Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 39 (2002)
Heft: 1500

Rubrik: Canton de Vaud

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

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

L'aide cantonale au logement doit s'adapter au nouveau marché

Dans un rapport récent, le Conseil d'Etat vaudois propose une réforme de l'aide au logement. Mais le canton est fauché, il y a donc peu de vraies innovations.

Après la Confédération, le canton de Vaud constate que l'aide au logement, qui a fonctionné sans excès et sans vague pendant la pénurie de logements, a mal résisté à la crise immobilière des années quatre-vingt-dix. Le Service cantonal du logement propose un rajeunissement du système dans un rapport approuvé récemment par le Conseil d'Etat[1]. Une véritable relance de l'aide au logement impose cependant des dépenses nouvelles. Mais le canton est fauché. N'attendons donc que des retouches au régime forgé dans les années de prospérité inflationniste. Le rapport analyse d'abord deux lois cantonales visant à sauvegarder le parc immobilier existant.

On ne peut attendre que des retouches au régime forgé dans les années de prospérité inflationniste

Démolitions et «congés-ventes»

Tous les excès sont possibles dans un marché tendu dominé par la pénurie de logements. Un promoteur peut démolir les immeubles en bon état et à loyer abordable pour construire des logements neufs et chers. Une loi cantonale de 1985 soumet les démolitions et les rénovations lourdes à autorisation lorsqu'il y a pénurie. Un propriétaire peut aussi vendre son immeuble par appartement et le soustraire ainsi à la location. Une loi de 1989, inspirée par l'ASLOCA, réglemente les «congés-ventes». Ces deux lois, directement issues de la surchauffe, concourent au même but: maintenir sur le marché locatif des appartements anciens et avantageux.

Le Service cantonal du logement (SLOG) est compétent pour octroyer les autorisations. Il s'est montré accommodant. De 1988 à 1998, il a donné son feu vert dans deux cas sur trois pour les démolitions-transformations. Officiellement, le bilan reste toutefois positif. Les reconstructions et les transformations ont permis de mettre sur le marché 1600 logements supplémentaires à des prix jugés abordables. On notera que l'écrasante majorité des demandes de démolition ou de transformation provenaient des districts du bassin lémanique.

Souplesse

En application de la loi sur les «congés-ventes», le SLOG s'est montré plus souple encore. Il a avalisé plus de 90% des ventes par appartement. Dans deux tiers des cas, les autorisations ont été quasiment automatiques. Elles concernaient en effet les immeubles conçus à l'origine sous le régime de la propriété par étage. Malgré le très petit nombre de refus de vendre, le SLOG estime que son contrôle a exercé un effet préventif.

Quelle pénurie?

En bonne logique libérale, l'Etat n'intervient que lorsque le marché ne fonctionne pas, c'est-à-dire lorsqu'il y a pénurie de logements. La prévention des démolitions, des transformations ou des «congés-ventes» abusifs ne devraient donc entrer en force que lorsqu'il y a pénurie. Or la définition de la pénurie est rudimentaire. Elle se base sur le relevé annuel des logements vacants dans les diverses localités de Suisse. Il y aurait pénurie lorsque le taux des logements vides est de 1,5%. Cet instrument statistique grossier ne permet pas une intervention bien ciblée de l'Etat. Il peut y avoir pléthore de studios libres, mais pénurie d'appartements de trois ou quatre pièces. Il peut y avoir un grand nombre d'appartements de luxe vides alors que les logements à prix abordables sont introuvables. Pour qu'il puisse appliquer les lois d'une manière raisonnable, le SLOG demande avec insistance un instrument statistique capable de déceler quelles sont les véritables pénuries.

Propositions de réformes

Au chapitre des réformes, le SLOG suggère encore de fusionner la Loi sur les démolitions – transformations et celle sur les «congés-ventes» afin que des décisions de nature analogue soient prises selon les mêmes critères. Il propose de ne plus soumettre à autorisation la vente d'appartements luxueux ou de villas, partant de l'idée que les locataires de ces logements onéreux ont les moyens de se recaser sans difficulté. En revanche, il conviendrait de trouver une forme d'encouragement à la propriété pour permettre aux locataires plus modestes d'acheter le logement qu'ils occupent. *at*

La semaine prochaine: «L'aide à la construction de logement».

[1] *Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement du 16 novembre 2001*, Disponible au Service du logement, 29, rue César-Roux, 1014 Lausanne.

Médias

Une revue des événements enregistrés pendant les 838 jours d'existence de TV3 a passé le dernier jour. Comment juger la diffusion d'un enregistrement montrant le conseiller fédéral Moritz Leuenberger en colère et utilisant un langage peu diplomatique? Certains y voient une vengeance. *cfp*