canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Département de l'économie
Service de l'économie, du logement
et du tourisme (SELT)

Lutte contre la pénurie de logements

« D'une approche sectorielle à une solution globale »

Présentation au Rotary Club de Montreux-Vevey
Jeudi 27 septembre 2012

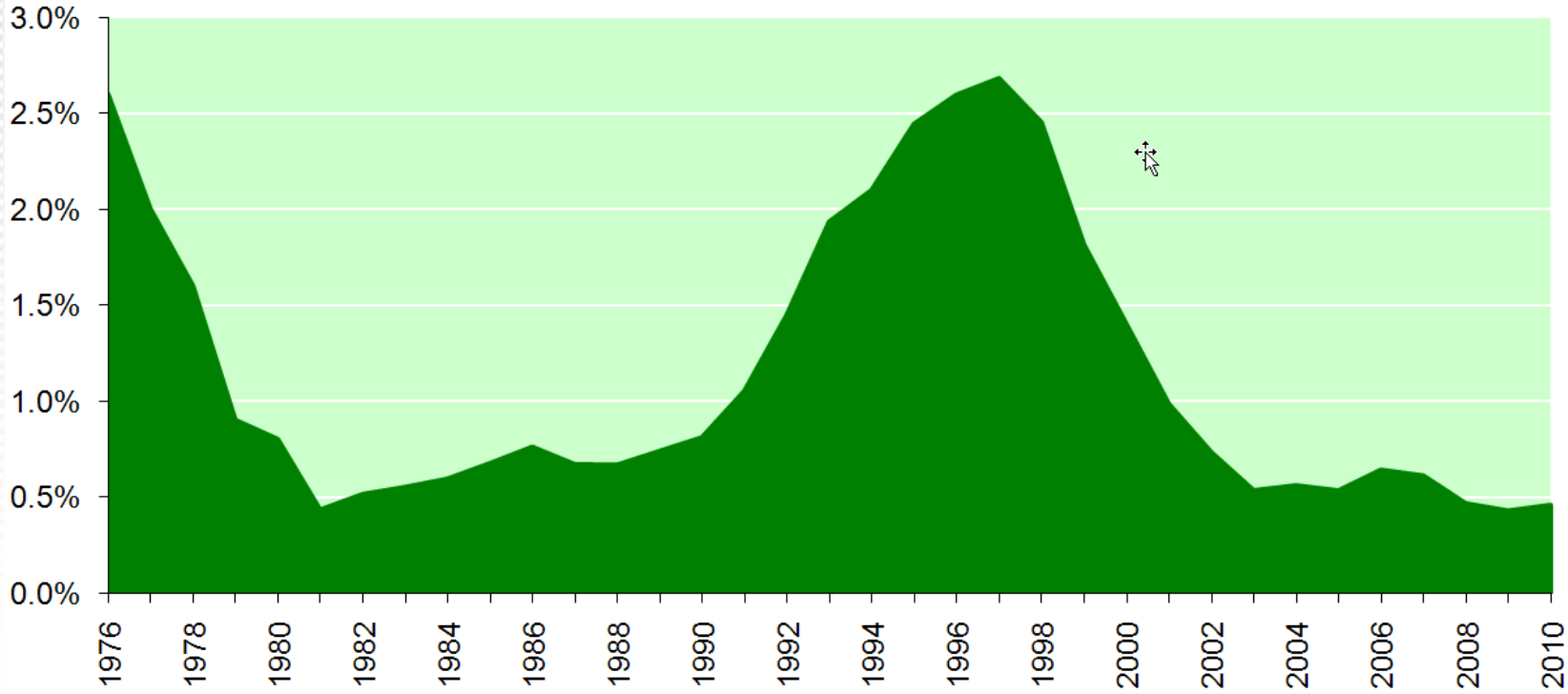
Lionel Eperon, Chef du SPECo et Expert de la Task Force « Logement »

Contexte politique

- **Un thème politique désormais incontournable en Suisse et dans le Canton de Vaud**
- **Un axe fort du prochain Programme de Législature 2012-2017 du Gouvernement vaudois**
- **Une problématique de plus en plus débattue à l'échelle des communes**
- **La dimension « intérêt public » du logement prend le pas sur une gestion privée de la problématique**

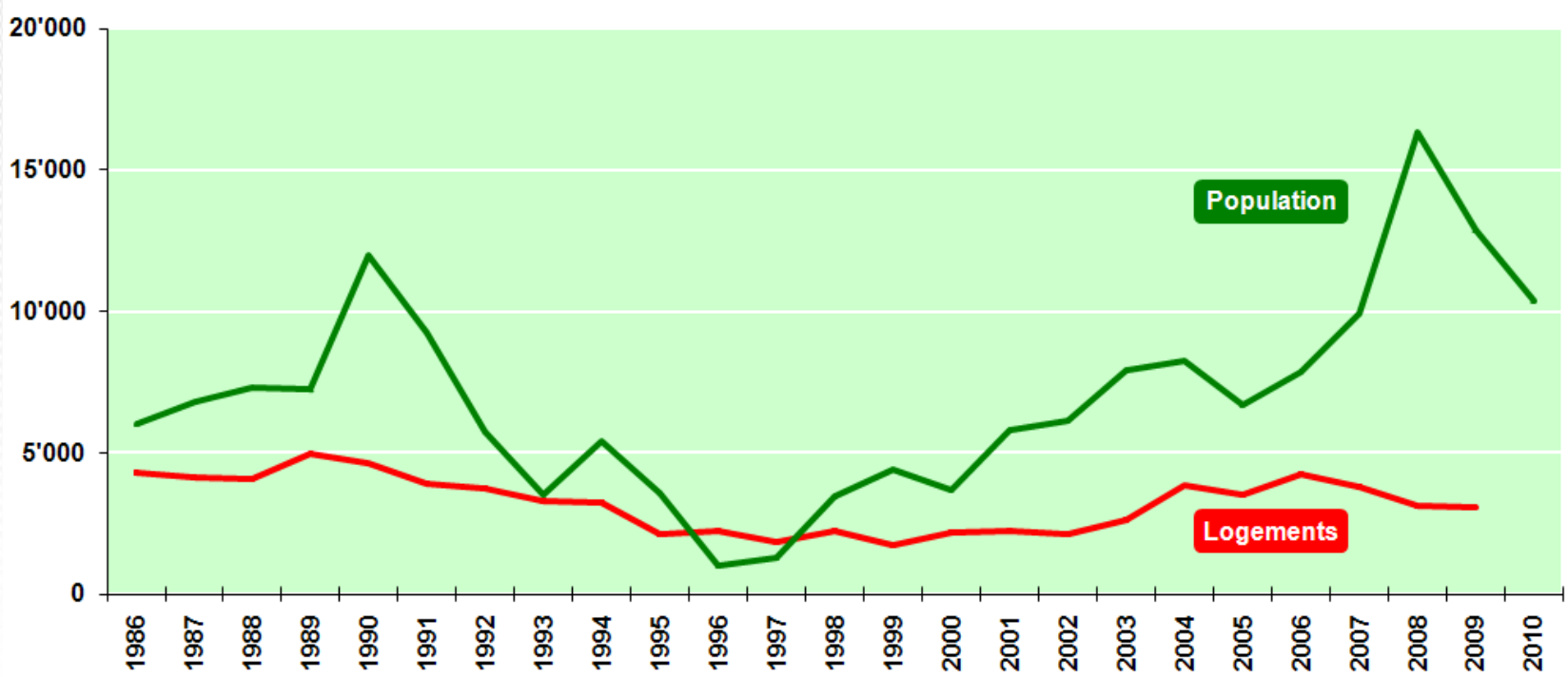
Pénurie de logements

Taux de vacances des logements dans le canton de Vaud au 1er juin, évolution 1976-2010

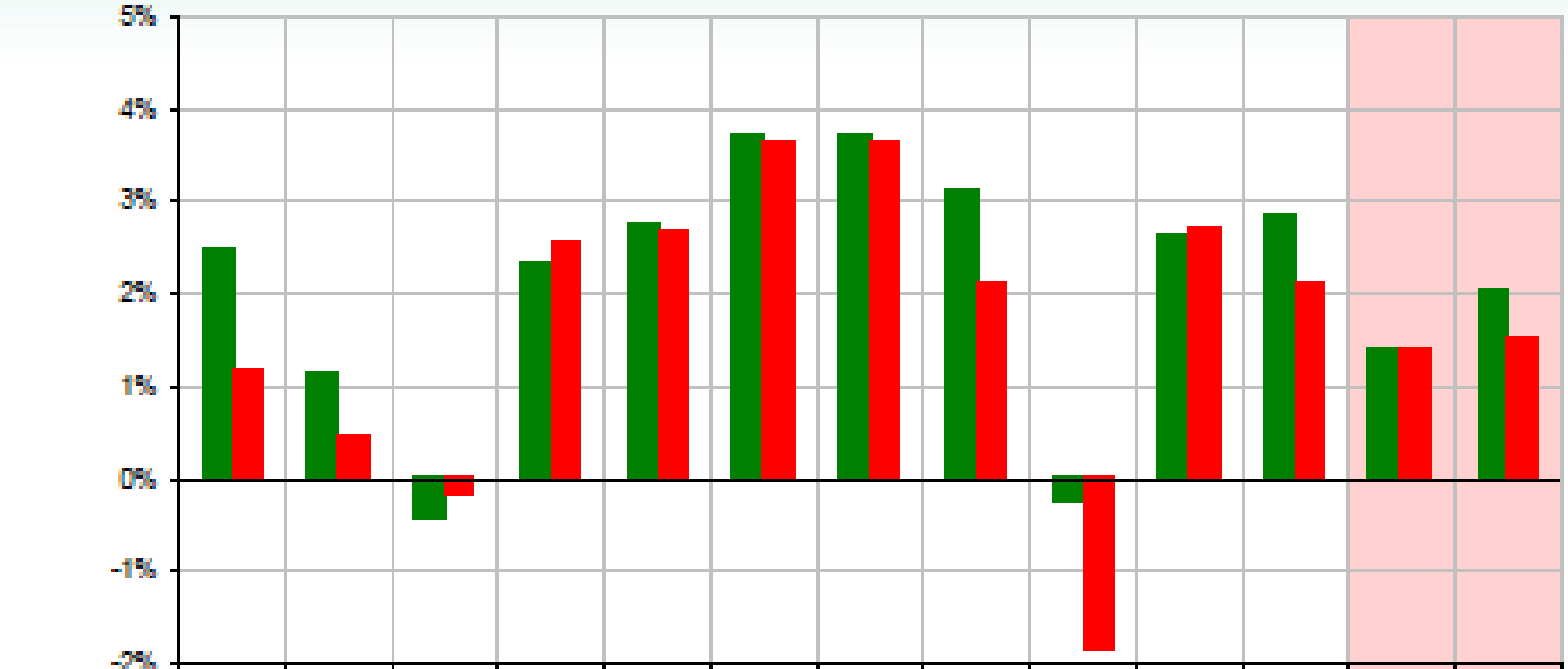


Croissance démographique

Gains annuels en population et en logements dans le canton 1986-2010 (source SCRIS)



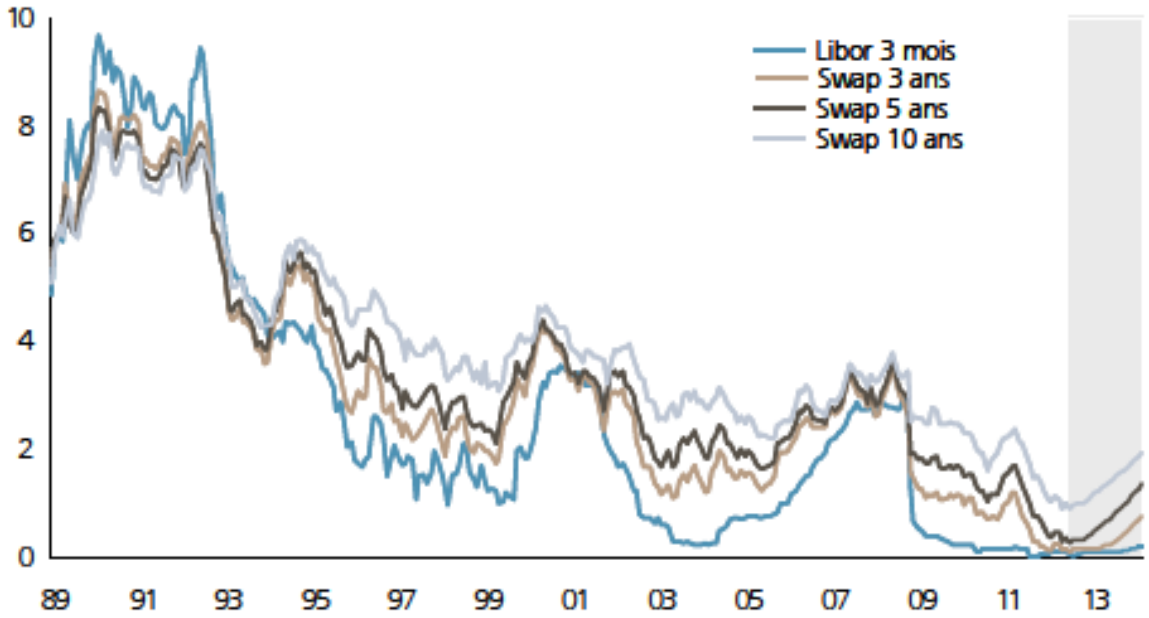
Croissance économique



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	2013*
PIB Vaud	2.5	1.1	-0.5	2.3	2.7	3.7	3.7	3.1	-0.3	2.6	2.9	1.4	2.0
PIB Suisse	1.2	0.4	-0.2	2.5	2.6	3.6	3.6	2.1	-1.9	2.7	2.1	1.4	1.5

Des taux hypothécaires historiquement bas (à quand la bulle…?)

Evolution des taux à long terme



Sources: Bloomberg, UBS SA_WMR

Prévisions de taux

	17.08.12	12/12	06/13	12/13	06/14
Libor 3 mois	0.10	0.10	0.10	0.20	0.30

Les enjeux sous-jacents du problème:

- La nécessité d'accompagner la croissance économique (ou miser sur la décroissance ?)
- La volonté de maintenir la qualité de vie propre au territoire vaudois (valorisation vs. Protection des ressources)
- La garantie de la propriété est fixée dans la Constitution fédérale (art. 26)
- La nécessité de garantir des logements adaptés en nombre et en catégories à « Monsieur et Madame tout le monde » (art. 41, al 1er, lettre e Cst-CH)

Les postulats politiques actuels:

- Dans le cadre légal actuel, le canton n'est ni propriétaire, ni constructeur, ni gérant d'immeubles
- La promotion économique ne saurait jouer le bouc-émissaire de la pénurie de logement
- Les « effets pervers » de la croissance se doivent d'être traités pour eux-mêmes
- Les éventuelles restrictions à la garantie de la propriété doivent viser un objectif d'intérêt public manifeste et être proportionnées
- Le Canton doit désormais se doter d'une véritable politique publique en faveur de la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population vaudoise

Les objets disponibles répondant aux besoins prépondérants de la population sont toujours plus rares

- **Des hausses de loyers très substantielles (déséquilibre demande/offre)**
- **Des « taux d'efforts » de moins en moins acceptables**
- **La PPE est très attractive pour les demandeurs et les investisseurs (marges !)**
- **Les logements d'utilité publique (probablement mal définis) n'ont pas forcément bonne presse ni dans les communes, ni auprès des investisseurs**

Le nerf de la guerre: des terrains dûment affectés et effectivement disponibles

- **Régulation : Plan directeur cantonal**
- **Coordonner mobilité, urbanisation et environnement : valoriser une ressource foncière rare et donc précieuse**
- **Renforcer la vitalité des centres cantonaux, régionaux et locaux (ratio de 3 sur 4)**
- **En-dehors des centres: la règle des 15% sur 15 ans**

⇒ **Densifier et lutter contre l'étalement urbain = <u>toutes les communes n'ont pas le même potentiel de développement de leur habitat</u>**

- **Offre effective : Zones à bâtir vs. Thésaurisation**
- **Révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)**
- **Une révision de la LATC en appui à la politique du logement**

Les solutions préconisées

- L'Etat n'a pas pour vocation d'être propriétaire, ni constructeur, ni gérant d'immeubles
- Il incombe aux communes de se doter de politiques du logement plus volontaristes
- L'Etat doit soutenir les communes par des mesures conceptuelles et financières
- L'Etat doit mettre en œuvre une véritable politique des pôles de logement
- L'Etat doit agir sur le foncier (révision de la LATC) Mais dans quelle mesure ?