

Maintenant, nous savons où construire... reste à régler le financement !

Le marché du logement est structurellement en crise, par cycles de dix ans environ: une fois, c'est la pléthore qui accompagne les phases de ralentissement économique, avec un grand nombre d'appartements et de locaux commerciaux ou industriels inoccupés; la fois suivante, c'est un marché exsangue avec des taux de vacance quasiment nuls. La faute en incombe à la longueur de la phase d'élaboration d'un projet immobilier, bien entendu, mais également à l'absence d'anticipation des promoteurs: en 1990, ils n'ont pas vu venir l'explosion de la bulle immobilière; en 2000, ils n'ont pas vu venir la reprise.

C'est bien évidemment dans un cycle de la seconde catégorie que nous nous trouvons actuellement, avec des taux oscillant entre 0,1% à Lausanne et quelques dixièmes de pourcents dans la plupart des villes du canton. Dans une telle situation, nous pouvons nous féliciter de l'existence de deux lois vaudoises, celle sur les dispositions à respecter en cas de rénovation (LDTR) et celle sur la vente des objets loués (LAAL), car elles protègent assez efficacement les locataires contre les appétits aiguisés par cette pénurie.

Mais elles n'apportent pas de solution pour les personnes à la recherche d'un appartement, alors que nous connaissons dans tout le canton une explosion démographique supérieure à la moyenne nationale. Deux problèmes sous-tendent la situation désastreuse dans laquelle nous nous trouvons:

1. L'accroissement de la population (y compris par immigration) est plus forte que l'arrivée des nouveaux logements sur le marché;
2. Le manque d'appartements exerce une pression sur les prix et tend à chasser les personnes à petits revenus des centres urbains.

Le Parti socialiste est intervenu tant au Grand Conseil que dans de nombreuses villes afin de remédier au moins partiellement au second de ces problèmes, en poussant le Conseil d'Etat à mettre en place l'aide individuelle au logement et surtout en réagissant vivement afin de modifier un règlement faisant complètement manquer sa cible à cette disposition.

Mais l'énorme chantier auquel nous devons nous attaquer, c'est celui de l'accroissement du parc immobilier, toutes catégories confondues. Les défis sont nombreux, et nous nous les sommes souvent fixés nous-mêmes:

- respect des règles constituant le Plan directeur cantonal, en particulier refus du mitage du territoire, restriction à la construction dans les communes ne disposant pas de transports publics, inviolabilité de la zone rurale;
- densification des villes tout en maintenant une qualité de vie optimale et en évitant la congestion du trafic automobile;
- maintien des commerces de proximité et raccourcissement des distances de travail.

Les solutions passent d'abord et obligatoirement par la valorisation d'espaces peu ou mal utilisés dans les zones définies par les projets d'agglomération pour accueillir de l'habitat et des activités mixtes. C'est un formidable outil et non pas un jouet de technocrates, qui doit nous servir de boussole dans la fixation de notre stratégie. Dans la région lausannoise, sur la Côte et jusqu'à la frontière franco-genevoise, autour d'Yverdon, et même sur la Riviera et dans le Chablais où les projets sont pourtant en retard, nous savons aujourd'hui exactement où nous devons implanter les logements qui nous manquent.

La deuxième étape, c'est de trouver le financement. Le fonds d'encouragement constitué par le canton n'est pour le moment disponible que pour inciter les communes à agir. Certaines le font et accordent des prêts à taux zéro, des cautionnements, voire des prêts non remboursables à des coopératives. Mais il faut que ce fonds soit développé et ouvert aux institutions désireuses d'exploiter les possibilités offertes par ces nouveaux plans de développement.

Le marché libre peut jouer sa partition selon les intérêts des promoteurs, dans la mesure où ils respectent les règles d'encadrement de cette activité. Mais c'est aux pouvoirs publics

d'agir rapidement pour mettre en œuvre de grands chantiers d'habitation garantissant à l'ensemble de la population l'accès à un logement au loyer supportable.

Laurent Ballif