Rapport de la Municipalité au Conseil communal

Réponse au postulat déposé par M. le Conseiller communal Serge Dudan & consorts invitant la Municipalité à mettre en œuvre une politique communale permettant la mise à disposition de logements adaptés à toute la diversité de la population palinzarde.

Aménagement du territoire

Municipal délégué : M. Bernard Krattinger

Rapport n°17/2020 adopté par la Municipalité, le 10.08.2020

Table des matières

1 Préambule 2
1.1 Objet du rapport 2
1.2 Introduction 3
2 Résumé de l'étude concernant la politique du logement de la Commune d'Epalinges 4
2.1 Cadre légal 4
2.2 Situation démographique et du logement sur la commune 5
2.3 Disponibilités foncière sur les propriétés communales 7
2.4 Synthèse de la situation actuelle et objectifs de la politique du logement 8
2.5 Mesures, actions à conduire et synthèse générale 8
3 Aspects du développement durable 11
4 Conclusion 12

1 Préambule

1.1 Objet du rapport

Le 19 février 2019, M. le Conseiller communal Serge Dudan et consorts ont déposé un postulat invitant la Municipalité à mettre en œuvre une politique du logement communale afin de permettre la mise à disposition de logements adaptés à toute la diversité de la population palinzarde. Ledit postulat amendé, dont la teneur est rappelée ci-dessous, a été pris en considération par le Conseil communal et transmis à la Municipalité le 24 septembre 2019.

Monsieur le président, chers collègues,

Epalinges est une commune attractive sous de nombreux aspects. Sa population augmente tendanciellement et la demande en logements reste très soutenue. Cela se traduit par un taux de vacance faible et des prix élevés que ce soit à la vente ou à la location. Une des conséquences est qu'une partie de la population à revenus moyens ou bas est contrainte de quitter notre commune pour trouver un logement.

La Commune d'Epalinges se doit d'adopter une vision long terme et permettre la mise à disposition d'une offre de logement à des prix adaptés aux revenus de tous les types de ménages : les jeunes célibataires ou en couple, les familles traditionnelles ou monoparentales ou encore les retraités. Il en va de la mixité sociale et de l'harmonie générale qu'apporte la diversité au sein d'une communauté. Il en va aussi de la possibilité de personnes attachées à la commune de continuer d'y résider quelques soient les événements ou les modifications de revenus.

Il existe de multiples moyens pour favoriser la mise sur le marché de logements à prix abordables :

1) *Inciter les acteurs de l'immobilier, notamment par :*
    a. *Des quotas de logements à prix abordables et destinées à différents utilisateurs dans les plans d'affectation,*
    b. *Le soutien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique,*
    c. *Une communication et des conseils sur les besoins en logement de la population palinzarde.*

2) *Devenir acteur, en ce sens que la Commune pourrait envisager intervenir, notamment par :*
    a. *Le financement de la construction de projets immobiliers communaux,*
    b. *Le soutien aux propriétaires de terrains désirant offrir des logements à prix modérés.*

Par ce postulat, nous aimerions inviter notre Municipalité à matérialiser une politique du logement communale et d'être proactive dans la mise en œuvre des moyens nécessaires. Il s'agit de profiter de la refonte de notre PGA et des multiples réflexions actuelles sur la problématique de l'aménagement du territoire pour :

- *dresser un état actuel du marché et des besoins des Palinzards,*
- *fixer des objectifs sur le long terme quantitatifs en terme de typologies de logements nécessaires et de niveau de prix acceptables y relatifs,*
- *établir un catalogue des mesures à prendre,*
- *mettre en place un suivi de la politique du logement.*

Dès lors, nous serions reconnaissants à la Municipalité pour les réponses qu'elle formulera à la suite de ce postulat.

1.2 Introduction

Le développement important des zones à bâtir durant les dernières années et la croissance démographique actuelle et future de la commune génèrent des opportunités pour répondre aux attentes de la population en matière de logement, mais aussi le risque que l'offre ne réponde pas à la demande ainsi qu'aux objectifs souhaités par la Commune.

Malgré une légère amélioration du taux de vacance des logements au niveau cantonal, il est vrai, comme l'évoquent les postulants, que les préoccupations concernant l'adéquation des logements avec les besoins de la population, en particulier pour les jeunes et les personnes âgées, restent d'actualité.

On connait depuis plusieurs décennies les logements subventionnés qui sont destinés aux personnes et famille à faibles revenus. Ce dispositif ne répond toutefois que partiellement aux besoins d'une partie importante de la population.

La Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif, entrée en vigueur le 1er janvier 2018 (LPPPL), vise à soutenir l'accessibilité au logement accessible pour la majorité de la population. Cette loi permet aux communes de définir une politique en matière de logement d'utilité publique (LUP), comprenant les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, les logements protégés destinés aux personnes âgées fragilisées et/ou en situation de handicap, les logements pour étudiants et les logements à loyer abordable.

Le dispositif cantonal pour les LUP est organisé selon trois axes :

1. Les plans et règlements d'affectation peuvent définir des bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de LUP.
2. Les plans et règlements d'affectation peuvent fixer des quotas et préciser les catégories de LUP souhaitées dont la destination est garantie à long terme.
3. Pour les propriétaires situés dans des zones à bâtir déjà légalisées, les bâtiments bénéficient d'un bonus de 10% de la surface brute habitable si au moins 15% de la surface totale brute de plancher habitable est destinée à des LUP.

La réalisation d'une politique du logement à l'échelle communale nécessite une connaissance approfondie du contexte actuel au niveau local et régional, la maitrise des aspects légaux ainsi qu'une expérience dans la mise en pratique de ce type de politique. Pour ces différentes raisons, la Municipalité a mandaté le bureau « PG. Conseil & développement Sàrl », pour réaliser une étude concernant la politique du logement de la Commune avec pour objectif de :

- Définir les principes directeurs communaux (orientation générale) en matière de logements pour la majorité de la population
- Evaluer les réponses prévisibles pour les projets en cours de procédure (à l'étude ou en procédure d'adoption)
- Recueillir des expériences d'autres communes
- Définir et élaborer la règlementation communale pour les LUP

Afin de répondre à ces objectifs, l'étude a été menée en plusieurs étapes. Il s'est agi dans un premier temps d'établir un diagnostic de la situation démographique au niveau communal, ainsi qu'une évaluation de la situation en termes de logement sur la commune, couplé à une analyse de la situation foncière des propriétés communales. Ces premières démarches ont permis d'obtenir une synthèse de la situation actuelle, tout en mettant en lumière les éléments prospectifs à disposition de la Commune permettant à la Municipalité de définir les principaux objectifs de la politique du logement. En prenant en compte les objectifs envisagés par la Municipalité et les dispositions du cadre légal, l'étude a finalement permis d'identifier les mesures permettant de définir une politique du logement étayée par des actions à mettre en œuvre.

Un résumé de cette étude (étude annexée au présent rapport) est présentée ci-dessous.

2 Résumé de l'étude concernant la politique du logement de la Commune d'Epalinges

2.1 Cadre légal

La Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur le 1er janvier 2018. Elle permet aux communes de mettre en place des outils permettant de promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Par logement d'utilité publique, on entend :

- Les logements à prix abordables (qui doivent être accessibles à la majorité de la population)
- Les logements à loyers modérés (logements dont les loyers font l'objet d'une subvention pour répondre aux besoins des personnes avec des revenus modestes)
- Les logements protégés destinés aux personnes âgées fragilisées et/ou en situation de handicap,
- Les logements pour étudiants pour lesquels l'Etat contribue à la création par un prêt

La Loi et ses dispositions d'application précisent les conditions liées à ces différents types de logement.

Au niveau communal, les mesures peuvent être prises dans le cadre d'une réglementation générale pour les constructions déjà situées dans des périmètres affectés ou dans le cadre précis de nouveaux plans d'affectation. Par ailleurs, la LPPPL prévoit des dispositions concernant l'emption et la préemption en relation avec le logement :

- Droit d'emption (art. 30 LPPPL) : le droit d'emption permet à une commune de conclure un contrat avec un ou des propriétaire(s) afin de développer des logements d'utilité publique si aucune construction n'est réalisée dans un délai à fixer.

- Droit de préemption (art. 31 LPPPL) : les communes bénéficient d'un droit de préemption leur permettant d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée. Il ne peut être exercé qu'à certaines conditions cumulatives (art. 32 à 38 LPPPL), dont l'obligation de viser la création de LUP.

La Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions, entrée en vigueur le 1er septembre 2018, prévoit quant à elle des dispositions concernant la disponibilité des terrains (art. 52 LATC) qui sont utilisables par les communes pour influencer la situation du logement. Celles-ci obligent les communes à assurer que les terrains affectés en zone à bâtir soient disponibles pour une construction, c'est-à-dire qu'il y ait une réelle volonté de construire pour éviter la thésaurisation du sol. Par exemple, si la volonté du propriétaire n'est pas confirmée dans les faits, des mesures fiscales (taxation) pourront être prises ou le terrain être déclassé.

Ces outils donnent donc les moyens aux communes d'évaluer les prévisions concernant la mise à disposition de logements et permettent une meilleure maîtrise de la gestion de la politique communale du logement.

2.2 Situation démographique et du logement sur la commune

La commune d'Epalinges a connu une croissance démographique comparable à celle du canton jusque dans les années 2010. Par la suite, le développement de nouveaux quartiers d'habitats collectifs a entraîné une augmentation de la population de la commune supérieure à celle du canton.

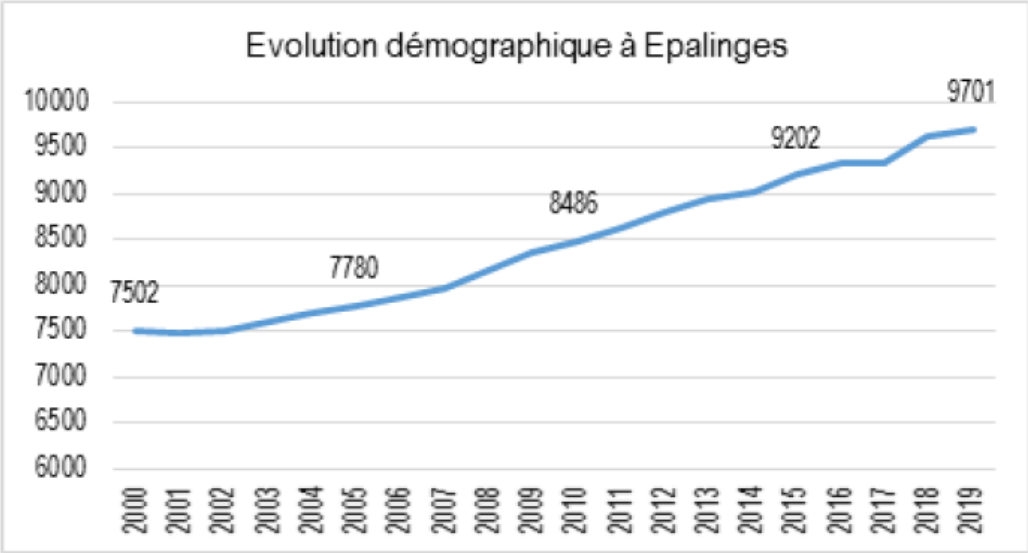


Figure 1 : Evolution du nombre d'habitants sur la commune d'Epalinges (OFS)

Il n'existe pas d'étude prospective à l'échelle des communes en termes d'évolution démographique. Toutefois, pour Epalinges, il faut constater que :

- Le développement des constructions dans les zones villas est limité hors périmètre compact du PALM suite à la mise en place d'une zone réservée communale et de zones réservées cantonales, et restera par la suite restreint compte tenu du redimensionnement des zones à bâtir envisagé dans le cadre de la révision du PACom (ex PGA) (augmentation de 352 habitants jusqu'en 2036 par rapport à la population hors centre au 31.12.2015) ;

- D'importants projets sont prévus à l'intérieur du périmètre compact du PALM. Ill s'agit notamment du Plan Partiel d'Affectation (PPA) « La Girarde » (logements protégés et subventionnés), du Plan de quartier (PQ) « Les Planches-Montblesson » et du Plan d'affectation (PA) « Le Closalet », et de façon plus hypothétique, des plans d'affectation (PA) « Les Tuileries I », « La Source ». « Florimont » et « Les Dailles ». Le potentiel de densification de ces différents plans d'affectation est conséquent car ils sont tous localisés à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération. L'augmentation envisageable du nombre de nouveaux habitants est estimée entre 1500 et 1800 habitants.
- La commune pourrait donc potentiellement atteindre entre 11 300 et 12 000 habitants à l'horizon 2035, se traduisant par une croissance légèrement supérieure à la moyenne cantonale ou du district de Lausanne (+16,5% à +17% pour Epalinges, +15% pour le canton de Vaud et +14% pour le district de Lausanne).

Au niveau de la situation en termes de logement, après une période de croissance importante entre 2000 et 2005, le nombre de logements continue à progresser régulièrement jusqu'en 2017 avant une nouvelle hausse soutenue en 2018 liée à la réalisation de projets importants (quartiers des Orchez et du Giziaux notamment).

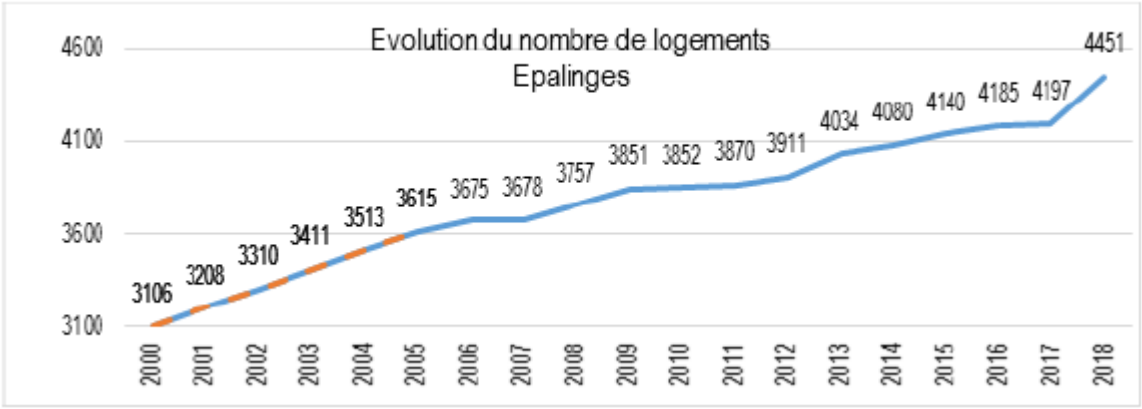


Figure 2 : Evolution du nombre de logements (OFS)

Le parc de logements existants est constitué d'une part très importante de logements de 5 pièces et plus par rapport à la moyenne cantonale, ceci en raison des vastes zones villas localisées sur le territoire communal. Toutefois, entre 2000 et 2018, les logements ont augmenté principalement dans les zones d'habitats collectifs.

Pour être considérés comme des LUP, les logements doivent être reconnus par le Canton qui détermine les critères précis pour chaque catégorie. Dans une évaluation au niveau communal, il est possible de tenir compte des logements qui répondent aux critères cantonaux, mais qui n'ont pas demandé une reconnaissance. Il s'agit principalement des logements à loyer abordables.

Actuellement, tous les logements gérés par la Coopérative de logement à but social d'Epalinges (CLE) sont des logements subventionnés (63 logements). Il n'y a pas d'autres LUP déclarés sur la commune.

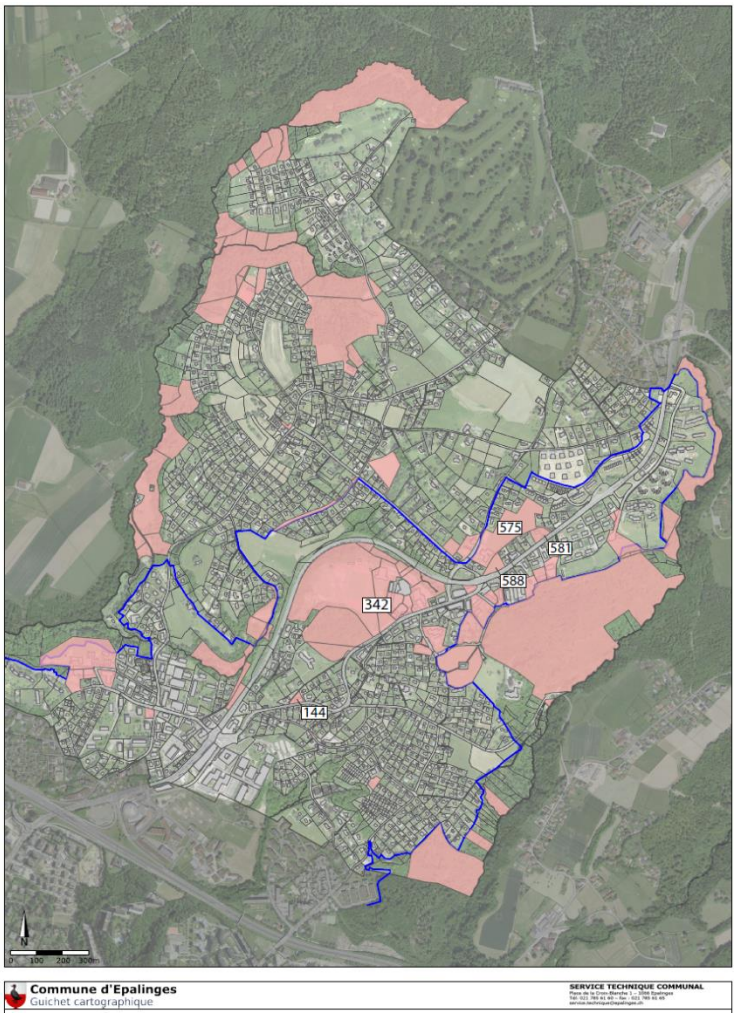
La Société coopérative d'habitation Bellerive gère les immeubles de la Confédération au chemin des Tuileries 1 et 3 et au chemin des Roches 45. Ces logements sont loués aux conditions des logements à loyer abordables (96 logements).

Il n'y a pas d'autres logements d'utilité publique déclarés sur la commune. Sur la base des informations communiquées par les autres coopératives actives sur Epalinges, leurs logements sont en marché libre. Le taux de LUP est ainsi estimé à 3,1 % sur la commune.

2.3 Disponibilités foncière sur les propriétés communales

La Commune d'Epalinges est propriétaire de plusieurs parcelles. La plus grande partie est destinée à des activités d'utilité publique (administration, écoles, terrains de sport, places de jeux, locaux techniques, arrêts de bus, abri PC, cimetière, voirie, etc…) ou affectée en zone forêt. Les seules parcelles colloquées en zone d'habitation sont les suivantes :

- Parcelles n°581 et 588 en bordure de la route de Berne, sous la Girarde (zone mixte)
- Parcelle n°575 à la Girarde (partie actuellement en zone d'utilité publique au nord-est de la zone mixte)
- Parcelle n°144 à la rte de la Croix-Blanche (zone de bâtiments locatifs 1 et zone de villas)
- Parcelle n°342 à la Croix-Blanche. La partie libre de construction est constitué de surfaces d'assolement



Dans l'état actuel, il faut considérer que les propriétés communales ne permettent que d'influencer de manière très modérée la disponibilité de logements d'utilité publique sur la commune (estimation +1%).

2.4 Synthèse de la situation actuelle et objectifs de la politique du logement

Comme déjà évoqué, la construction de logements devrait être importante sur la commune, avec un potentiel de +16 à +17% d'habitants d'ici à 2035. Il s'agit d'une estimation qui pourrait être revue à la baisse en tenant compte des freins à la densification. Les propriétés communales actuelles permettent d'influencer de façon modeste la disponibilité de logements d'utilité publique sur la commune (estimation +1%). En 2020, seuls environ 3,1% des logements sont estimés comme étant d'utilité publique. Il est par contre plausible d'envisager, qu'à l'avenir, la Coopérative du logement à but social d'Epalinges (CLE) déploie une politique d'accroissement de logements d'utilité publique indépendamment de ceux proposés par d'autres structures.

Les objectifs de la politique du logement pour une Commune doivent prendre en compte les spécificités de sa population et de son territoire. La plus grande partie des développements prévus lors des quinze prochaines années sur territoire palinzard sont déjà définis.

Dès lors, de manière à équilibrer la répartition des types de logements par rapport à la situation actuelle, mais surtout pour les développements futurs**, il est proposé de viser un taux de 10% à 15% de surfaces de plancher des logements d'utilité publique sur la commune d'Epalinges.** Les objectifs principaux sont donc :

- D'augmenter la part de logements d'utilité publique dans les plans d'affectation des zones d'habitation ou mixte de moyenne ou forte densité qui ne sont pas entrés en vigueur
- De promouvoir les logements d'utilité publique en proposant des bonus d'utilisation aux propriétaires qui en réalisent de leur propre initiative
- De promouvoir les logements d'utilité publique chez les propriétaires les plus importants (caisses de pensions, fonds de prévoyance, compagnies d'assurances, etc.)
- De développer une politique foncière communale active en faveur des logements d'utilité publique

La politique foncière communale active implique, en priorité, de favoriser la mise à disposition de terrains pour des logements à loyers modérés ou des logements protégés (primo-locations et logements pour personnes âgées fragilisées ou en situation de handicap). Pour faciliter le développement et la gestion de ces types de logements, une collaboration avec les structures spécialisées (institutions liées aux logements protégés, coopératives de logement, fonds privés ciblés, etc.) devrait être initiée et/ou renforcée.

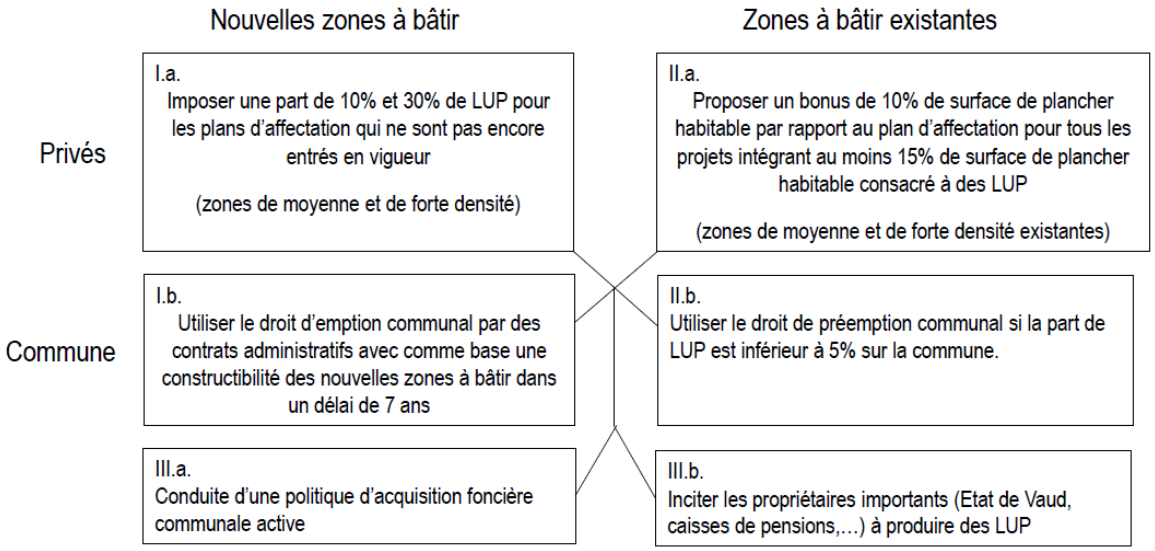
2.5 Mesures, actions à conduire et synthèse générale

Du point de vue quantitatif, la croissance du nombre de logements devrait être importante d'ici 2035. On peut dès lors s'attendre à une détente du marché sur la commune (au même titre que dans l'agglomération Lausanne-Morges). Par contre, du point de vue qualitatif, il sera opportun d'agir pour répondre aux besoins des habitants de la commune et équilibrer les différents types de logements mis sur le marché.

La part de logements de petite taille (1 et 2 pièces) ou de taille moyenne (3 pièces) devra augmenter pour répondre aux besoins des primo-locataires (enfants quittant le logement familial) ou des personnes seules. La part de logements d'utilité publique (logements subventionnés, logements à

loyers abordables ou logements protégés) devra augmenter en relation avec le rééquilibrage social prévisible sur la commune.

Pour ce faire, il est proposé d'agir à différents niveaux :



Les mesures I.a., I.b., et II.a. peuvent être introduites dans le Plan d'affectation communal (PACom), ex Plan général d'affectation (PGA) et dans tous les autres plans d'affectation non encore entrés en vigueur. La mesure I.b. peut être réalisée par l'intermédiaire de contrats de droit administratif.

La mesure II.b, vise à assurer une maîtrise foncière communale favorisant la réalisation de LUP. Le droit de préemption a été brièvement défini dans le chapitre 2.1 du présent rapport.

Enfin, les mesures III.a. et III.b. sont applicables dans les zones à bâtir existantes et à créer. La première vise à assurer une maîtrise foncière communale par l'acquisition de biens intéressants pour la réalisation de LUP. Quant à la deuxième mesure, elle doit faire l'objet d'informations auprès des propriétaires concernés après avoir défini les périmètres concernés.

Afin de mettre en œuvre les mesures précitées, il sera indispensable d'engager les actions suivantes :

1) **Règlement du futur plan d'affectation communale (RPACom, ex RPGA)**

Introduction des dispositions concernant :

- La garantie de disponibilité foncière des parcelles nouvellement affectées
- L'introduction de taux minimaux de LUP dans les planifications non entrées en vigueur
- L'introduction du bonus d'utilisation du sol en relation avec un taux minimal de LUP dans les planifications en vigueur

2) **Obtention d'une autorisation d'acquisition des biens de compétence municipale pour la période de législature**

Le droit de préemption doit être exercé dans un délai de 40 jours, incompatible avec la réalisation d'un préavis et l'obtention d'une décision du Conseil communal. Le Conseil communal aura

toujours la possibilité de valider les décisions municipales par les procédures habituelles (en cas de refus, la LPPPL définit les conditions d'usage du droit de réméré).

3) Définition des périmètres d'intérêt pour l'acquisition des biens à des fins de développement de LUP par voie de contrat de préemption, d'emption et par acquisition directe

Plutôt que de réagir systématiquement à des demandes isolées, il serait opportun de définir les périmètres d'intérêt pour le développement de LUP. La définition de ces périmètres simplifiera l'analyse des dossiers qui seront soumis à la Commune.

4) Mise en place d'une structure d'analyse des dossiers pour évaluer l'opportunité d'utiliser le droit de préemption

L'application de la LPPPL va engendrer un travail administratif nouveau. La définition des périmètres (point 3 ci-dessus) facilitera ce travail, mais la gestion des délais dans les cas d'exercice du droit d'emption est indispensable. Il s'agit de définir la démarche précise d'analyse et de prise de décision et les critères objectifs d'analyse.

5) Information des propriétaires concernés par des acquisitions directes ou par exercice du droit d'emption et réalisation de contrat de droit administratif

Il s'agit de mettre en place une procédure d'acquisition foncière active. Celle-ci peut être soutenue par le canton sous certaines conditions.

En résumé, au niveau du diagnostic, il ressort de l'étude concernant la politique du logement de la Commune d'Epalinges que cette dernière présente les caractéristiques suivantes :

- Le taux de vacances des logements en location est équilibré ou légèrement supérieur à l'équilibre.
- Le parc de logement de 1 à 4 pièces est en dessous de la moyenne cantonale tandis que le parc de logements de plus de 5 pièces est en dessus de la moyenne cantonale.
- Avec 3,1% de logements d'utilité publique sur la commune, l'équilibre social n'est pas garanti.
- La maîtrise foncière par la Commune est actuellement trop limitée pour influencer significativement la typologie des logements sur la commune.
- Les perspectives de développement de logements sont importantes (+16,5% à +17% d'habitants d'ici à 2035).
- Les planifications en cours d'élaboration peuvent faire l'objet de règlementations concernant la typologie des logements, en particulier les LUP.

En conclusion, il est impératif pour la Commune d'Epalinges d'assurer un équilibrage du logement dans les prochaines années, en mettant en place des dispositions communales en conformité avec la législation cantonale.

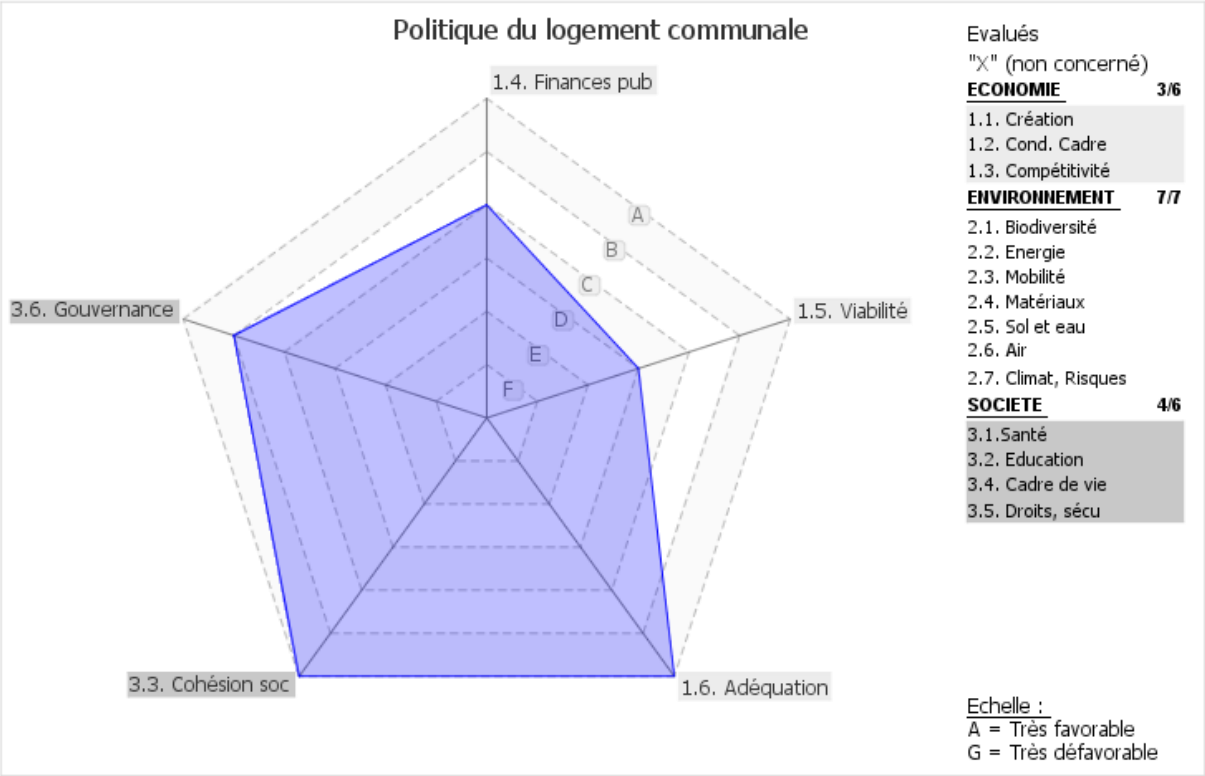
Il s'agit de mettre en place des mesures développées selon plusieurs axes :

- Pour les périmètres des plans d'affectation en cours de développement :
  - Introduction d'une part de 10% à 30% de LUP dans tous les plans d'affectation concernant les zones d'habitation ou mixte de moyenne et de forte densité.
  - Utilisation du droit d'emption communal dans le cadre des mesures garantissant la disponibilité des terrains.

- Pour les périmètres déjà affectés :
  - Introduction d'un bonus d'utilisation du sol de 10% pour les projets prévoyant plus de 15% de LUP.
  - Utilisation du droit de préemption si la part de LUP est inférieure à 5% sur la commune.

3 Aspects du développement durable

Le présent rapport a fait l'objet d'une évaluation à l'aide de l'outil Boussole 21 développé par l'Unité de développement durable du Canton de Vaud.



Dimension économique

L'incitation des acteurs de l'immobilier à mettre sur le marché des logements à prix abordables et l'achat de biens immobiliers génèrent des opportunités pour répondre aux attentes de la population en matière de logement ainsi favorise une augmentation du nombre d'habitants et par conséquent une amélioration des rentrées fiscales pour la Commune.

Dans le cadre de l'application du droit de préemption, l'achat de biens immobiliers par la Commune a pour conséquence une augmentation de l'endettement public. Celui-ci est toutefois plafonné, n'occasionnant ainsi aucun risque pour les finances communales.

Dimension sociale

La mise en œuvre d'une politique du logement communale permet la mise à disposition de logements adaptés à toute la diversité de la population palinzarde, et donc d'améliorer la mixité sociale sur le territoire communal. Les orientations de cette politique répondent aux besoins de la population notamment par la création de logements d'utilité publique (LUP).

Les objectifs de la politique du logement pour une commune doivent prendre en compte les spécificités de sa population et de son territoire. Pour équilibrer la répartition des types de logements par rapport à la situation actuelle, mais surtout pour les développements futurs, il est proposé de viser un taux de 10% à 15% de logements d'utilité publique sur la commune d'Epalinges, notamment par une augmentation de la part de LUP dans les plans d'affectation, la promotion des LUP en proposant des bonus de surfaces de plancher déterminantes (SPd) ainsi que le développement d'une politique foncière communale active en faveur des LUP.

4 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le rapport n°17/2020 de la Municipalité du 10.08.2020 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat déposé par M. le Conseiller communal Serge Dudan et consorts invitant la Municipalité à mettre en œuvre une politique communale permettant la mise à disposition de logements adaptés à toute la diversité de la population Palinzarde ;
- d'approuver les orientations de la politique du logement de la Commune d'Epalinges telle que définie au point 2.4 « Synthèse de la situation actuelle et objectifs de la politique du logement » et 2.5 « Mesures, actions à conduire et synthèse générale » du présent rapport.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Maurice Mischler

MUNICIPALITÉ DE D'EPALINGES CANTON VAUD LIBERTÉ ET PATRIE

La Secrétaire
Sarah Miéville

Annexe : Etude concernant la politique du logement de la Commune d'Epalinges.

P. GMÜR
CONSEIL
& DEVELOPPEMENT SÀRL

Proposition concernant la politique du logement de la commune d'Epalinges

Août 2020

Ch. de Villardin 14 1004 Lausanne T 021 683 02 77 www.pg-cd.ch info@pg-cd.ch

Auteur de l'étude :

Philippe Gmür
P. Gmür Conseil et Développement Sàrl
Ch. de Villardin 14
1004 Lausanne

Table des matières Page

I. Introduction 3

II. Situation démographique 3
a. Evolution et perspectives au niveau cantonal 3
b. Evolution et perspectives au niveau communal 5

III. Situation du logement sur la commune 8
a. Logements d'utilité publique 9
b. Taux de vacance 9

IV. Disponibilités foncières sur les propriétés communales 10

V. Synthèse de la situation actuelle et éléments prospectifs disponibles 11

VI. Objectifs de la politique du logement 12

VII. **Situation légale 13**
a. Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif 13
b. Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions 14

VIII. Mesures pour conduire une politique du logement active et répondant aux besoins de la commune 15

IX. Actions à conduire 18

X. Conclusion 20

I. Introduction

Le canton de Vaud connait une croissance importante de sa population et de ses constructions de logement.
La commune d'Epalinges n'échappe pas à cette tendance. Plusieurs projets de nouveaux plans d'affectation incluant du logement sont à l'étude, sont en phase d'adoption ou sont en attente d'une mise en vigueur.
Malgré ce développement important pour répondre aux besoins globaux de la population, le taux de vacances reste faible et la question de l'adéquation des réalisations avec les besoins de la population en recherche d'un logement à prix abordable reste posée.
Un postulat intitulé « Pour une politique du logement à Epalinges - Mise en oeuvre d'une politique communale afin de permettre la mise à disposition de logements adaptés à toute la diversité de la population Palinzarde » a été déposée au Conseil communal.
Dans ce contexte, la municipalité a décidé de lancer une étude permettant de définir les actions à entreprendre pour intégrer la problématique des logements d'utilité publique dans ses futures décisions.

Un politique du logement ne peut pas se concevoir sans prendre en considération le contexte global d'une commune et d'une région, l'évolution de la demande et de l'offre.
La présente étude définit les éléments de base et propose les solutions permettant de contribuer à la résolution des déficits constatés.

II. Situation démographique

a. Evolution et perspectives au niveau cantonal

a.1. Démographie

Le canton de Vaud connaît une croissance démographique forte depuis le début des années 2000.

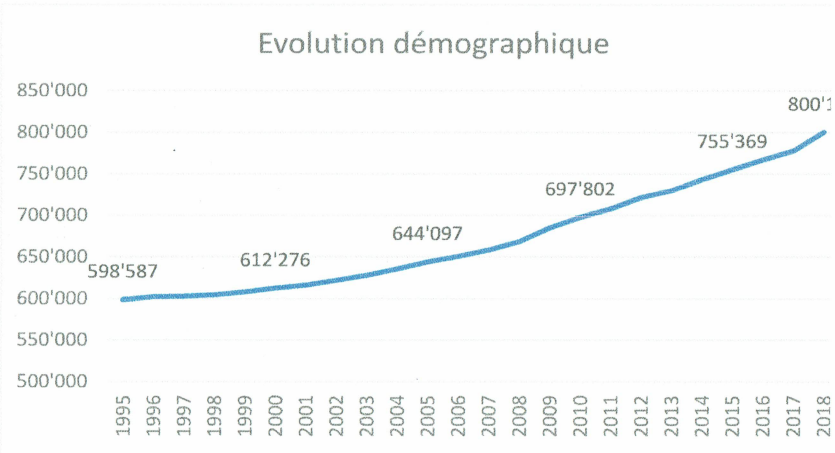


Fig 1. Evolution démographique du canton de Vaud (OFS)

En 2019, le canton de Vaud, troisième canton le plus peuplé de Suisse, héberge 806'088 personnes. La population a connu une croissance de 185'794 habitants depuis 2000 (+ 30%). Entre 2000 et 2010, le taux de croissance annuel est élevé (moyenne de + 1,48% par an) et entre 2010 et 2019, celui-ci s'est encore accentué (moyenne de + 1,66%).

En 2018, on recense 349'758 logements, ce qui représente 2,25 personnes par ménage en moyenne. Le nombre de personnes par ménage n'a pas beaucoup évolué depuis 1980. Auparavant, le nombre était plus élevé (2,6 personnes par ménage en 1970).

Entre 2000 et 2018, le nombre de nouveaux ménages s'est accru de 71'000 unités, soit une hausse de 25 %. Pour l'essentiel, cet accroissement provient de l'augmentation de la population. Le solde découle à la fois des changements de comportements de cohabitation (avec une hausse de la part des adultes vivant seuls , celle des familles monoparentales et de la structure par âge.

Il faut noter que dans le district de Lausanne, les ménages sont constitués en moyenne de 2,0 personnes.

Les études prospectives sur la démographie vaudoise ont pris en compte l'évolution des caractéristiques de la population. Elles conduisent à prévoir dans un scénario haut une augmentation de 175'000 habitants entre 2015 et 2035 (150'000 habitants entre 2017 et 2035) pour atteindre 943'640 habitants.

Pour le district de Lausanne, l'augmentation prévue est de 33'750 habitants par rapport à 2015.

Les études prospectives sur la démographie vaudoise ont pris en compte l'évolution des caractéristiques de la population. Elles conduisent à prévoir dans un scénario haut une augmentation de 175'000 habitants entre 2015 et 2035 (150'000 habitants entre 2017 et 2035) pour atteindre 943'640 habitants.

Pour le district de Lausanne, l'augmentation prévue est de 33'750 habitants par rapport à 2015.

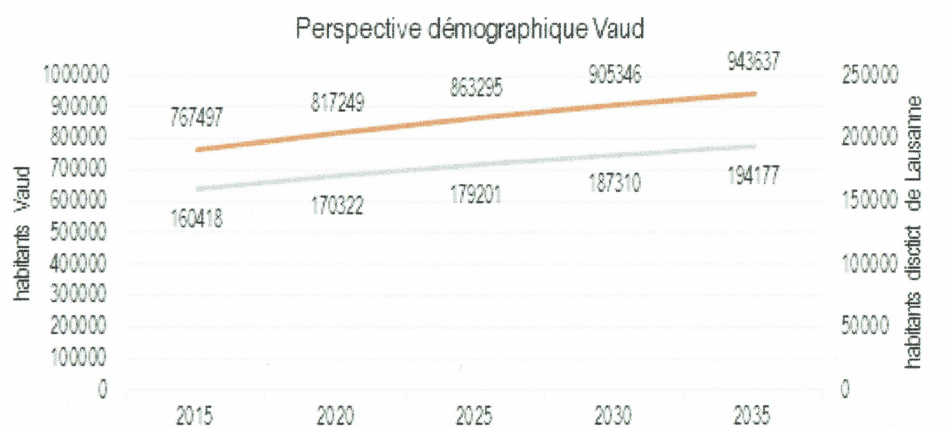


Fig 2. Perspectives démographiques (Stat-Vaud)

Le nombre de ménages augmente dans le canton de 54'120 et 104'625 ménages entre les scénarios bas et haut.

Pour le district de Lausanne, le scénario moyen prévoit une augmentation de 13'150 ménages (dont 10'100 sur la commune de Lausanne).

Ces perspectives sont basées sur différents scénarios liés à l'immigration, mais aussi à deux éléments importants, à savoir l'évolution de la structure d'âge de la population et l'évolution de la structure des ménages.

En ce qui concerne la structure d'âge, on constate une augmentation sensible de la part des personnes âgées de plus de 65 ans :

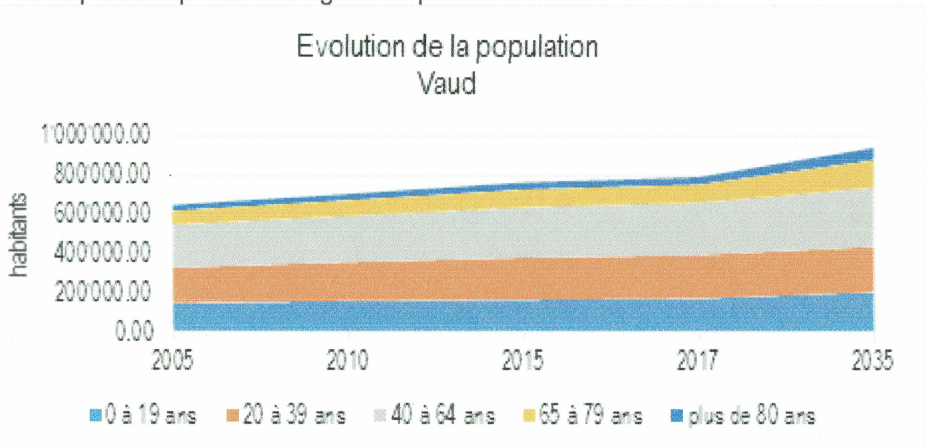


Fig. 3. Perspectives d'évolution des classes d'âge de la population vaudoise (Stat-Vaud)

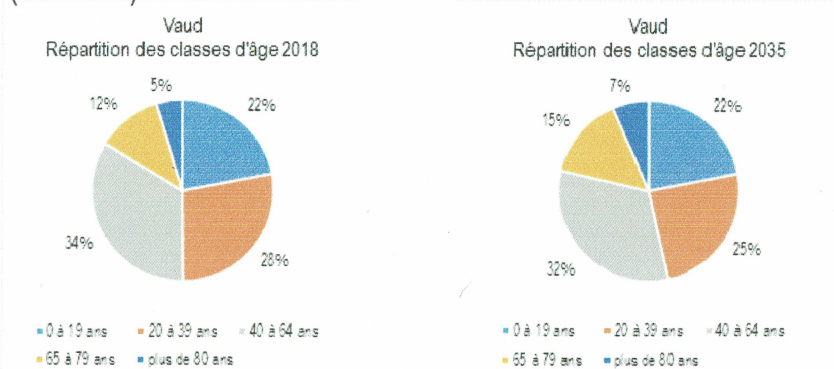
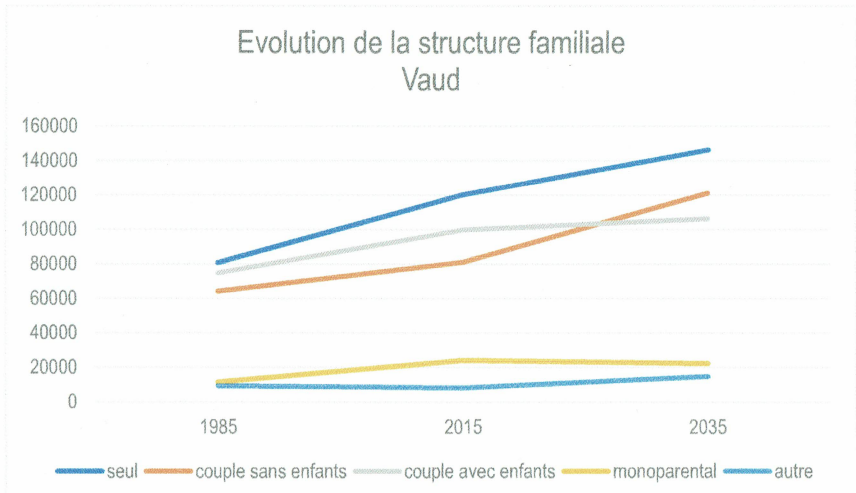


Fig. 4 et 5. Répartition des classes d'âges dans la population vaudoise (Stat Vaud)

a.2. Ménages

La part des différents types de ménage évolue de manière significative :



Le nombre de ménage à une seule personne ou formée d'un couple sans enfant augmente, alors que les autres types de ménage restent relativement stables. L'accroissement de la part des ménages à une seule personne ou en couple sans enfant s'explique notamment par l'augmentation de la longévité (part des personnes âgées) et par la réduction de la fertilité (baisse du nombre d'enfants par couple - retard de la primo-natalité- retard de l'entrée de vie en couple).

b. Evolution et perspectives au niveau communal

b.1. Démographie

La commune d'Epalinges a connu une croissance démographique comparable à celle du canton jusque dans les années 2010. Par la suite, le développement des nouveaux quartiers d'immeubles a conduit à une augmentation de la population de la commune supérieure à celle du canton.

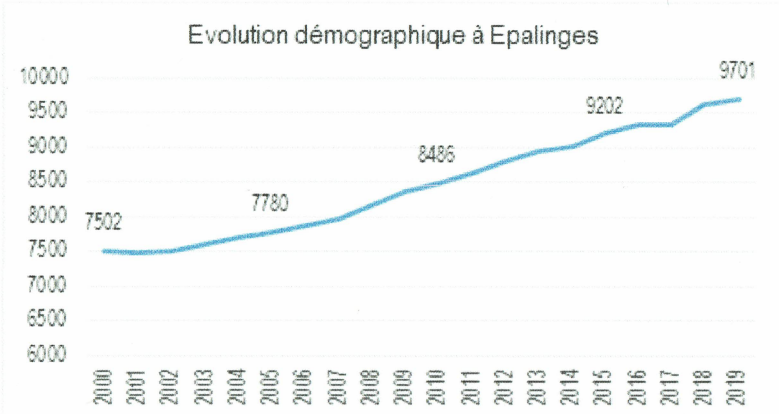


Fig. 7. Evolution du nombre d'habitants sur la commune d'Epalinges (OFS)
La plus grande partie de la croissance de la population découle de l'arrivée de personnes depuis l'extérieur de la commune. La croissance naturelle (bilan naissance – décès) est faible, avec une augmentation depuis 2011 (entre 20 et 46 personnes).

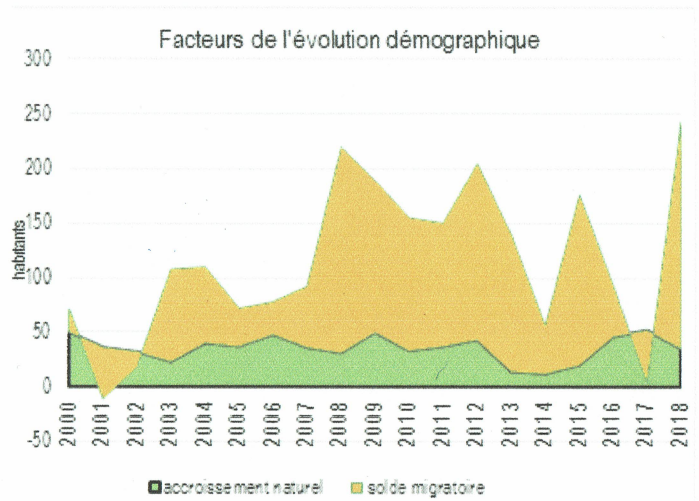


Fig. 8. Facteur d'évolution de la population d'Epalinges (OFS)

L'accroissement naturel est constitué de la différence entre les naissances et les décès.

Le solde migratoire est constitué principalement d'une migration internationale et, dans une moindre mesure, des autres communes vaudoises.
Il est probable que la présence du Biopôle, du Centre de recherches de Nestlé à Vers-chez-les Blancs et de l'Ecole hôtelière de Lausanne joue un rôle dans cette migration.

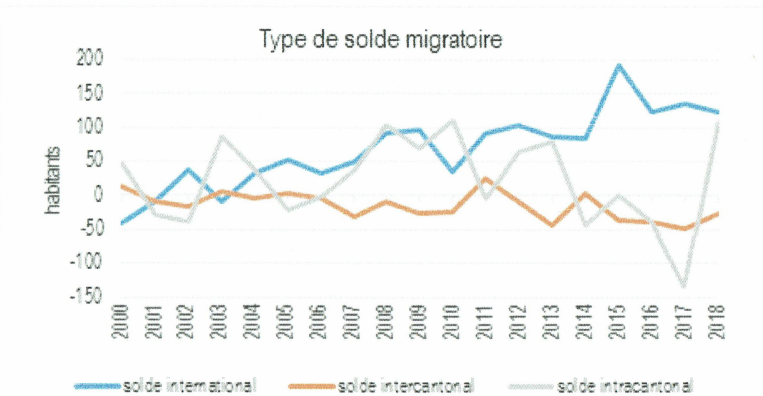


Fig. 9. Evolution des types de soldes migratoires (OFS)

Il n'existe pas d'études prospectives à l'échelle des communes.
Il faut toutefois constater que :

- Les développements des constructions dans les zones de villas, situées principalement en dehors du périmètre de centre de la commune seront restreints dans le futur par les conditions du plan directeur cantonal (croissance moyenne annuelle de 0,75% des habitants, soit + 352 habitants en 2036 par rapport à la population hors centre de 2015).
- Des projets importants sont prévus à l'intérieur du périmètre de centre. Il s'agit notamment des quartiers de la Girarde, des Planches - Montblesson, du Closalet 2, des Dailles, des Tuileries 1 et de la Source. Ces quartiers étant situés dans le périmètre compact de l'agglomération, leurs densités seront importantes. Le potentiel de nouveaux habitants est estimé entre 1'500 et 1'800 habitants.

Potentiellement, la commune atteindrait ainsi entre 11'300 et 12'000 habitants à l'horizon 2035, ce qui se traduirait par une croissance légèrement supérieure à la moyenne cantonale ou du district de Lausanne (+ 16,5 % à 17,0% pour Epalinges, + 15% pour le canton de Vaud et +14% pour le district de Lausanne).

En ce qui concerne la structure d'âge, on constate qu'elle est très proche de la moyenne cantonale.

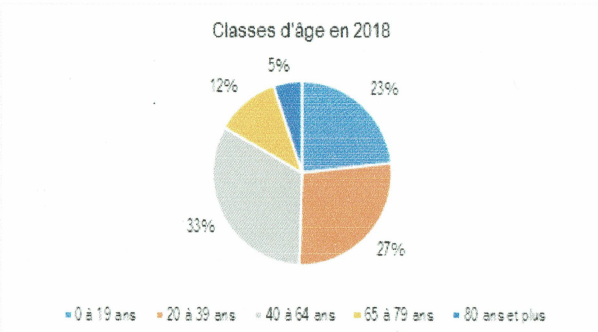


Fig. 10. Répartition des classes d'âges sur la commune (OFS)

Il faut relever une assez grande stabilité des classes d'âge sur la commune, avec une légère augmentation de la part des personnes de plus de 65 ans et plus.

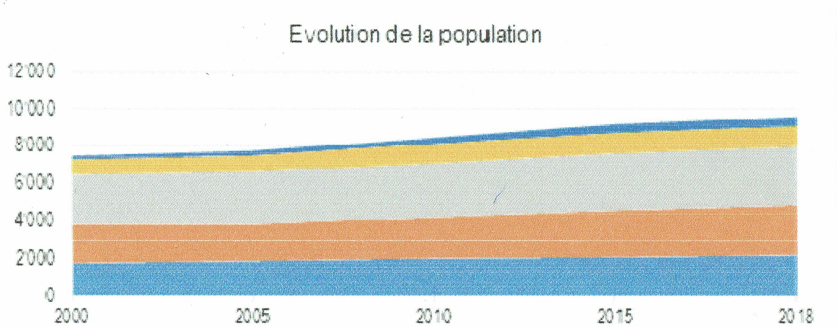


Fig. 11. Evolution des classes d'âge sur la commune (OFS)

b.2. Ménages

La structure des ménages de la commune se différencie de celle du canton.

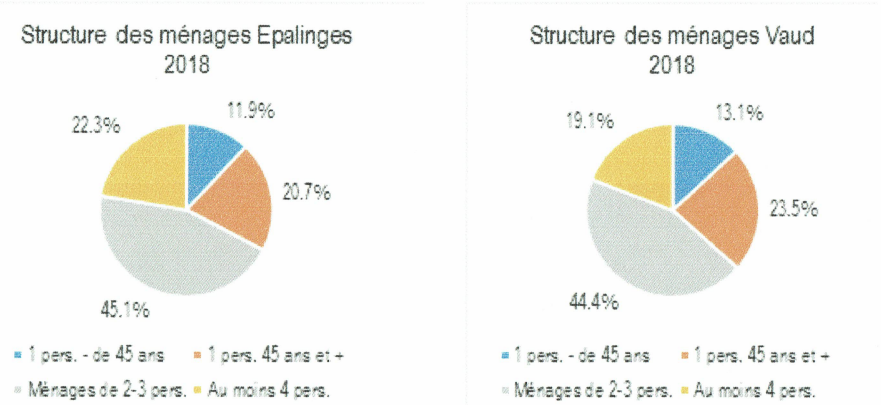


Fig. 12 et 13. Structure des ménages d'Epalinges et du canton de Vaud (OFS)

On relève une part significativement inférieure de ménages avec une seule personne sur la commune par rapport à la moyenne cantonale.

III. Situation du logement sur la commune

On trouvait 3'106 logements en 2000 sur la commune.

Arès une période de croissance importante entre 2000 et 2005, le nombre de logements continue à progresser régulièrement avant la croissance soutenue des dernières années liées à un nombre limité des projets importants.

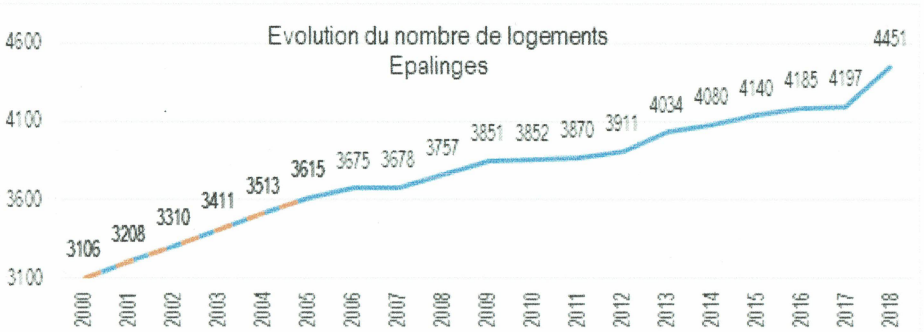


Fig. 14. Evolution du nombre de logements (OFS)

Le parc de logements existant est constitué d'une part très importante de logements de 5 pièces et plus par rapport à la moyenne cantonale.

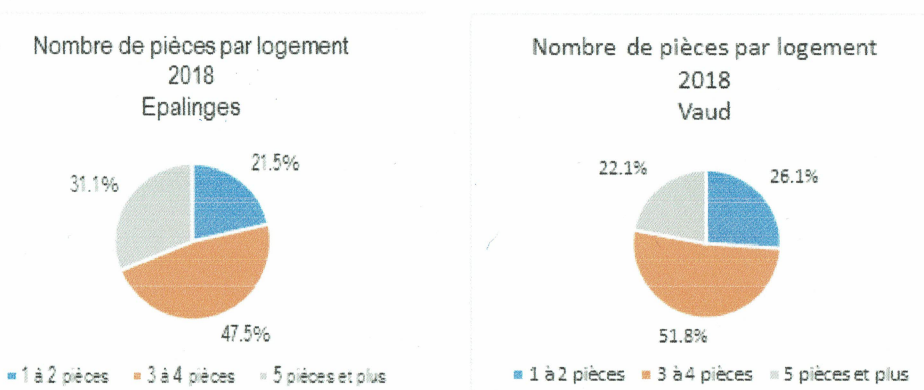


Fig. 15 et 16. Nombre de pièces par logement à Epalinges et dans le canton de Vaud (OFS)

Entre 2010 et 2018, les logements augmentent principalement dans des bâtiments d'habitations collectifs.

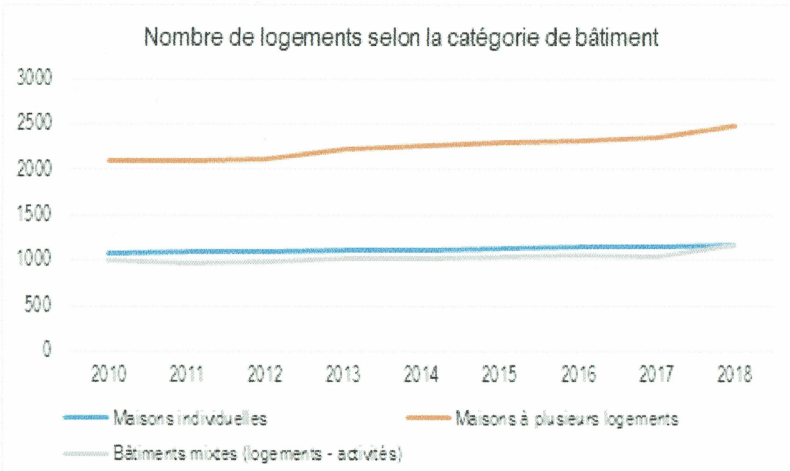


Fig. 17. Evolution du nombre de logements par catégorie de bâtiment (OFS)

Logements d'utilité publique

Dans le canton de Vaud, les logements d'utilité publique correspondent aux types de logements suivants :

- Logements à loyers abordables, qui doivent être accessible à la majorité de la population ;
- Logements à loyers modérés, qui concernent les personnes avec des revenus modestes ;
- Logements protégés pour les personnes âgées ou avec un handicap ;
- Logements pour étudiants pour les personnes en formation.

Pour être considérés comme d'utilité publique, les logements doivent être reconnus par le canton qui détermine les critères précis pour chaque catégorie (surface, prix au mètre carré, éventuelle norme de construction). Les conditions sont suivies par le canton.

Dans les évaluations, on peut prendre en considération des logements qui répondent aux critères cantonaux, mais qui n'ont pas demandé une reconnaissance. Il peut s'agir de logements faisant l'objet de conventions privées. Dans un tel cas, il n'a aucune surveillance officielle et les dérogations éventuelles ne concernent que le droit privé. Cette situation concerne essentiellement les logements à loyer abordable.

Actuellement, les logements développés par la Coopérative de logements à but social d'Epalinges (CLE) sont des logements subventionnés (63 logements). Ceux de la Fondation Epalogement sont des logements protégés (18 logements).
Il n'y a pas d'autres logements d'utilité publique déclarés sur la commune.

La Société coopérative d'habitation Bellerive gère les immeubles de la Confédération au chemin des Tuileries 1 et 3 et au chemin des Roches 45. Les logements sont loués aux conditions des logements à loyers abordables (96 logements).

Sur la base des informations communiquées par les autres coopératives actives sur Epalinges, leurs logements sont en marché libre.

Le taux de LUP est ainsi estimé à 3,5% sur la commune.

Taux de vacance

Le taux de vacance des logements sur la commune est actuellement proche de l'équilibre (le taux équilibré correspond à 1,5%).

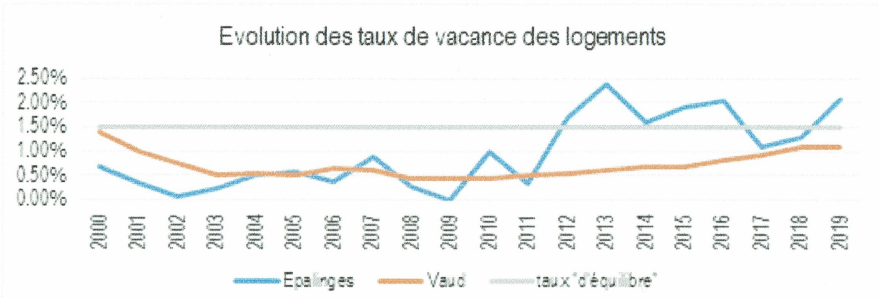


Fig. 18. Evolution du taux de vacance des logements (au 1er juin) (OFS)

Il faut préciser que le taux de vacances sur une commune de la taille d'Epalinges peut connaitre des variations interannuelles importantes. En effet, la mise à disposition de nouveaux logements juste avant le 1er juin augmente le taux de vacances de manière technique (les logements mis à disposition sont généralement occupés dans les mois qui suivent).

Depuis 2012, le taux de vacances des logements est équilibré ou avec une mise à disposition légèrement trop importante. Vu l'attractivité de la commune, les nouveaux logements trouvent aisément des utilisateurs.

Comme déjà mentionné précédemment, des développements de projets importants devraient survenir dans un avenir proche et le taux de vacances devrait rester équilibré.

IV. Disponibilités foncières sur les propriétés communales

La commune d'Epalinges est propriétaire de plusieurs parcelles.

La plus grande partie des parcelles sont vouées à des activités d'utilité publique (administration, écoles, terrains de sport, place de jeux, locaux techniques, arrêt de bus et abri PC, cimetière, ...), ou à la forêt.

Les parcelles suivantes sont en zone d'habitation :

- Parcelles N° 581 et 588 en bordure de la route de Berne sous la Girarde ;
- Parcelle N° 575 à la Girarde (partie actuellement en zone d'utilité publique au nord-est de la zone mixte) ;
- Parcelles N° 143 et N° 144 à la route de la Croix-Blanche en zone de bâtiments locatifs I ;
- Parcelle N° 342 à la Croix-Blanche. La partie libre de construction est en zone intermédiaire (zone d'attente du Plan d'extension partiel).

Dans l'état actuel, il faut considérer que les propriétés communales permettent d'influencer de manière modérée la disponibilité de logements d'utilité publique sur la commune (estimation + 1%).

V. Synthèse de la situation actuelle et des éléments prospectifs disponibles

1. La production de logements devrait être importante sur la commune (potentiel de + 17% d'habitants d'ici à 2035).

2. La typologie des logements (taille, nombre de pièces, niveau des loyers, ...) dans la plupart des projets n'est actuellement pas définie, car les plans d'affectation sont en cours d'élaboration.

3. Des discussions sont en cours avec la plupart des porteurs de projets pour définir un taux de logements d'utilité publique.

4. Les propriétés communales actuelles permettent d'influencer de manière modérée la disponibilité de logements d'utilité publique sur la commune (estimation + 1%).

5. Environ 3,5% des logements sont estimés comme étant d'utilité publique.

6. La coopérative de logement à but social d'Epalinges (CLE) est un organisme qui pourrait prendre en charge des développements de logements d'utilité publique qui ne seraient pas portés par d'autres structures.

VI. Objectifs de la politique du logement

La part de logements à prix abordables dans une commune doit prendre en compte les spécificités de sa population et de son territoire. Les communes centre de grande taille accueille généralement une plus grande part de personnes à revenus modérés ou moyens.

Globalement, les communes qui ont réalisés des études « objectif logement » n'ont pas défini de taux global de logements d'utilité publique, mais ont déterminé quels taux pourraient être appliqués dans des projets de quartiers en phase d'étude.

Comme on l'a vu, la plus grande partie des développement prévus dans les 15 prochaines années dans la commune sont déjà définis. Dès lors, une telle fixation d'un taux différencié selon les plans n'est pas adaptée.

De manière à équilibrer la répartition des types de logements sur la commune par rapport à la situation actuelle, mais surtout dans les développements futurs, il est proposé de :

Viser un taux de 10% à 15% de logement d'utilité publique sur la commune

Augmenter la part de logements d'utilité publique sur les propriétés privées
Imposer un quota de logement d'utilité publique dans les plans d'affectation de zones d'habitation ou mixte de moyenne ou de forte densité qui ne sont pas entrés en vigueur
Promouvoir les logements d'utilité publique en proposant des bonus d'utilisation pour les propriétaires qui en réalisent à leur propre initiative
Promouvoir les logements d'utilité publique chez les propriétaires importants (Etat de Vaud, caisses de pension, ...)

Développer une politique foncière communale active en faveur des logements d'utilité publique
Utiliser les leviers mis à disposition par la législation cantonale pour acquérir des biens au travers des droits d'emption (accord préalable sur le prix) et de préemption (achat au prix du marché lors d'une vente)
Mettre en place un fond communal d'acquisition de surfaces constructibles pour utiliser les opportunités représentées par des achats directs « volontaires » à des privés

La politique foncière communale active devrait, en principe, se concentrer sur la mise à disposition de terrains pour des logements à loyers modérés et de logements protégés (primo-location et logements pour personnes âgées). Pour faciliter le développement et la gestion de ces types de logements, une collaboration avec les structures spécialisées (institutions liées aux logements protégés, sociétés coopératives de logement, fonds privés ciblés, etc...) devrait être initiée ou renforcée.

VII. Situation légale

a. Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL, RSV 840.15)

La LPPPL est entrée en vigueur le 1er janvier 2018.

Cette loi permet aux communes de mettre en place des outils permettant de promouvoir la construction de logements d'utilité publique.

Par logement d'utilité publique, on entend :

- Les logements à prix abordables (logements dont les loyers sont plafonnés pour répondre aux besoins de la majorité de la population),
- Les logements à loyers modérés (logements dont les loyers font l'objet d'une subvention pour répondre aux besoins des personnes à revenus modestes,
- Les logements protégés destinés aux personnes âgées et les handicapés,
- Les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt.

La loi et ses dispositions d'application précisent les conditions liées à ces différents types de logement.

Type de logement d'utilité publique	public cible	subventions et aides financières	mesures d'aménagement du territoire
Logements à loyer abordable	classe moyenne	---	taux de surface en LUP bonus de surface
Logements à loyer modéré	personnes à revenus modestes	subventions cantonale et communale cautionnement exonération de certains impôts et taxes	taux de surface en LUP bonus de surface
logements protégés	personnes âgées / avec handicap	prêts sans intérêts exonération de certains impôts et taxes	taux de surface en LUP bonus de surface
Logements pour étudiants	personnes en formation	prêt à prix avantageux exonération de certains impôts et taxes	taux de surface en LUP bonus de surface

Type de logement d'utilité publique	Obligations		
	économique	techniques	sociales
Logements à loyer abordable	revenu locatif plafonné par l'Etat	surfaces limitées (minima - maxima)	libre
Logements à loyer modéré	loyer fixé par l'Etat	surfaces limitées (minima - maxima)	conditions d'occupation et de revenus des locataires contrôlées par l'Etat
logements protégés	revenu locatif plafonné par l'Etat	surfaces limitées (minima - maxima) normes techniques de construction	convention avec le service des assurances sociales et de l'hébergement évaluation du locataire par une commission
Logements pour étudiants	revenu locatif plafonné par l'Etat	surfaces limitées (minima - maxima) normes techniques de construction	immatriculation dans un établissement de formation

Les mesures peuvent être prises dans les communes dans la cadre d'une réglementation générale pour les constructions déjà situées dans des périmètres affectés ou dans le cadre précis de nouveaux plans d'affectation.

Par ailleurs, la LPPPL prévoit des dispositions concernant l'emption et la préemption en relation avec le logement.

Le droit d'emption peut s'exercer selon les modalités suivantes :

Art. 30 LPPPL – Principe et mise en œuvre

[1] Lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation, la commune peut conclure avec les propriétaires des terrains qu'elle entend mettre en zone à bâtir des contrats de droit administratif lui octroyant un droit d'emption afin de créer des LUP sur les terrains qui ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.

[2] Le bien-fonds ainsi acquis par l'autorité est voué sans retard à la construction. La commune le met à disposition notamment par l'octroi d'un droit de superficie ou réalise la construction elle-même.

[3] L'obligation de construire et le droit d'emption sont mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.

Cette disposition permet ainsi à une commune de conclure un contrat avec un ou des propriétaires afin de développer des logements d'utilité publique si aucune construction n'est réalisée dans un délai à fixer.

Le droit de préemption peut s'exercer selon les modalités suivantes :
Art. 31 LPPPL – Principe
[1] Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée
[2] Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :
- il doit viser la création de LUP,
- il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2 dans le district concerné (situation de pénurie),
- la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m2, sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

...
La loi définit les conditions d'exercice du droit de préemption (art. 32 à 38 LPPPL).

b. Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC, RSV 700.11)

La modification de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), entrée en vigueur le 1er septembre 2018, prévoit des dispositions concernant la disponibilité des terrains (art. 52 LATC) qui sont utilisables par les communes pour influencer la situation de logement.
[1] La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.
[2] Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :
a. Soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;
b. Lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 (règles sur le niveau de taxation).
c. Conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

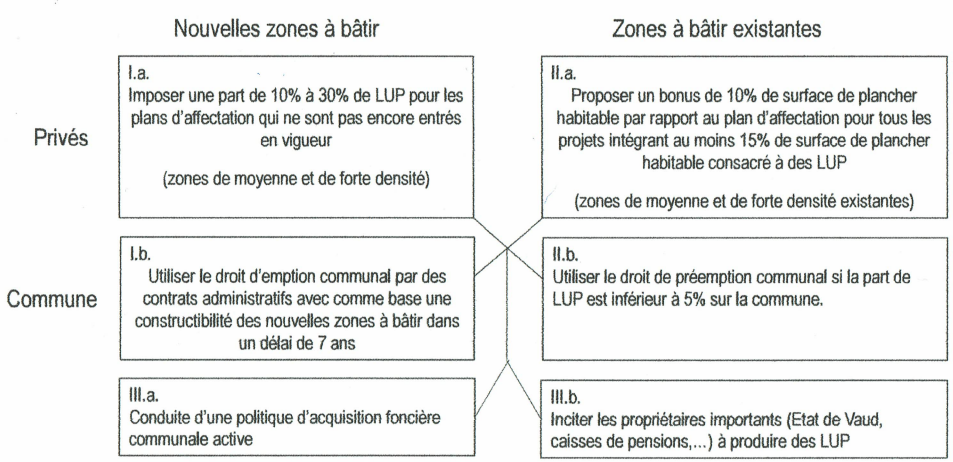
Ces dispositions obligent les communes à assurer que les terrains mis en zone à bâtir soient disponibles pour une construction, c'est-à-dire qu'il y ait une réelle volonté de construire.
Cela donne des moyens pour que les prévisions concernant la mise à disposition de logements soient plus sûres qu'auparavant. Si la volonté du propriétaire n'est pas confirmée dans les faits, une taxation peut être mise en place ou le terrain être déclassé. En cas de déclassement, la commune peut modifier l'affectation pour qu'il réponde mieux aux besoins avérés.
Pour les contrats administratifs prévus à l'art 2 lettre c, il est possible de prévoir un droit d'emption.

VIII. Mesures pour conduire une politique du logement active et répondant aux besoins de la commune

Du point de vue quantitatif, la croissance du nombre de logements va être importante dans les prochaines années (potentiel d'augmentation de + 17% d'habitants d'ici à 2035). Dès lors, on peut s'attendre à une détente sur le marché sur la commune (comme d'ailleurs sur l'ensemble de l'agglomération Lausanne – Morges). Par contre, du point de vue qualitatif, il semble opportun d'agir pour répondre aux besoins des habitants de la commune et équilibrer les différents types de logements.

- La part de logements de petite taille (1 et 2 pièces) ou de taille moyenne (3 pièces) devra augmenter pour répondre aux besoins des primo-locataires (enfants quittant le logement familial) ou de personnes seules.
- La part de logements d'utilité publique (logements subventionnés, logements à loyers abordables et logements protégés) devra augmenter en relation avec le rééquilibrage social prévisible sur la commune.

A cet effet, il est proposé d'agir à différents niveaux :



I. Mesures concernant les nouvelles zones à bâtir

Par nouvelle zone à bâtir, il faut prendre en considération tous les plans d'affectation qui ne seront pas entrés en vigueur au moment de la mise en place de la mesure.

I.a. Introduction d'une part de 10% à 30% de LUP dans tous les plans d'affectation concernant les zones d'habitation ou mixte de moyenne et de forte densité

Objectif :

Favoriser la création de LUP (entre 10 et 15% du parc de logement)
Impliquer les privés dans la responsabilité de la production de LUP.

Périmètres concernés :

Plans d'affectation de moyenne et de forte densité.

Disposition :

Introduction d'un taux de 5% de surface de plancher habitable obligatoire voué au LUP pour les plans d'affectation déjà soumis à une enquête publique

Introduction d'un taux minimal de 15% de surface de plancher habitable obligatoire voué au LUP pour les plans d'affectation qui n'ont pas encore été soumis à une enquête publique. Pour chaque nouveau plan, une évaluation des possibilités d'augmenter ce taux devrait être entreprise.

Moyen :

Introduction de la mesure dans le Plan d'affectation communal et dans les futurs plans d'affectation en cours d'élaboration.

I.b. Utilisation du droit d'emption communal dans le cadre des mesures garantissant la disponibilité des terrains

Objectif :

Utiliser les conditions liées à la garantie de la disponibilité foncière pour favoriser la création de LUP.

Assurer une maîtrise foncière communale pour permettre la réalisation de LUP (direct ou au travers de sociétés coopératives « spécialisées »).

Périmètres concernés :

Plans d'affectation de moyenne et de forte densité.

Disposition :

Contrat de droit administratif entre la commune et les propriétaires introduisant un délai pour construire et un droit d'emption en cas de non-respect du délai.

Moyen :

Introduction de la mesure dans le Plan d'affectation communal et dans les autres plans d'affectation et réalisation de contrats de droit administratif.

II. Mesures liées aux zones à bâtir existantes

II.a. Introduction d'un bonus d'utilisation du sol de 10% pour les projets prévoyant plus de 15% de LUP

Objectif :

Inciter les propriétaires privés à créer des LUP par un bonus permettant d'augmenter leurs surfaces de plancher dédiées au logement.

Périmètres concernés :

Plans d'affectation de moyenne et de forte densité.

Disposition :

Introduction d'un bonus d'utilisation du sol (surface de plancher voué au logement) de 10% pour les projets de construction prévoyant plus de 15% de surface de plancher habitable obligatoire voué au LUP.

Moyen :

Introduction de la mesure dans le Plan d'affectation communal.

Information aux propriétaires lors de la présentation de leurs projets de construction au Service communal.

II.b. Utilisation du droit de préemption si la part de LUP est inférieure à 5% sur la commune

Objectif :

Assurer une maîtrise foncière communale pour permettre la réalisation de LUP (direct ou au travers de société coopérative « spécialisées »).

Périmètres concernés :

Plans d'affectation de moyenne et de forte densité.

Disposition :

Utilisation du droit de préemption prévu par la LPPPL si la part de LUP sur l'ensemble de la commune est inférieure à 5%.

Moyen :

Lorsqu'un propriétaire aliène (vend) un bien-fonds, il s'annonce à la commune.

La commune entend préalablement le propriétaire vendeur et le tiers acquéreur. Elle se détermine à la suite de cette séance (dans un délai de 40 jours) sur l'usage du droit de préemption (achat par la commune au prix convenus entre les deux autres parties). Dans ce cadre, il s'agit d'évaluer si le tiers acquéreur peut intégrer une part significative de LUP dans son projet qui satisfasse aux objectifs globaux de LUP visés.

Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction. Si la commune ne réalise pas elle-même la construction, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP.

L'acquéreur évincé a droit à une juste rémunération couvrant les frais qu'il a engagé dans le cadre de la conception du projet immobilier (études préalables).

D'autres conditions sont fixées par les dispositions de la LPPPL.

Dans les zones déjà bâties, la préemption ne peut s'exercer que si 70% des logements sont voués à devenir des LUP pour les zones d'habitation et de 65% pour les zones mixtes (activités – emplois).
Dans les zones non bâties, la préemption ne peut s'exercer que si 75% des logements sont voués à devenir des LUP s'ils sont réalisés par la commune (ou le canton) et de 100% si la construction est cédée à un maître d'œuvre externe.

III. Mesures applicables dans les zones à bâtir existantes et à créer

III.a. Conduite d'une politique d'acquisition foncière communale active
Objectif :
Assurer une maîtrise foncière communale par l'acquisition volontaire de biens intéressants pour la réalisation de LUP (direct ou au travers de sociétés coopératives « spécialisées »).

Périmètres concernés :
Parcelles situées dans des plans d'affectation de moyenne et de forte densité.

Disposition :
Création d'un fond d'acquisition foncière.

Moyen :
Définir les périmètres d'intérêt dans le cadre d'une réflexion communale sur le développement de la commune et information des propriétaires concernés de l'intérêt de la commune à acquérir leur biens pour développer des LUP.

III.b. Inciter les propriétaires importants (Etat de Vaud, caisses de pensions,...) à produire des LUP
Objectif :
Inciter les porteurs de projets de construction importants de réaliser des LUP.

Périmètres concernés :
Parcelles situées dans des plans d'affectation de moyenne et de forte densité.

Disposition :
Information aux propriétaires concernés.

Moyen :
Définir les périmètres concernés et information des propriétaires concernés de l'intérêt de la commune à favoriser le développement de LUP.

IX. Actions à conduire

Afin de mettre en œuvre les mesures mentionnées, il faut conduire les actions suivantes :

1. **Règlement du futur plan d'affectation communal (RPACom)**
   Introduction des dispositions relatives à :
   - La garantie de disponibilité foncière des parcelles nouvellement affectées ;
   - L'introduction de taux minimaux de LUP dans les planifications non entrées en vigueur ;
   - L'introduction du bonus d'utilisation du sol en relation avec un taux minimal des LUP dans les planifications en vigueur.

2. **Obtention d'une autorisation d'acquisition des biens de compétence municipale pour la période de la législature**
   Le droit de préemption doit être exercé dans un délai de 40 jours incompatible avec la réalisation d'un préavis et de l'obtention d'une décision du Conseil communal.

   La réalisation d'une délégation de compétence permettant à la Municipalité d'agir dans le délai imparti est ainsi nécessaire. Le Conseil communal aura toujours la possibilité de valider les décisions municipales par les procédures habituelles (en cas de refus, la LPPPL définit les conditions d'usage du droit de réméré).

3. **Définition des périmètres d'intérêt pour l'acquisition des biens à des fins de développement de LUP par voie de contrat de préemption, d'emption ou par acquisition directe**
   La LPPPL prévoit les dispositions d'utilisation du droit d'emption et de préemption.

   Plutôt que de réagir systématiquement à des demandes isolées, il serait opportun de définir les périmètres d'intérêt pour le développement de LUP. La définition de ces périmètres simplifiera l'analyse des dossiers qui seront soumis à la commune.

4. **Mise en place d'une structure d'analyse des dossiers pour évaluer l'opportunité d'utiliser le droit de préemption**
   L'application de la LPPPL va engendrer un travail administratif nouveau. La définition des périmètres d'intérêts (point 3 ci-dessus) facilitera ce travail, mais la gestion des délais dans les cas d'exercice du droit d'emption est indispensable. Il s'agit de définir la démarche précise d'analyse et de prise de décision et les critères objectifs d'analyse.

5. **Information des propriétaires concernés par des acquisitions directes ou par exercice du droit d'emption et réalisation de contrat administratif**
   Il s'agit de mettre en place une structure d'acquisition foncière active (qui peut être soutenue sous certaines conditions par le canton).

X. Conclusion

La situation du logement sur la commune d'Epalinges se présente avec les caractéristiques suivantes :

- Un taux de vacances des logements en location est équilibré ou légèrement supérieur à l'équilibre ;

- Un parc de logement de 1 à 4 pièces en dessous de la moyenne cantonale et un parc des logements de plus de 5 pièces en dessus de la moyenne cantonale;

- Avec 3,1% des logements d'utilité publique sur la commune, l'équilibre social n'est pas garanti ;

- Une maîtrise foncière communale actuellement limitée pour influencer la typologie des logements sur la commune ;

- Des perspectives de développement de logements importantes (potentiel de + 17% d'habitants d'ici à 2035) ;

- Des planifications adoptées qui sont en cours d'élaboration dans lesquelles on peut définir des règles concernant la typologie des logements, en particulier en LUP.

Dès lors, pour assurer un équilibrage du logement dans les prochaines années, il y lieu de mettre en place des dispositions communales, en conformité avec la législation cantonale.

Il s'agit de mettre en place des mesures développées selon plusieurs axes :

- Pour les périmètres dans des plans d'affectation en cours de développement :
  a. Introduction d'une part de 10% à 30% de LUP dans tous les plans d'affectation concernant les zones d'habitation ou mixte de moyenne et de forte densité.
  b. Utilisation du droit d'emption communal dans le cadre des mesures garantissant la disponibilité des terrains.
- Pour les périmètres déjà affectés :
  a. Introduction d'un bonus d'utilisation du sol de 10% pour les projets prévoyant plus de 15% de LUP
  b. Utilisation du droit de préemption si la part de LUP est inférieure à 5% sur la commune.

Philippe Gmür

P. Gmür Conseil et Développement Sàrl

Compléments techniques aux actions à conduire

Disponibilité foncière

Disposition réglementaire

[1] Un délai de 7 à 12 (durée à préciser) ans est fixé pour la construction des parcelles non bâties. En cas d'inexécution dans le délai fixé, le propriétaire doit s'acquitter d'une taxe déterminée par la valeur fiscale du terrain concerné. La valeur fiscale prise en compte ne doit pas dater de plus de cinq ans.

[2] La taxe s'élève à 1% dès la 1ère année qui suit le délai, puis est augmentée de 0,5% les années suivantes. Le taux ne pourra pas excéder 5% de la valeur fiscale.

[3] Le paiement de la taxe est interrompu dès la mise à l'enquête publique d'un projet de construction. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception.

[4] Les parcelles concernées sont les suivantes : Liste des N° de parcelles à établir.

Bonus d'utilisation pour des logements d'utilité publique

Dans les zones à bâtir déjà légalisées, les bâtiments bénéficient d'un bonus de 10% de la surface brute de plancher habitable si au moins 15% de la surface totale brute de plancher habitable est destinées à des logements d'utilité publique.

Utilisation du droit d'emption

La commune peut passer une convention de droit public avec les propriétaires. Cette façon d'assurer la disponibilité des terrains peut être appliquée aux parcelles libres de constructions et aux parcelles déjà partiellement construites.
La convention doit prévoir au moins un délai de construction et une sanction en cas de non construction.
Pour être conforme à la LAT, le délai ne doit toutefois pas dépasser 15 ans (horizon de planification). En ce qui concerne les sanctions, la commune peut prévoir un droit d'emption aux conditions du code des obligations (art. 216 ss CO).