

Note préliminaire concernant
la politique du logement
de la commune du Mont-sur-Lausanne

I. Introduction

La commune du Mont-sur-Lausanne connaît une croissance importante de sa population et de ses constructions de logement. Plusieurs projets de nouveaux plans d'affectation incluant du logement sont à l'étude ou sont en phase d'adoption.

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.

Une interpellation intitulée « Pour qu'à l'avenir nos jeunes et nos aînés puissent encore se loger au Mont » a été déposée.

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.

Le présent document présente les éléments de base de cette étude et les contours des éléments qui seront étudiés.

II. Situation générale

a. Nouvelle base légale

La nouvelle loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL, RSV 840.15) est entrée en vigueur le 1^{er} 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 bénéficiant d'une aide à la pierre (contribution cantonale pour acquérir des parcelles et construire), les logements protégés destinés aux personnes âgées, les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt et les logements à prix abordables (logements dont les loyers sont plafonnés pour répondre aux besoins de la majorité de la population).

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

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.

b. Situation générale du logement dans le canton de Vaud et sur la commune du Mont-sur-Lausanne

Depuis l'an 2000, le taux de vacances des logements est inférieur à 1,5% (taux considéré comme étant un état d'équilibre) dans le canton de Vaud. Il se situait à 0,9% lors du dernier relevé au 1^{er} juin 2017.

Sur la commune, le taux n'a jamais dépassé 0,3% (sauf en 2016 car un important projet venait d'être mis en location). Au 1^{er} juin 2017, le taux était de 0,1% (1 logement de 3 pièces et 12 logements de 4 pièces).

Les logements de 1 à 3 pièces (logements souvent adaptés pour les primo-locataires et les personnes âgées) représentaient 39,4% des logements sur la commune, alors que cette catégorie représentait 54,3% sur l'ensemble du canton de Vaud. Les derniers projets importants sur la commune n'ont pas fondamentalement pas modifié ce rapport.

Malgré l'importance des nouvelles constructions sur la commune qui ont permis d'accueillir près de 3'000 nouveaux habitants depuis l'an 2000, la situation ne s'est pas sensiblement améliorée dans le domaine du logement à prix abordable.

III. Politique du logement sur la commune

L'étude de la future politique du logement de la commune sera articulée autour des éléments suivants :

1. Définition d'une réglementation communale d'application de la LPPL pour favoriser les logements d'utilité publiques par l'octroi de bonus de surface de plancher pour les LUP ou par la fixation de quota de LUP (art 28 al. 1 let a et b LPPPL) pour les planifications d'affectation en cours d'élaboration.

Il s'agit d'intégrer les conditions pour répondre aux besoins dans ce type de logement en tant que ligne directrice à mettre en œuvre dans les futures planifications.

2. Définition d'un processus à appliquer pour les planifications d'affectation qui ont déjà été soumises à une enquête publique mais ne sont pas encore adoptées.

Comme ces planifications sont très avancées, la problématique des LUP n'a pas été spécifiquement prise en compte. Il s'agira d'examiner les moyens pouvant être intégrés dans ces planifications dans un stade aussi avancé des dossiers.

3. Evaluation d'une modification des planifications en vigueur pour intégrer la problématique des LUP.
4. Définition d'une politique liée à l'exercice des droits d'emption et de préemption prévue dans le LPPL (art 30 et 31 LPPPL).

Par ailleurs, la municipalité conduit une évaluation du patrimoine communal qui pourrait également influencer sa politique foncière, notamment pour le logement mais aussi pour les équipements publics.

5. Suite du processus

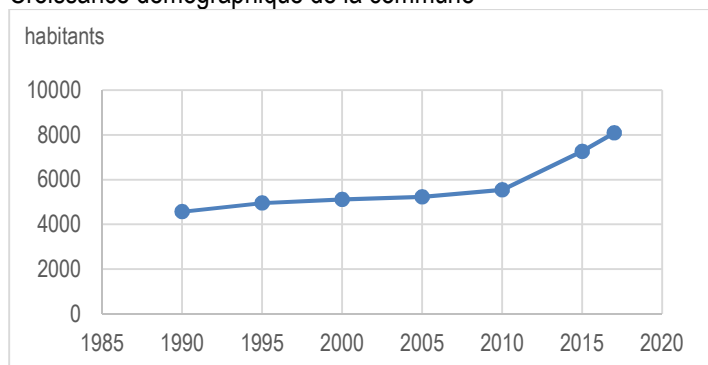
La municipalité tient à donner une réponse appropriée et rapide à cette question.

Il est notamment prévu d'intégrer les conditions liées à la création de LUP dans les projets qui seront soumis au Conseil communal (point III.2 ci-dessus).

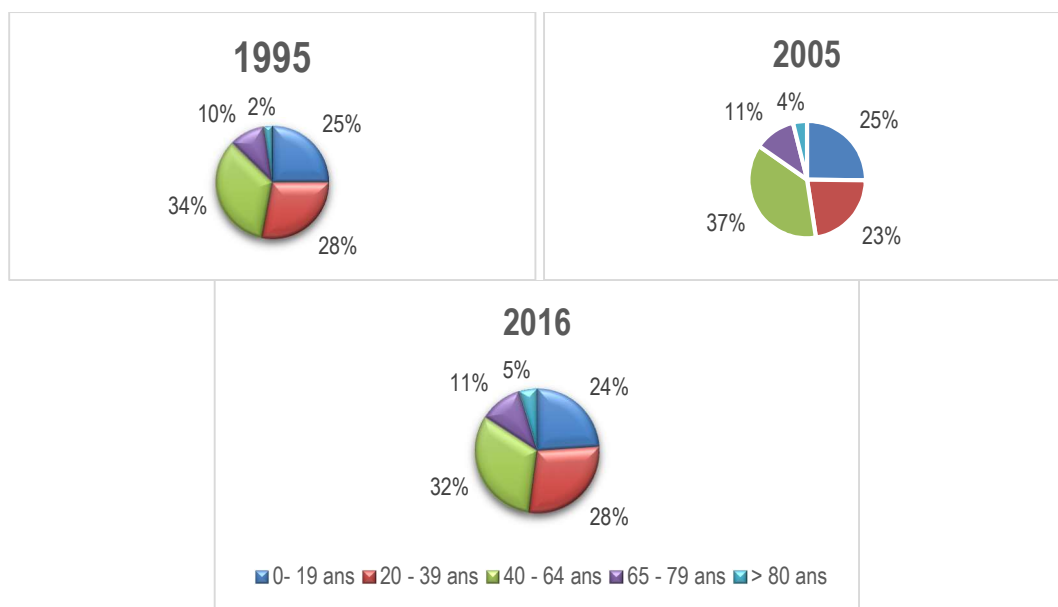
Un rapport complet sera transmis au Conseil communal avec les projets de réglementation évoqués.

Annexe

Croissance démographique de la commune



Evolution des classes d'âges



Evolution du taux de vacances

