'intérêt, visant à faire accélérer des procédures après les acquisition de terrains. La CVCI émet dès lors de sérieux doutes sur cette proposition.</p>
1.3	<p><b><i>Extension des tâches du GOP en intégrant la promotion du logement; mise en place de cette porte d'entrée unique à disposition des constructeurs et des communes pour faciliter la planification stratégique et accélérer les procédures de légalisation (PPA, etc.) lors de projet de construction de logements d'importance.</i></b></p> <p>Le Groupe opérationnel des Pôles (GOP) dispose effectivement d'une certaine expérience, qui pourrait être utile à la nouvelle politique du logement. En revanche, il ne devrait pas se disperser dans un domaine trop éloigné de son activité de base, visant à favoriser le développement économique. La CVCI n'est dès lors pas favorable à cette proposition.</p>
1.4	<p><b><i>Amélioration des procédures administratives de l'aménagement du territoire en informant et en utilisant les outils d'aménagement du territoire les mieux adaptés – Plan directeur localisé (PDL), ou plan de quartier (PQ) –, en identifiant des pôles de logements où la planification serait prioritaire et en identifiant des opérations pilotes adéquates.</i></b></p> <p>Les nouveaux outils d'aménagement du territoire mentionnés ci-dessus n'ont en effet pas encore été suffisamment utilisés. Le plan de quartier, valant permis de construire, mériterait notamment une large promotion, par le gain de temps qu'il offre au développement d'un projet. La CVCI souscrit aux différentes propositions visées par cette mesure.</p>

## 2. Mesures dans le domaine de l'aide au logement

2.1	<p><i>Modification du système d'aide à la pierre, en réalisant un abaissement linéaire.</i></p> <p>La modification proposée n'apporte pas une véritable amélioration, excepté la possibilité de soutenir plus de projets avec le même montant. L'abaissement linéaire sur 15 ans de 20% correspond en effet à l'abaissement dégressif sur 15 ans de 40% à 0; il provoque en outre une hausse très importante de 20% au terme des 15 ans, tout en n'offrant qu'une réduction de 20% dans les premières années (au lieu de 40%).</p> <p>La CVCI n'est donc pas favorable à cette solution ; elle proposerait plutôt de l'offrir sous forme de variante à la solution actuelle. Elle permettrait en effet à plus de communes d'être actives dans ce domaine, vu la participation plus faible.</p>
2.1	<p><i>Modification du système d'aide à la pierre, en réalisant un abaissement linéaire</i>  <i>a) Aide à la pierre pour les projets communaux.</i></p> <p>Voir réponse ci-dessus.</p>
2.1	<p><i>Modification du système d'aide à la pierre, en réalisant un abaissement linéaire</i>  <i>b) Appui cantonal différencié en cas de projet supracommunal.</i></p> <p>La CVCI avoue quelques doutes sur cette proposition, mais l'essai mérite d'être tenté.</p>
2.1	<p><i>Modification du système d'aide à la pierre, en réalisant un abaissement linéaire</i>  <i>c) Les modalités de l'aide à la pierre, définies ci-dessus, accordées aux institutionnels lors de la construction ou de l'achat d'immeubles feront l'objet d'une application différenciée.</i></p> <p>L'allègement proposé de la fiscalité est une mesure modeste, dont il est difficile d'estimer l'impact. Les institutionnels seront beaucoup plus freinés par les conditions fixées par les pouvoirs publics sur la part de logements concernés.</p> <p>Dans tous les cas, cette mesure incitative devrait être accordée à tous les propriétaires et pas seulement aux institutionnels.</p>
2.1	<p><i>Modification du système d'aide à la pierre, en réalisant un abaissement linéaire</i>  <i>d) Modification des pratiques d'application des conditions d'occupation des logements aidés par les pouvoirs publics.</i></p> <p>Il est inadmissible que des locataires continuent à bénéficier de logements subventionnés, alors qu'ils ne répondent plus aux conditions fixées. Le loyer du marché sans abaissement devrait leur être appliqué immédiatement, avec une progression chaque année pour les inciter à libérer leur logement pour des locataires répondant aux critères d'octroi.</p> <p>La CVCI souscrit par ailleurs aux nouvelles conditions d'occupations des logements. Les conditions actuelles permettent en effet à plus de la moitié de la population d'en bénéficier, ce qui constitue une évidente aberration. Ces logements doivent en effet être attribués à la frange la plus défavorisée de notre population.</p>

2.2	<p><i>Instaurer des mesures d'aide à la pierre dans les zones périphériques.</i></p> <p>La CVCI est favorable à ces mesures.</p>
-----	--

2.3	<p><i>Cautionnement de crédit hypothécaire à des familles souhaitant acquérir leur propre logement.</i></p> <p>La CVCI est favorable à cette mesure.</p>
-----	--

### 3. Mesures dans le domaine du contrôle du parc locatif

3	<p><i>Le Conseil d'Etat a décidé de ne pas modifier, à l'exception de quelques corrections mineures, le dispositif actuel de surveillance du marché du logement.</i></p> <p>La surveillance du marché semble en effet largement suffisante pour ne pas rajouter des couches cantonales. La LDTR et la LAAL mériteraient en revanche une simplification.</p>
---	---

### 4. Mesures relatives à l'information et à la communication

4.1	<p><i>Mettre en place l'observatoire cantonal du logement et ses événements associés.</i></p> <p>L'observatoire du logement est déjà en place et accessible sur Internet ; la proposition n'en est donc plus une. La CVCI n'est toutefois pas opposée à une meilleure connaissance du marché du logement.</p> <p>Un recensement de toutes les zones constructibles serait par ailleurs utile aux investisseurs potentiels.</p>
-----	--

#### Commentaire général sur les mesures

#### Modifications de la loi vaudoise sur le logement

## Modifications de la loi sur les améliorations foncières

### Commentaire général

Conscient de la pénurie aiguë de logements dans notre canton, la CVCI entre volontiers en matière sur la révision proposée. Toute mesure permettant une amélioration des conditions-cadres est en effet la bienvenue dans ce domaine. La CVCI avoue en revanche un certain scepticisme quant aux objectifs chiffrés avancés.