

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 83 (2011)

Heft: 2

Artikel: Le canton de Vaud veut soutenir les coopératives d'habitation

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-177796>

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: 21.12.2024

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

Le canton de Vaud veut soutenir les coopératives d'habitation

Le Conseil d'Etat entend lutter contre la thésaurisation des terrains à bâtir et accélérer la construction de nouveaux logements. Interview avec Jean-Claude Mermoud, Conseiller d'Etat en charge du Département de l'économie (DEC).

Le 29 mars 2011, le Conseil d'Etat vaudois a annoncé plusieurs mesures pour développer l'habitat. Après votre conférence de presse, les médias ont parlé de la «nouvelle politique du logement» du Conseil d'Etat vaudois. En quoi est-elle «nouvelle»?

Il s'agit en fait plutôt de l'accentuation de certaines mesures déjà en vigueur, à travers une révision de la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) qui sera prochainement mise en consultation. Elles sont la conséquence du constat que les conclusions d'une étude

faite en 2007 sont les mêmes que celles d'une étude publiée début 2011. Pour nous, cela veut dire qu'en quatre ans, rien n'a vraiment changé, malgré les attentes que l'on pouvait avoir grâce au rendement intéressant de l'immobilier et aux projets d'agglomérations et de pôles de développement initiés par le canton.

Vous avez parlé de plusieurs mesures: quelles sont-elles?

S'agissant des plans de zones et des demandes de permis de construire, nous vérifions l'adéquation entre les deux. Jusqu'ici, une coordination existait déjà, mais nous voulons l'améliorer et la renforcer, en réunissant tous les acteurs. Nous voulons éviter ces blocages qui font que des bâtiments ne se construisent pas à cause des permis de construire qui sont bloqués et donc non octroyés. Nous aimerions éviter que ces dossiers «difficiles» finissent devant un tribunal, avec des recours en cascades, en bloquant le projet pendant des années.

Les dossiers sont donc parfois incomplets?

Absolument, et notre seconde mesure est d'augmenter la qualité des dossiers. Nous voulons que les initiateurs (sociétés immobilières, architectes, etc.) fassent un réel effort pour préparer leurs dossiers. Nous ne voulons plus que des dossiers soient bloqués parce que, au début, les initiateurs ont oublié de réfléchir à l'entrée/sortie du parking de l'immeuble sur la route ou ont négligé les places de parc ou les exigences légales en matière d'énergie. Actuellement, nous avons 4 dossiers d'une certaine ampleur qui sont bloqués. Nous allons les traiter comme des expériences-pilotes, en réunissant tous les partenaires concernés pour trouver une solution.

Vous avez aussi parlé des révisions des plans de zones.

Nous avons constaté que de nombreuses surfaces situées en zones constructibles – exclusivement destinées à la construction d'habitations – restent non construites. Or, les communes peuvent, si nécessaire, modifier la répartition de leurs zones: c'est le remaniement parcellaire. Les communes peuvent opérer des échanges de parcelles: si ces échanges se font selon le principe de la «péréquation réelle», le propriétaire y trouve son compte et



la commune aussi. Bien que les compétences appartiennent aux communes et aux propriétaires, les services du canton vont proposer aux communes leur appui dans la réalisation de tels remaniements parcellaires, qui doivent être en conformité avec le Plan directeur cantonal d'aménagement du territoire.

Votre projet d'introduire un droit d'emption a fait des vagues: de quoi s'agit-il?

Si visiblement, malgré tous les efforts de la commune, le propriétaire ne veut pas construire ni vendre son terrain situé en zone constructible, pour des raisons de spéculation, familiales ou de droit à la vue, il faut pouvoir débloquent la situation. En cas de refus de construire et de vente de son terrain (à la commune par exemple), ou de remaniement parcellaire qui n'aboutit pas, et aussi d'absence de dialogue, il faut disposer de mesures plus contraignantes. C'est notre projet de mécanisme d'emption. Le choix sera double, soit par des contrats de droit administratif (avec accord des deux parties), soit par une décision communale même en désaccord avec le propriétaire (qui peut déposer un recours). Ce projet doit encore faire l'objet de considérations juridiques et de débats politiques au Grand Conseil.

C'est donc une forme d'expropriation?

A nos yeux, l'expropriation est une mesure trop dure. Avec notre droit d'emption, nous visons surtout les parcelles constructibles bien situées et qui ne peuvent pas être dézonées, et où rien ne s'est construit depuis des années. La thésaurisation en est souvent la raison. Toutes les conditions d'exercice de ce droit d'emption seront précisées et réglées dans le projet de loi, qui est actuellement en préparation.

L'idée est que si un terrain constructible n'est pas bâti depuis 15 ans, on donnera un délai de 5 ans pour y construire une habitation. Pour un terrain en zone nouvellement constructible, le délai normal pourrait être de 10 ans.

Ces mesures ne sont-elles pas prises parce que de fortes pressions s'exercent sur le canton?

Il est indéniable que le canton de Vaud est placé devant d'importants défis. L'un d'entre eux est celui de l'habitat à préparer pour pouvoir héberger les 150 000 nouveaux habitants que les démographes nous annoncent d'ici 2030. La crise du logement dure depuis plus de dix ans et il s'agit maintenant d'être proactif et de prendre des mesures fortes. Nous sommes d'avis que si les cantons ne légifèrent pas en devenant plus actifs en matière de construction de logements, c'est la Confédération qui va légiférer et imposer des mesures aux cantons. La pression vient aussi de l'initiative «Sauvez le paysage» qui veut

Vaud: des mesures pour le logement.

Trois axes principaux

1. Le premier concerne les plans d'affectation. Les processus administratifs doivent être accélérés afin que les plans d'affectation généraux ou partiels aboutissent plus rapidement.
2. Dans le canton de Vaud, le problème de la construction de logements n'est pas l'argent, mais le terrain disponible. Il y a assez de droits à bâtir pour répondre aux besoins, mais les parcelles sont en grande partie thésaurisées par les propriétaires. Il faut donc des mesures pour renforcer la maîtrise foncière. Dans ce but, plusieurs mesures sont prévues: a) favoriser l'acquisition de terrains par les communes elles-mêmes, car les collectivités publiques sont maintenant plus enclines à construire des logements; b) inciter les privés à construire (des droits à bâtir supplémentaires pourraient être octroyés pour des nouveaux logements lors de la construction de logements d'utilité publique); c) créer un droit d'emption qui permettrait, à certaines conditions, aux communes d'acheter des terrains constructibles sur lesquels rien ne serait bâti; d) réviser la LATC pour lutter contre la thésaurisation des terrains constructibles situés dans les centres.
3. Enfin, pour développer la construction de logements pour la classe moyenne, les coopératives d'habitation représentent un modèle alternatif qu'il convient de promouvoir davantage. **JLE**

«geler» les zones telles qu'elles existent aujourd'hui, ce qui bloquerait évidemment toute évolution.

Quelles autres mesures avez-vous prévues?

Nous voyons la nécessité d'un soutien renforcé du canton aux communes. Notamment par les prêts aux communes pour acheter des terrains, qui sont octroyés à des conditions intéressantes. Cette mesure n'est pas nouvelle, mais nous allons la renforcer. Il y a aussi la mesure des quotas: lors de l'élaboration d'un plan de quartier, la commune peut fixer des quotas de logements d'utilité publique. Ainsi, elle peut acheter un terrain et octroyer un droit de superficie à une coopérative d'habitation ou à un promoteur, en posant des conditions (10% de plus de logements en modifiant les plans; répartition entre des logements aux

prix du marché, à loyers modérés, à loyers contrôlés ou pour retraités). C'est aux communes d'intégrer de telles conditions dans leur politique communale du logement. Le canton ne peut agir que pour inciter les communes à prendre des décisions dans ce sens, mais c'est à elles de décider! Ceci dit, le canton pourrait aussi, un jour, imposer des mesures: le quota obligatoire pourrait être appliqué dans le cas de nouvelles zones ou de la révision d'un plan de zone.

L'ASLOCA vient de lancer une initiative qui prévoit que communes et cantons financeront concrètement la construction de logements. Qu'en pensez-vous?

Elle est très contraignante, elle n'est donc pas idéale pour dépassionner le débat. Maintenant déjà, nous nous heurtons à pas mal de problèmes sur les règles de démolition et de transformation d'immeubles (LDTR). Pour l'ASLOCA, c'est la suite logique: tout doit être réglé et partout. Or, l'Etat de Vaud, lui, préfère procéder au cas par cas, et dans des zones déterminées. De plus, la création demandée d'un fonds cantonal ne se justifie pas à nos yeux, car l'argent est disponible pour construire des logements. Le vrai problème, c'est celui des terrains! Or, nous ne pouvons pas construire partout, et il faut respecter les principes d'aménagement du territoire. Nous ne pensons

donc pas que cette initiative soit la bonne solution, ni la direction dans laquelle nous devons aller.

Coopératives d'habitation: le canton veut les favoriser. Par quels moyens?

Nous voulons favoriser un modèle qui, selon nous, fonctionne bien: celui des coopératives d'habitation. Nous entendons en effet encourager les communes à travailler avec des coopératives d'habitation existantes ou à en créer des nouvelles. Cette opération a déjà commencé: lors des assemblées de district, nos services présentent aux responsables des communes ce qu'ils peuvent faire en matière de coopératives d'habitation. Notre objectif est de mieux faire connaître les coopératives d'habitation et leurs principes. Nous avons aussi prévu, dans le cadre de la Loi cantonale sur le logement, une aide directe sous la forme du cofinancement à prix coûtant des études d'aménagement du territoire visant à construire des logements à loyers modérés. En d'autres termes, un soutien accru sera apporté aux projets portés par les coopératives d'habitation. Ceci dit, le canton ne va pas investir directement dans les coopératives en devenant un partenaire financier, car le canton n'est ni constructeur ni gérant d'immeubles.

Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger



ECO2B SA
Traitements
ECOlogiques et
ECOnomiques des
Bâtiments

+41 22 301 78 78
 eco2b@me.com
 www.eco2b.ch
 Av. du Cardinal-Mermillod 36
 1227 Carouge