



Mont-sur-Rolle, le 1^{er} avril 2014

Etat de Vaud
Division du logement
Département des infrastructures
Rue Caroline 11 bis
1014 Lausanne

Personne de contact :
Mme Raymonde Schoch/MD/rd

Consultation sur le contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA « stop à la pénurie de logement » et sur l'EMPL complémentaire à la LPPL

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté l'AdCV dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et nous vous remercions. Vous trouverez ci-dessous notre prise de position.

Permettez-nous, en préambule, de réitérer notre remarque sur le délai fort court pour répondre adéquatement. Nous nous excusons donc pour le retard de notre réponse. Il n'est, en effet, pas possible de consulter démocratiquement nos membres sur un sujet aussi important pour les communes en moins d'un mois. N'ayant obtenu de délai supplémentaire, nous nous astreignons à une prise de position directe.

L'AdCV est fermement opposée à l'initiative de l'Asloca Vaud. Les obligations financières nouvelles, imposées tant à l'Etat qu'aux communes, sont disproportionnées et inciteraient les communes à devenir promoteur immobilier ce qui n'est ni son rôle ni de sa responsabilité. Les collectivités publiques ont pour mission de mettre en place des conditions cadres favorables à la construction de logements. L'AdCV renouvelle son engagement à la simplification des procédures et au rôle facilitateur des services de l'Etat, notamment du SDT.

Notre association est favorable à la notion de logements d'utilité publique (LUP) à loyer abordable (LLA). L'octroi de bonus de droit à bâtir lorsque les terrains sont déjà en zone à bâtir et la possibilité pour les communes d'introduire dans leur plan d'affectation des quotas de LUP lors de l'affectation d'un terrain en zone à bâtir sont des dispositifs adéquats. Il n'y a pas lieu d'imposer ni de limiter ces droits librement appréciés par la commune sur le bien-fonds ciblé.

Afin de promouvoir la construction, l'AdCV soutient et propose encore que le bonus de 10% de la surface brute de plancher habitable prévu dans les zones à bâtir existantes, reste un élément vraiment incitatif. Il doit être cumulé aux autres bonus (énergétique, par exemple).

Des critères architecturaux (surfaces, volumes, équipements...) ne doivent pas être réglementés par l'Etat. De telles mesures ne sont pas stimulantes mais plutôt contre-productives et contraignantes pour un propriétaire. La qualité de la construction suisse, ainsi que le niveau de confort, nous prévalent de mettre des appartements médiocres sur le marché. L'AdCV réfute, en ce sens, le contrôle et l'administration sous-jacente qui compliqueront plutôt que favoriseront l'offre de nouveaux logements LLA.

Notre association salue l'augmentation de la durée de validité du permis de construire qui permettra d'éviter un recommencement des procédures en cas de retard incontrôlable.

Si l'AdCV est favorable au droit d'emption qui ne devrait pas permettre aux communes de confisquer des terrains mais bel et bien de contracter de manière consensuelle avec un propriétaire, elle ne l'est pas pour le droit de préemption. Une collectivité publique ne peut exercer ce droit de préemption dans un délai de 60 jours. Il lui sera pratiquement impossible d'obtenir des ressources auprès de son Conseil législatif, ni de concevoir un projet acceptable, dans un délai si court. Lors d'une transaction, pour acheter un terrain convoité, la Municipalité devrait anticiper et négocier avec le propriétaire/promoteur. Cette option ne résout en rien le manque de logements.

L'AdCV n'a pas de remarques particulières à formuler sur l'EMPL.

En conclusion :

Si le contre-projet améliore la politique du logement et offre quelques simplifications de procédures ou d'avantages à construire des appartements à loyers abordables, il n'en reste pas moins que la politique incitative devrait appartenir aux communes, mieux à même de planifier et densifier leurs plans d'aménagements, en conformité avec les besoins de leurs administrés.

L'Etat doit rester facilitateur et non contrôleur. Toute contrainte réduit les bonnes intentions. L'exemple genevois en démontre la meilleure preuve (pénurie extrême et vétusté avancée des logements à loyers abordables. Quelques projets communaux d'envergure bloqués par la rigueur étatique complètent l'exemplarité).

L'AdCV relève encore que les procédés incitatifs, tels que décrits dans ce contre-projet et l'EMPL, auront vraisemblablement un délai de réponse anticyclique. La planification du logement mérite une vision et une politique du long terme. Le passage au degré d'intervention supérieur à 1% (respectivement 1.5%) de taux de vacances pourrait entraîner un développement chaotique dans l'octroi des avantages lors de projet de construction.

Une souplesse et une politique à géométrie variable, maîtrisée conjointement dans l'esprit de l'autonomie communale, doit être respectée et devenir la norme.

L'AdCV ne reformule pas les autres remarques faites tant par le Centre Patronal que la Chambre vaudoise immobilière et fait siennes leurs réponses.

Restant à votre disposition pour compléter votre information, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur nos salutations distinguées.

Association de Communes Vaudoises
AdCV

Le Secrétaire Général
Michel Darbre

Annexe : questionnaire