

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2014)  
**Heft:** 2031

**Artikel:** L'approche vaudoise pour lutter contre la pénurie de logements : une opération qui s'apparente à une course de haies  
**Autor:** Rey, Michel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1012703>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# L'approche vaudoise pour lutter contre la pénurie de logements

Une opération qui s'apparente à une course de haies

Michel Rey - 21 mars 2014 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/25498>

Le logement est régulièrement au cœur des élections cantonales et des votations fédérales (initiative Weber, aménagement du territoire, immigration de masse). La pénurie de logements à des prix abordables rituellement dénoncée. Mais si le constat est généralement partagé, les solutions divisent.

Il faut d'abord rappeler que la Confédération n'est pas compétente en matière de politique du logement. La patate chaude est pour les cantons ([DP 1996](#)). Berne n'a pris aucune mesure substantielle en vue d'atténuer la pression sur le marché du logement. Elle se contente de définir les conditions-cadres, avec la fixation du taux hypothécaire de référence, des exigences en matière de fonds propres en cas d'acquisition et des modalités de résiliation.

La politique du logement relève de chaque canton. En fonction des spécificités de son marché du logement et du rapport de forces politiques, chacun y répond à sa manière. Des cantons comme Fribourg, Valais, Neuchâtel et Jura, ne pratiquent pas de politique du logement active. Genève se distingue par de nombreuses mesures, qui sont d'ailleurs qualifiées de contre-productives par les auteurs de la récente [étude](#) de Credit Suisse sur le marché

immobilier helvétique.

Le gouvernement vaudois vient de mettre en consultation ses [propositions](#) pour remédier à la pénurie de logements. Ce projet vise essentiellement à inciter communes et privés à construire davantage de logements pour la classe moyenne.

## Les mesures proposées par le Conseil d'Etat vaudois

Il se propose d'encourager les communes à planifier des quotas de logements d'utilité publique (Lup) et de décourager les propriétaires à thésauriser leurs terrains constructibles (droit d'emption conventionnel ou contractuel); il doit permettre aux communes et à l'Etat d'acquérir des terrains pour la construction de Lup (avec un droit de préemption dans les districts où sévit la pénurie).

Il s'agit d'inciter les investisseurs privés et publics à construire des logements via l'octroi de droits à bâtir supplémentaires pour les Lup (15% supplémentaires de la surface habitable pour quatre Lup au minimum). De nouvelles dispositions sont aussi prévues pour mieux protéger les logements à loyer abordable en situation de pénurie prononcée.

La solution de quotas de zones d'habitations pour revenus

modestes a été acceptée en 2009 par 62% des votants en ville de Zoug. Des communes, notamment vaudoises, la pratiquent dans le cadre de négociations de droits à bâtir avec des promoteurs.

## Entre le marché et l'action publique

Les propositions du Conseil d'Etat vaudois sont d'abord le résultat d'un rapport de force entre les partisans du libre marché et ceux qui préconisent une action volontariste de l'Etat.

Ce débat a traversé le Grand Conseil au moment de la troisième révision du plan directeur cantonal. Ce dernier prévoyait d'encourager les communes à développer une planification stratégique en matière de logement en les soutenant par des aides financières et des prêts à taux réduits. Cette mesure a été balayée par la droite majoritaire, qui a parlé de planification cantonale centralisée et de mainmise de l'Etat sur les communes.

Ces propositions vont devoir passer le double filtre de la consultation et des débats parlementaires. Auront-elles une chance d'être acceptées et d'entrer en vigueur? *A priori*, un appui d'une partie de la droite pourrait être acquis. Les milieux immobiliers

reconnaissent que les mesures proposées n'ont pas un caractère contraignant; elles sont de nature incitative, tant pour les investisseurs que pour les communes à qui il reviendra de les solliciter pour construire des Lup.

L'Asloca-Vaud les a jugées très insuffisantes pour remédier à la pénurie de logements à prix abordable. Maintiendra-t-elle son initiative ([DP 1907](#)) qui prévoit des mesures contraignantes (entre autres expropriation des terrains nécessaires et obligation pour les communes et l'Etat de verser un montant minimum d'investissement annuel par habitant pour promouvoir des logements à prix abordables), ou la retirera-t-elle en faveur de ce contre-projet?

Il sera également intéressant de suivre le débat autour du droit d'emption contractuel proposé pour lutter contre la thésaurisation du sol, et surtout du droit de préemption en faveur de l'Etat et des communes en vue de faciliter la réalisation des Lup, qui vont certainement être contestés par les défenseurs de la propriété privée.

Si ces mesures passent le cap du Grand Conseil, elles devront encore être mises en œuvre.

Les communes et les promoteurs vont-ils jouer le jeu? En d'autres termes, les communes vont-elles planifier des quotas de Lup et les promoteurs investir dans de tels logements? La réponse n'est pas évidente.

### **Le rôle des communes et des investisseurs privés et publics**

On peut supposer que les communes urbaines à dominance «*rose-verte*» vont saisir de telles opportunités. Elles ont la volonté politique et les compétences techniques pour initier de telles démarches de planification nécessaires à la création de Lup. Mais elles risquent de se heurter à deux obstacles importants. D'abord la résistance à la densification qui bloque pendant de longs mois des projets de logements. Et puis le coût de la construction en milieu urbain qui induit des loyers élevés, même avec un appui du secteur public.

Quant aux communes périphériques ou rurales, elles seront certainement plus réticentes à recourir à ces mesures, préférant souvent attirer des propriétaires de villas sur leur territoire.

Les mesures vaudoises ne prévoient aucune subvention pour les communes et les promoteurs. Elles s'appuient sur l'octroi de 15% de droits à bâtir pour inciter les investisseurs à faire du Lup. Cette formule devrait intéresser les coopératives du logement dont l'un des objectifs est la réalisation d'habitations à loyer abordable pour leurs membres. Les caisses de pension pourraient aussi s'y intéresser. En tous les cas, le canton et les communes devront prendre leur bâton de pèlerin pour faire connaître ces mesures et convaincre les investisseurs d'y recourir.

Avec ces mesures, Vaud veut passer rapidement de 4'200 appartements bâtis en 2013 à 6'000 par an. L'objectif est ambitieux.

Est-il réaliste? Oui, pour autant que tous les acteurs politiques (législateur, communes) et économiques (promoteurs, coopératives) jouent le jeu. Mais il ne faut pas oublier que l'état de la conjoncture peut rapidement accélérer ou freiner l'offre et la demande immobilière. Encore faudra-t-il que la course de haies ne bute pas sur l'un des obstacles d'approbation et de mise en œuvre!