



MUNICIPALITE

PREAVIS N° 05/2025 AU CONSEIL COMMUNAL

Politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey

**Adoption du règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL),
intitulé « Règlement communal relatif aux conditions d'occupation
des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à
loyers abordables »**

**Réponses aux deux postulats, intitulés
« Répondre à un besoin, faire du logement une priorité politique »
de M. Alain Gonthier (da.) et
« Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et
apprenti·e·s de notre région » de M. Antoine Dormond (Vert·e·s)**

Commissions	Date	Lieu
Ad hoc	Ma. 25 février 2025 à 18h30	Salle 6, HDV
ComEn ² - Environnement et énergie	Je. 30 janvier 2025 à 18h30	Salle 6, HDV

TABLE DES MATIERES

1	OBJET DU PREAVIS	4
2	CONTEXTE	4
3	UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT COMMUNALE	6
4	SYNTHESE DES PRINCIPAUX CONSTATS	6
4.1	Constat 1 : Une commune très attractive pour tous les types de ménages dans un contexte de marché tendu	6
4.1.1	Constat 2 : Un parc de petits logements avec des grands logements en partie sous-occupés	7
4.1.2	Constat 3 : Des ménages aux besoins diversifiés et aux capacités économiques variables dans un marché veveysan en gentrification	7
4.2	Constat 4 : Une population de ville-centre en vieillissement	8
4.3	Constat 5 : Vevey, des types morphologiques avec une attractivité différenciée	9
5	DES CONSTATS A LA VISION	10
5.1	Une vision : une Ville de toutes les mixités, trois objectifs	10
5.2	Les publics-cibles prioritaires de la politique de l'habitat	11
6	DE LA VISION A LA FEUILLE DE ROUTE : 10 MESURES	13
7	MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DES 10 MESURES	13
7.1	Lien avec le Plan directeur communal (PDCom)	16
7.2	Lien avec le plan climat et la durabilité	16
7.3	Directive d'attribution du parc immobilier public de la Ville de Vevey	16
8	REPONSES AUX POSTULATS	17
8.1	Postulat « Répondre à un besoin de faire du logement une priorité publique »	17
8.2	Postulat « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région »	18
9	CONCLUSION	19

ACRONYMES, DEFINITIONS, REFERENCES LEGALES ET SOURCES STATISTIQUES

Ménage	Le terme générique de ménage englobe tous les modes d'habitation et de vie des particuliers. Un ménage correspond toujours à un logement dans lequel vit une personne seule ou un groupe de personnes. Les ménages sont subdivisés en ménages familiaux et en ménages non familiaux (dont font aussi partie p. ex. les ménages d'une personne).
LUP	Logement d'utilité publique
LLA	Logement à loyer abordable
LPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
PGA	Plan général d'affectation
DDP	En Suisse, le DDP, droit distinct et permanent permet à une personne ou à une entité (le superficiaire) de détenir, d'utiliser et de construire des bâtiments sur un terrain qui appartient à une autre personne (le superficiant) de manière distincte et permanente.
Logement d'urgence*	Ces logements sont généralement destinés à des personnes dans des situations d'urgence (résiliation de bail, séparation, violences, etc.), pour une courte durée. Il ne s'agit pas de se substituer à l'hébergement d'urgence (Le Hublot à Vevey, dont le financement est de niveau cantonal) qui répond à la problématique des sans-abris.
Logement de transition*	Ces logements sont destinés à des personnes rencontrant des difficultés sociales et de logement. Un accompagnement social, voire un soutien socio-éducatif est dans ce cas mis en place pour accompagner le chemin vers l'autonomie.
Source statistique	Office Fédéral de la Statistique, STATPOP, STABL, 2018, Statistique Vaud, 2022

* Des définitions précises et clarifications des publics concernés, conditions et mesures de suivi devront être définies dans le cadre du travail de mise en œuvre des mesures 4 et 7, menées par les services de la Cohésion sociale et Bâtiments, gérance et énergie.

Vevey, le 27 janvier 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 OBJET DU PREAVIS

Ce préavis présente les résultats de la démarche « Objectif Logement », intitulé « Politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey ».

Afin de faire de cette étude un véritable outil de travail pour ses services, la Municipalité a fait développer une feuille de route et 10 mesures (p.13 du présent préavis) de cette « politique de l'habitat et du logement » dont le Conseil communal est invité à prendre acte.

Sur ces dix mesures, certaines sont déjà mises en œuvre par les services, des collaborations internes ou encore les activités de la Délégation foncière. D'autres, notamment, la mesure 4 qui nécessite un travail en profondeur, en impliquant plusieurs partenaires.

Afin de compléter la politique cantonale pour la promotion et la préservation du parc de logement (L3PL), et de mettre en œuvre les mesures 1,2,3 et 6, la Municipalité propose au Conseil communal d'approuver un règlement des logements d'utilité publique créés sur son territoire (LUP). Les logements du parc immobilier public de la Ville de Vevey seront de facto soumis à ce règlement et une directive interne cadrera l'attribution des logements propriété de la Ville non soumis au règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables.

Ce préavis permet de répondre également aux postulats suivants :

- Postulat de M. Antoine Dormond (Vert·e·s) du 13.06.2019, « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région.
- Postulat de M. Alain Gonthier (da.) du 17 juin 2010, « Répondre à un besoin de faire du logement une priorité politique ».

2 CONTEXTE

En décembre 2021, le Service de la cohésion sociale a repris contact avec le mandataire CBRE pour finaliser la politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey, intitulé « Objectif Logement » et co-financé par le Canton.

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/aides-et-subventions/aides-pour-des-etudes-liees-au-logement-objectif-logement>

La démarche « Objectif Logement » vise à identifier les besoins, définir des objectifs et élaborer des scénarios pour un développement équilibré de l'offre de logements à l'échelle communale. La démarche est un processus participatif en trois étapes, jalonné de deux ateliers participatifs permettant l'implication des autorités politiques et des services techniques (co-création).

COMPRENDRE				PLANIFIER	AGIR	
DIAGNOSTIC		PROSPECTIVE		STRATEGIE	FEUILLE DE ROUTE	MISE EN OEUVRE
Atelier Portrait	Diagnostic Portrait commune	Atelier Scénarios	Evaluation des Impacts des scénarios	Atelier Objectifs	Enoncé de la feuille de route (moyens, mesures et outils) + exemples	Implémentation de la politique de l'habitat et du logement
ATELIER POLITIQUE 1				ATELIER POLITIQUE 2		ATELIER POLITIQUE 3
- Constats et enjeux du diagnostic - Choix/validation des scénarios				- Présentation des impacts des scénarios - Enoncé de la vision résidentielle préférée et des publicibles à privilégier (objectifs Ville et sites)		- Restitution de la feuille de route - Validation

PROCESSUS DE LA DÉMARCHE OBJECTIF LOGEMENT (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »)

Cette démarche était structurée en trois phases. L'objectif était de présenter la méthodologie, des scénarii possibles et de définir les lignes directrices d'une politique communale de l'habitat. Deux ateliers ont ensuite rassemblé une délégation municipale composée de Mmes Kämpf et Melchior et MM Luccarini, Dormond et Molliat les 25 mars et 9 mai 2022. Une restitution a été faite à la Municipalité, en présence des services concernés par la mise en œuvre, le 21 novembre 2022. Suite à cette séance commune, la politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey a été adoptée par la Municipalité en sa séance du 30 octobre 2023 (PM N°41/2023) avec la validation des axes stratégiques et l'attribution d'une extension de mandat pour accompagner la mise en œuvre.

Diagnostic (réf. 14 dans le document¹)

Cette étape a permis de dégager un portrait de la situation du marché résidentiel de Vevey en mettant en relation la structure du parc de logement (offre) et un état des lieux des caractéristiques des ménages de la commune et de leurs aspirations (demande). Le travail de diagnostic permet d'apprécier comparativement les évolutions de la commune et des quartiers.

Prospective (réf. 42 dans le document¹)

Une comparaison des différents scénarios de développement résidentiel a été réalisée en mettant en exergue les impacts résidentiels et sociodémographiques possibles.

Mise en œuvre (réf. 49 dans le document¹)

La dernière étape permet de formaliser une politique communale du logement et de l'habitat proactive et ciblée en s'appuyant sur les constats du diagnostic et sur les enjeux de l'étape prospective. Grâce à ces derniers, la Ville identifie les public-cibles prioritaires et détermine une vision commune afin d'orienter les choix de développement et les mesures prioritaires à réaliser dans les différents quartiers du parc existant et du parc neuf, à l'aide d'une feuille de route ciblée et contextualisée

Des ateliers de travail avec le service de la Cohésion sociale ont eu lieu pour peaufiner le document initié lors de la précédente législature et inscrire ainsi cette politique dans la nouvelle répartition des dicastères suite à l'internalisation des gérances au service des Bâtiments, gérance et énergie et l'élaboration de la politique foncière sous le pilotage du Service de l'urbanisme et de la mobilité. Le service Bâtiments, gérance et énergie a été consulté le 23 octobre 2024. Le mandataire CBRE a aussi accompagné les services dans les projets concrets, notamment dans les négociations avec Nestlé concernant la répartition de la parcelle 331 (préavis au Conseil communal 19/2023) et la programmation du quartier de la Providence.

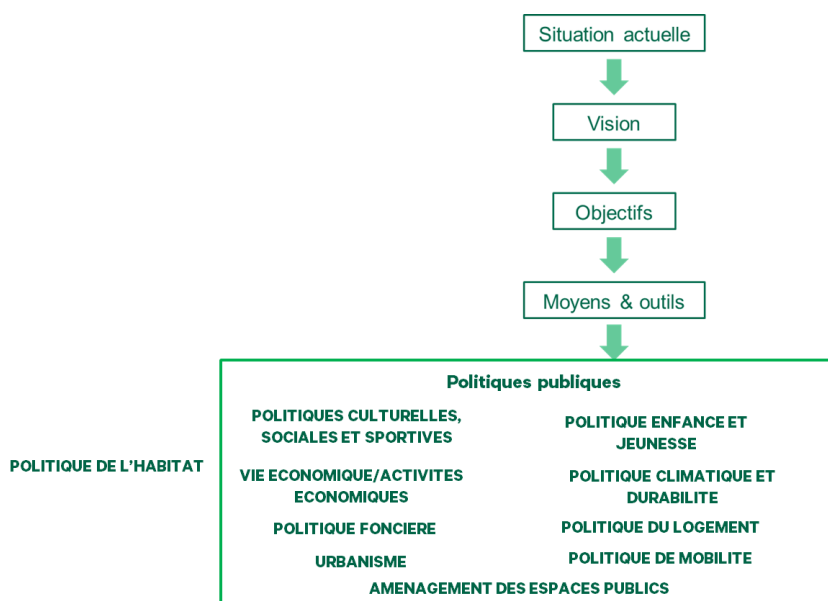
¹ Politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey, CBRE, 2023

Pour donner suite à ces démarches, le Service de la cohésion sociale a cadré une demande d'offre à CBRE pour finaliser les outils et un accompagnement qui permettra à la Ville de mettre en œuvre une politique de l'habitat et du logement.

3 UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT COMMUNALE

Souvent confondus, le logement et l'habitat sont complémentaires mais non identiques. Le logement désigne un local fermé et séparé destiné à l'habitation. L'habitat désigne plus largement l'ensemble des conditions d'environnement du logement, à savoir la qualité de vie au sens large (c'est-à-dire les qualités fonctionnelles, sociales et sensibles du quartier et de la ville dans lequel on réside). Habiter ne se résume pas à occuper un logement pour répondre au besoin fondamental de se loger.

Une politique d'habitat permet d'étendre le regard strict porté sur le logement et de considérer d'une part les différentes dimensions de la relation entre l'être humain et le lieu où il réside (usages et pratiques sociales, dimensions affectives et identitaires, normes et coutumes) et d'autre part le contexte social et spatial dans lequel s'inscrit le logement. Dès lors, un ménage va ainsi effectuer toute une série de choix implicites ou explicites qui vont le conduire à habiter une commune, un quartier et un logement. Les ménages n'habitent pas non seulement un logement mais une commune qui propose une certaine qualité de vie. La politique de l'habitat est ainsi au carrefour de l'ensemble des politiques publiques d'une Ville.



Pour passer d'une réponse quantitative (nombre X de logements à construire) à une réponse qualitative (pour qui, comment et où construire), il est nécessaire de comprendre finement le territoire de la Ville de Vevey afin d'identifier les principaux enjeux pour les prochaines années et de pouvoir agir en conséquence. Cette étude a permis de dégager plusieurs constats et enjeux résidentiels pour la Ville de Vevey. Forts de ses constats, la Municipalité a posé une vision du développement résidentiel de la Ville de Vevey de laquelle découlent 3 objectifs et 10 mesures (Objectif Logement de Vevey).

POLITIQUE DE L'HABITAT : DE LA VISION AUX MOYENS (SELON CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

4 SYNTHESE DES PRINCIPAUX CONSTATS

4.1 Constat 1 : Une commune très attractive pour tous les types de ménages dans un contexte de marché tendu

Après plusieurs années de pénurie dans le canton de Vaud, une détente globale du marché du logement a été observée en 2021 pour à nouveau se retendre ces trois dernières années. Le taux de vacance du Canton a toujours été en-dessous du seuil de l'équilibre (1,5%) ces dernières années. Il est passé de 0,68% en 2015 à 1,35% en 2021 puis à 1,10% en 2022.

La commune de Vevey étant une ville-centre, la pression sur le marché immobilier neuf restera importante car les niveaux de loyer du marché sont en décalage avec les capacités économiques des ménages veveysans. Le taux de vacance de Vevey reste faible (0,7% en 2022) et en-dessous du seuil d'équilibre pour toutes les catégories de logements. La ville est une commune-centre avec une très bonne attractivité pour toutes les cibles de la population.

Enjeu 1 : Les communes doivent se positionner dans une logique de concurrence territoriale en sachant qui elles peuvent attirer, puis en choisissant qui elles souhaitent attirer et ancrer à long terme sur leur territoire.

Enjeu 2 : La Ville de Vevey est très attractive pour tous les types de ménages ce qui est à la fois une opportunité mais aussi une menace d'exclusion d'un certain type de ménages.

4.1.1 Constat 2 : Un parc de petits logements avec des grands logements en partie sous-occupés

Le parc de la ville de Vevey est constitué de 10'737 logements. Le parc de logements de Vevey est constitué aux trois quarts de logements collectifs de 3 pièces et moins (dont 40% de petits logements de 1 ou 2 pièces). Le parc de logement de deux pièces et de trois pièces est celui qui a connu la plus forte croissance alors que les autres typologies ont connu des croissances plus faibles. Ceci s'explique vraisemblablement par le fait que ces petits logements répondent à une certaine demande et tendent à être plus rentables que les plus grands.

Les trois quarts du parc de logement ont été construits avant 1990. 17% des logements sont «neufs» et datent d'après 2000, soit 1'773 logements. La surface moyenne des logements à Vevey est de 74 m². Les morphologies sont très différenciées selon l'époque de construction. Les logements d'avant 1945, très recherchés par l'élite contemporaine sont surreprésentés en vieille-ville, dans les ilots urbains et dans le tissu de villas urbains. Au contraire, les autres tissus comptent une nette dominante du parc des années 1946 à 1990.

Les grands logements ne sont pas toujours habités par des grands ménages. Vevey compte environ 9'400 ménages. Parmi ces ménages, environ 60%, soit plus de la moitié sont "bien logés", 30% occupent un logement trop grand par rapport à la taille de leur ménage et 10% sont trop serrés.

Enjeu 3 : Au-delà des quartiers neufs en cours de planification, le parc existant représente près de 95 % du parc bâti.

Enjeu 4 : La commune comporte beaucoup de petits logements et tendanciellement leur nombre pourrait augmenter du fait de leur rentabilité supérieure aux grands.

4.1.2 Constat 3 : Des ménages aux besoins diversifiés et aux capacités économiques variables dans un marché veveysan en gentrification

Les couples jeunes et d'âge moyen n'ont pas spécialement « besoin d'aide » spécifique en termes de politique de l'habitat et du logement. **Par contre, les solos les plus modestes de ces deux groupes de ménages rencontrent plus de difficulté pour se loger du fait des prix élevés des petits logements.**

Vevey compte environ 3'000 ménages familiaux. Parmi ces familles, environ 28%, soit presque un tiers est trop serré dans son logement, c'est-à-dire avec un nombre de pièces inférieur à la taille du ménage. Cela représente 850 ménages. A l'horizon 2040, sans intervention publique, la part de ce groupe devrait diminuer d'environ 15% dans le parc existant (sans prendre en compte le neuf) du fait de trois effets croisés : le vieillissement, la gentrification tendancielle du parc qui

privilégie à chaque rotation les ménages solos ou en couple au détriment des familles dans les grands logements et la structure du parc de Vevey davantage constituée de petits et moyens logements. **Ainsi les familles de Vevey sont clairement un groupe qui auraient des « besoins » en logement et à laquelle la politique de l'habitat et du logement pourrait répondre.**

Vevey compte environ 1'900 ménages seniors. Parmi ces seniors, environ 55%, soit plus de la moitié occupe un logement trop grand par rapport à la taille de son ménage (soit 2 pièces de plus que la taille de leur ménage). A l'horizon 2040, sans intervention publique, la part de ce groupe devrait augmenter de 16 % dans le parc existant (sans prendre en compte le neuf). Contrairement aux ménages d'âge moyen les ménages seniors restent souvent dans leur logement par contraintes, car ils ne trouvent pas un logement plus petit avec des prix similaires voire inférieurs à leur logement actuel. Ce groupe constitue une population qui aurait « besoin » de logements adaptés dans la commune tant architecturalement qu'au niveau des loyers (que ce soit pour une mobilité de confort à la retraite) ou une mobilité d'ajustement (consécutive à la perte progressive d'autonomie). Le parc existant ancien ne comprend pas toujours des ascenseurs ou une qualité de logement permettant de se projeter avec l'avancée en âge. **La population des seniors est une population qui aurait « besoin » d'une intervention en termes de politique de l'habitat et du logement.**

Les revenus des personnes seules jeunes et âgées de Vevey sont globalement les plus faibles de tous les ménages et comparables à ceux de leurs homologues vaudois. Les familles avec enfants en bas âges et les couples d'âges moyens de Vevey gagnent moins que les mêmes ménages au niveau de l'ensemble du canton. Ce décalage est vraisemblablement dû à la nature de ville historiquement plutôt ouvrière ainsi qu'à la nature de son parc immobilier. Au prix du marché (situation moyenne), les jeunes familles veveysannes de la première moitié de la classe moyenne accèderaient difficilement à des logements neufs de 3 pièces ou 4 pièces au prix du marché qui leur seraient destinés. Sans aide, au prix du marché, les personnes seules de toutes catégories de revenu accèderaient difficilement à des logements neufs de 2.5 pièces qui leur seraient destinés.

Enjeu 5 : Les revenus des ménages de Vevey sont globalement comparables à ceux des ménages vaudois pour les solos mais un peu inférieurs pour les couples et les familles. Il y a des écarts importants au sein de chaque type de ménages et tous ne sont donc pas « aisés » alors que les prix de l'immobilier sont proches des prix lausannois. Trois groupes, en particulier, auraient des besoins en logement auquel la politique de l'habitat et du logement pourrait répondre : les solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes, les seniors et les familles.

Enjeu 6 : La ville est déjà gentrifiée sur environ un tiers de son territoire et tendra à l'être sur plus de deux tiers de son parc résidentiel (en main privée et en main publique). Notons que 4% du parc est en main de la Ville. Un tiers du parc joue le rôle de « réserve » de logements abordables. L'enjeu serait donc d'encourager la rénovation énergétique de ce parc tout en minimisant l'augmentation des loyers (grâce aux contrôles opérés par la Division Logement du Canton dans le cadre de la L3PL ou via d'autres mécanismes d'équilibre financier). Notons cependant qu'avec la récente acceptation de la motion Jobin – Pour que la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19_MOT_114) –, cela sera de plus en plus difficile sous le contrôle de l'Etat.

4.2 Constat 4 : Une population de ville-centre en vieillissement

Les jeunes ménages (solos et couples) sont sur-représentés à Vevey par rapport au Canton de Vaud (22% versus 17%). Les familles sont sous-représentées (33% versus 37%). La proportion

des ménages solos et couples d'âge moyen et seniors est quasiment similaire à la moyenne cantonale. La structure sociodémographique de Vevey est proche de celle de Lausanne.

Tendanciellement à Vevey dans le parc existant (sans addition du parc neuf), nous observerons une baisse des ménages familiaux et une augmentation des ménages d'âge moyen et des seniors dus aux effets croisés du vieillissement et de la gentrification. En effet, à degré de vieillissement égal, les grands logements des quartiers « prime location », c'est-à-dire des quartiers se situant dans les localisations les plus attractives, attirent tendanciellement davantage de solos/couples que de familles.

Ainsi la proportion des ménages jeunes (moins de 40 ans) serait stable dans le parc existant tandis que l'on constaterait une augmentation de +15% de ménages d'âge moyen (40-64 ans) et de +13% de seniors et une baisse de -16% des ménages familiaux avec au moins un enfant à charge, soit une perte d'environ 500 familles. La construction du parc neuf et son attribution pour un type de ménage spécifique permettrait de rééquilibrer cette situation.

Enjeu 7 : Les besoins en logements évoluent selon les trajectoires de vie des individus et les déménagements/rotations représentent des besoins mais aussi des opportunités.

Enjeu 8 : 20% des ménages de Vevey sont seniors et la moitié d'entre eux « sous-occupent » leur logement. Au contraire, près de 30% des familles habitent un logement trop petit.

4.3 Constat 5 : Vevey, des types morphologiques avec une attractivité différenciée

Le territoire de Vevey est socialement hétérogène non pas selon ses quadrants mais selon la morphologie du bâti. En effet, les morphologies ont des profils sociodémographiques et résidentiels ainsi qu'une attractivité pour les différents types de ménage différenciée. Ainsi nous pouvons émettre un « potentiel d'attractivité » des morphologies pour les différents types de ménage. Ce potentiel d'attractivité déterminera à court, moyen et long terme l'évolution probable des loyers dans les différents quadrants et morphologies.

Ainsi, environ un tiers du parc existant aurait déjà des prix proches de ceux du marché neuf, 40% du parc a des loyers abordables mais qui devraient augmenter lentement sur les 20 prochaines années, 30% du parc devrait rester avec des loyers « abordables », inférieurs au prix du neuf sur le long terme.

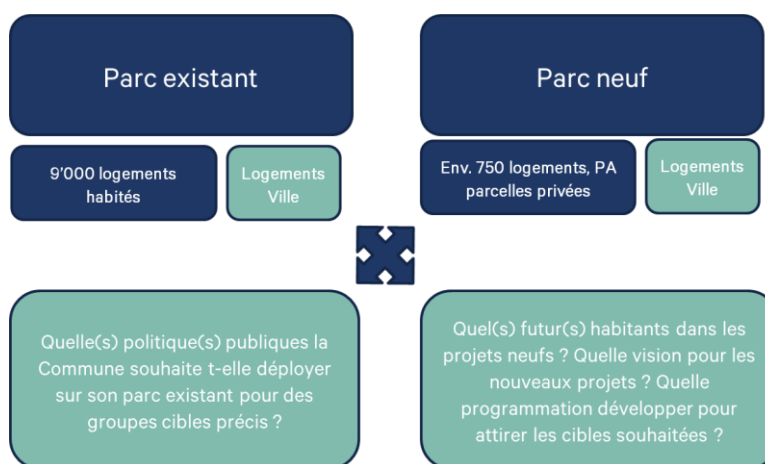
Enjeu 9 : Selon la morphologie du bâti, les ménages y habitant auront des profils socio-démographiques et socio-économiques différenciés. Dans certains quartiers la problématique de la cohésion sociale se posera à court et moyen terme.

5 DES CONSTATS A LA VISION

Forte de ces constats et de ces enjeux, la Municipalité de Vevey souhaite s'engager dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat et du logement pro-active. Elle a ainsi élaboré une « stratégie habitat » comprenant une feuille de route organisée en 10 mesures qui se déclinent en actions opérationnelles prises en charge par les différents services de la Ville.

Cette feuille de route comprend des mesures de politiques de l'habitat qui touchent l'ensemble des activités (finances, bâtiments, infrastructures, logement, communication, politiques sociales, urbanisme, etc.) et visent à agir de manière ciblée et contextualisée à la fois sur le parc neuf, par un profilage ciblé des nouveaux quartiers mais également sur le parc existant pour répondre aux besoins et aux évolutions de la population habitant la commune.

Agir à l'échelle de la politique de l'habitat supposera donc d'agir sur le neuf (leviers d'action à exercer par le mix typologique, la politique d'attribution, le mode de gouvernance de l'opération et des recommandations qualitatives) mais aussi sur tout le parc existant qui comporte des profils différenciés des quartiers et sur lequel la commune peut agir via son plan d'affectation et grâce à la loi L3PL sur le logement. La révision du PGA par plan d'affectation sectoriels et les plans d'affectation des nouveaux quartiers permettent d'agir tant sur le parc existant que sur le parc neuf.



La collectivité pourrait ainsi agir grâce à sa stratégie « habitat » via différents outils de programmation, réglementaires et/ou de négociation soit (1) sur le parc existant privé ou public (patrimoine immobilier de la Ville de Vevey, 359 logements) soit sur (2) le parc neuf (parcelles en développement privées ou publiques).

AGIR SUR LE PARC NEUF ET LE PARC EXISTANT, CBRE « RESEARCH AND CONSULTING »).

5.1 Une vision : une Ville de toutes les mixités, trois objectifs

Objectif 1 : Répondre aux besoins d'habitat et de logement aux différentes étapes du parcours résidentiel en priorisant les publics moins servis par le marché immobilier

Les simulations prospectives montrent qu'à l'horizon 2040, la commune pourrait se déséquilibrer socio-démographiquement tant en termes de proportions entre les petits ménages et les grands ménages qu'en termes de structures des âges de vie : jeunes ménages, ménages d'âge moyen, ménages seniors, familles. Tendanciellement, dans le parc existant (sans prendre en compte les nouveaux projets), une baisse des familles et une augmentation des ménages d'âge moyen et seniors est observée. Selon un développement « tendanciel » des fonciers neufs de la Ville, les développeurs auraient plutôt tendance à développer des petits logements ce qui attireraient naturellement plus de petits ménages jeunes. Ces logements ne seraient pas pour autant habités par des ménages plus âgés pour des raisons de prix du marché mais surtout de freins psychologiques au déménagement avec l'avancée en âge. Afin de fluidifier le marché et de libérer potentiellement des grands logements sous-occupés et de répondre aux besoins en logement des seniors, il serait important de développer une offre adéquate tant en termes de prix que de

qualité architecturale adaptée. De même afin de rééquilibrer son parc de logement et de proposer une offre aux familles, les projets devraient comporter une part plus importante de logement de plus de quatre pièces.

Ainsi si la Ville souhaite maintenir son équilibre démographique à long terme, elle devrait développer une politique ciblée pour les ménages familiaux et les ménages seniors en agissant sur son parc neuf et sur son parc existant. Elle ne devrait également pas oublier les ménages solos et d'âge moyen de conditions modestes, également exclus du marché immobilier libre.

Objectif 2 : Développer une politique pro-active du logement à caractère social

La fragmentation économique est forte à Vevey car on constate une élévation du niveau socio-économique de la commune dans plus des deux tiers des quartiers. Seules certaines poches de résidentiels collectifs denses resteront effectivement populaires. Vevey est une ville où les classes moyennes et supérieures augmenteront progressivement.

Si la Ville souhaite atténuer l'effet de gentrification à long terme du parc immobilier de son territoire et maintenir une mixité socio-économique, elle doit définir une politique de l'habitat et du logement à caractère social ciblée à destination des ménages modestes et de classes moyennes inférieures.

Objectif 3 : Développer une Ville à son image grâce à une programmation qualitative, innovante et résiliente de son parc résidentiel

La problématique de la mixité sociale est complexe et ne renvoie pas seulement aux questions de revenus (mixité socio-économique) ou de types de ménage (mixité générationnelle) comme facteurs de différenciation. Ainsi à type de ménage et à revenu équivalent, il est possible d'avoir des modes de vie différents et par conséquent des aspirations résidentielles variées. Vevey, Ville d'images plus que d'apparences, est habitée majoritairement par des habitants aux profils et aux modes de vie « résilients » privilégiant les mobilités douces et/ou les transports publics et s'engageant pour une société alternative.

Si la Ville de Vevey souhaite développer une ville à son image, elle doit être particulièrement attentive à la qualité architecturale et urbaine, à la programmation, aux modes de gouvernance et à l'image des projets qu'elle pourrait développer sur son propre foncier ou en partenariat avec des acteurs privés.

5.2 Les publics-cibles prioritaires de la politique de l'habitat

La démarche « Objectif Logement », qui s'attache aux composantes des ménages, à leurs besoins et à leurs aspirations résidentielles, permet ainsi aux autorités communales d'aller au-delà de la simple mise à disposition de nouveaux logements. En effet, elle délivre des pistes pour générer un développement qualitatif de la Ville et non plus uniquement quantitatif. En résumé, le débat ne se place plus seulement sur le nombre de logements à construire, mais sur leurs caractéristiques et leurs qualités qui découlent directement des publics-cibles que la Ville de Vevey souhaiterait accueillir/ancrer dans le cadre de sa politique de l'habitat.

L'objectif de la politique de l'habitat et du logement de Vevey est de servir en priorité les publics-cibles qui ne seraient pas servis naturellement par le marché immobilier soit du fait des prix élevés du marché immobilier (logements aux prix trop élevés) soit par une lacune d'offre (logements peu adaptés en termes de taille, surface ou qualité). En termes de publics-cibles, l'enjeu est de maintenir l'équilibre socio-démographique actuel et de garder une mixité générationnelle tout en s'assurant de l'équilibre socio-économique dans la commune. Les publics cibles visés permettraient de maintenir l'équilibre économique et la cohésion sociale à long terme de la Ville de Vevey qui est à un stade de gentrification avancé.

Il faudrait pouvoir ancrer/attirer :

- Les familles de tous niveaux de revenu (40% dont 10% de familles monoparentales).

Ces ménages ont de la peine à se loger tout d'abord par une lacune d'offre (grands logements) mais également à cause de prix trop élevés pour les plus modestes.

- Les seniors du 3ème âge de toutes catégories de revenu (solos ou en couple) souhaitant rester à Vevey sont également des publics à viser (30%).
- Les seniors du 4ème âge ayant besoin d'un logement « adapté » avec l'avancée en âge doivent pouvoir trouver à se loger à Vevey (15%).

Ces ménages ont de la peine à se loger à la fois par une lacune d'offre (manque de logements « adaptés » à l'avancée en âge) mais également à cause de prix trop élevés. Des logements adaptés aux seniors doivent être développés à des loyers abordables (actuellement, Beau-Séjour et Pro Senectute en collaboration avec les Retraites populaires) et les seniors auraient un potentiel de libérer des appartements adaptés aux familles.

- Les ménages solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes (15%). Dans ce groupe se trouvent les étudiant-e-s et les apprenti-e-s.

Ces ménages ont de la peine à se loger essentiellement à cause des prix trop élevés du marché immobilier. La solution réside actuellement souvent dans la collocation occupant ainsi des logements qui pourraient être destinés aux familles veveysannes à l'étroit.

- Les ménages en situation de précarité ayant besoin soit d'un logement d'urgence ou d'un logement de transition.

Ces ménages ont de la peine à se loger du fait d'une lacune d'offre, notamment de logements de transition. La Municipalité souhaite développer une offre prévenant la précarisation des publics à risque en subsidiarité aux programmes cantonaux ou en collaboration avec ceux-ci.

6 DE LA VISION A LA FEUILLE DE ROUTE : 10 MESURES

Répondre aux besoins en logement aux différentes étapes du parcours résidentiel en priorisant les publics les moins servis par le marché immobilier	
Mesure 1	Maintenir et développer une politique de l'habitat et une offre de logements destinées aux familles de Vevey
Mesure 2	Développer une politique de l'habitat et une offre de logement répondant aux besoins des ménages seniors de Vevey
Mesure 3	Répondre aux besoins en logement des ménages solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes de Vevey
Mesure 4	Répondre aux besoins en logement des ménages en situation de précarité (urgence et transition)
Développer une politique pro-active du logement à caractère social	
Mesure 5	Mettre en place des quotas de logement d'utilité publique dans les documents règlementaires d'urbanisme
Mesure 6	Mettre en place un règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL) et une directive d'attribution des logements du parc immobilier propriété de la Ville de Vevey non soumis au règlement communal
Développer une Ville à son image grâce à une programmation qualitative, innovante et résiliente	
Mesure 7	Poursuivre le développement d'une régie immobilière publique ayant une mission conjointe de service public (répondre aux objectifs sociaux de la Ville en logeant en priorité les public-cibles prioritaires de la stratégie « habitat ») et de gérance classique (répondre aux objectifs économiques de rendement du patrimoine financier de la Ville, l'entretenir et le gérer)
Mesure 8	Contrôler les demandes de permis de construire adressées à la reconstruction (L3PL, rénovation, reconstruction)
Mesure 9	Influencer la programmation et l'attribution des futurs quartiers neufs en main privée (négociation/charte) et programmer/attribuer les parcelles propriété de la commune
Mesure 10	Mettre en place une politique foncière proactive afin d'acheter des terrains et/ou immeubles répondant aux objectifs de politique de l'habitat de la Ville

7 MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DES 10 MESURES

Afin de renforcer la mise en œuvre de ces mesures, il est nécessaire de pouvoir disposer d'outils concrets de gestion qui permettront d'optimiser la gestion du parc immobilier en assurant les objectifs sociaux, économiques et environnementaux. Bien que les services concernés collaborent de manière ciblée et avec une orientation solution selon les résultats déjà connus de l'objectif logement, ceci implique une réflexion sur les rôles et responsabilités dans les services respectifs, de développer une approche commune et de définir les besoins de priorisation et coordination.

A cet égard, le service de la Cohésion sociale a mandaté CBRE pour proposer des mesures d'opérationnalisation. Pour les différentes mesures, les actions suivantes seront engagées par les services concernés.

Répondre aux besoins en logement aux différentes étapes du parcours résidentiel en priorisant les publics les moins servis par le marché immobilier

Mesure 1	Maintenir et développer une politique de l'habitat et une offre de logements destinées aux familles de Vevey
Mesure 2	Développer une politique de l'habitat et une offre de logement répondant aux besoins des ménages seniors de Vevey
Mesure 3	Répondre aux besoins en logement des ménages solos jeunes ou d'âge moyen de conditions modestes de Vevey
Mesure 4	Répondre aux besoins en logement des ménages en situation de précarité (urgence et transition)
Mise en œuvre 1 à 4	Intégrer une réflexion systémique sur ces publics-cibles prioritaires dans les différentes politiques publiques de la Commune, les programmations par la mise en place d'actions interservices (URB, COS, BAT) et d'indicateurs de suivi

Développer une politique pro-active du logement à caractère social

Mesure 5	Mettre en place des quotas de logement d'utilité publique dans les documents réglementaires d'urbanisme
Mise en œuvre	Article concernant le LUP dans le nouveau PDCom (déjà mise en œuvre, voir ci-dessous*) Rédaction des articles concernant la politique de l'habitat et du logement à intégrer aux différents règlements d'urbanisme des futurs PA (pourcentage de LUP, recommandations typologiques, etc.)
Mesure 6	Mettre en place un règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL) et une directive d'attribution des logements du parc immobilier propriété de la Ville de Vevey non soumis au règlement communal
Mise en œuvre	Directive d'attribution du parc immobilier public de la Ville de Vevey non soumis au règlement communal et règlement d'attribution des logements d'utilité publique du territoire. Un outil d'évaluation quantitative permettant d'effectuer le tri des dossiers pour l'attribution des logements accompagnera la directive et une commission d'attribution pourra être réunie pour traiter les dossiers particuliers.

Développer une Ville à son image grâce à une programmation qualitative, innovante et résiliente

Mesure 7	Poursuivre le développement d'une régie immobilière publique ayant une mission conjointe de service public (répondre aux objectifs sociaux de la Ville en logeant en priorité les public-cibles prioritaires de la stratégie « habitat ») et de gérance classique (répondre aux objectifs économiques de rendement du patrimoine financier de la Ville, l'entretenir et le gérer)
Mise en œuvre	Mettre en place un processus de gouvernance opérationnel interservices COS et BAT pour la mise en œuvre de cette régie immobilière publique (ressources économiques et humaines, rôles et responsabilités, communication)
Mesure 8	Contrôler les demandes de permis de construire adressées à la reconstruction (L3PL, rénovation, reconstruction)
Mesure 9	Influencer la programmation et l'attribution des futurs quartiers neufs en main privée (négociation/charte) et programmer/attribuer les parcelles propriété de la commune
Mise en œuvre 9	Fiches-actions avec programme détaillé pour les quartiers Plan-Dessus, Providence, Valsainte, Nestlé 35, l'Avenir (public-cible, mix typologique, prix-cible, surface, plans-type, qualité architecturale, etc.)

Mesure 10	Mettre en place une politique foncière proactive afin d'acheter des terrains et/ou immeubles répondant aux objectifs de politique de l'habitat de la Ville
Mise en œuvre	Mise en œuvre de la stratégie foncière communale pilotée par le service URB, en cours.

*L'article suivant est introduit dans tous les PA :

Art xx logements d'utilité publique

- a. Conformément au droit cantonal (LPPPL), la Municipalité fixe les quotas de LUP suivants :
 - à partir de 4 logements nouveaux ou rénovés complètement, un minimum de 20 % de la SPd affectée aux logements est dédié à des LUP.
 - à partir de 6 logements nouveaux ou rénovés complètement, 2 LUP sont exigés par tranche de 6 logements. Ces LUP représentent, ensemble, un minimum de 20 % de la SPd affectée aux logements.
- b. Le type de LUP (logements à loyers modérés, logements à loyers abordables, logements adaptés avec accompagnement, logements étudiants) et la répartition typologique (nombre de pièces) sont fixés par la Municipalité selon la politique communale du logement (objectif logement). Sous réserve de la politique communale du logement, la priorité est donnée à la construction de logements à loyers abordables (LLA) de 2 pièces et moins.
- c. La Municipalité établit et actualise un règlement communal d'attribution des LUP conformément à l'évolution de la situation du parc logement communal.

Par ailleurs, le règlement dans l'article « Bonus de droits à bâtir » précise les points suivants :

Conditions d'octroi du bonus :

Réalisation d'au moins 20% de LUP en plus des minimums exigés à l'article 14, soit au minimum 40% des nouvelles SPd réalisées.

7.1 Lien avec le Plan directeur communal (PDCom)

Cette politique de l'habitat a été élaborée en interaction avec le PDCom adopté par le Conseil communal en sa séance du 1^{er} février 2024 et approuvé par le CE le 2 octobre 2024. Le PDCom fait référence à l'Objectif Logement de la Commune à la p. 66 sous le principe directeur A4 « favoriser un habitat accessible à tous-tes » : des logements d'utilité publique au sein des quartiers : Mise en place de quotas de logements d'utilité publique (LUP) par catégorie et selon les quartiers (logements à loyer modéré, logements protégés, logements pour étudiants, logements adaptés pour personnes âgées, logements à loyer abordable).

- A4.1 Etablir et appliquer une étude « Politique de l'habitat »
- A4.2 Définir les taux minimums de LUP et leur type au sein des quartiers
- A4.3 Acquérir de nouveaux bien-fonds (terrains ou logements) via le droit de préemption ou par achat/vente directe

La mesure 5 de la politique de l'habitat et du logement renvoie au PDCom.

De par ses principes d'aménagement des alentours d'immeubles, de mobilité douce et d'espaces publics inclusifs et adaptés au réchauffement climatique, le PDCom pose les bases d'une politique d'habitat attractive pour les publics-cibles et en adéquation avec l'objectif 3 décrit précédemment.

7.2 Lien avec le plan climat et la durabilité

Avec la mise en place de cette politique du logement ambitieuse, la Ville pourra désormais contrôler les critères d'attribution des appartements et ainsi s'assurer de l'optimisation de l'occupation des logements dans une optique d'économie de surface et d'énergie. En ce sens, la politique du logement communale permet de répondre directement à la mesure du Plan climat M.A.23 : « Optimiser l'occupation des appartements privés communaux par rapport à la typologie familiale des appartements proposés ».

Par ailleurs, de par l'attention portée aux questions d'égalité des chances dans le cadre de cette politique du logement, celle-ci s'inscrit d'ores et déjà dans la future stratégie de durabilité, qui devrait être définie d'ici la fin de l'année 2025 et complètera le Plan climat communal avec les enjeux de durabilité en y intégrant la notion de besoins sociaux fondamentaux, dont l'accès au logement.

7.3 Directive d'attribution du parc immobilier public de la Ville de Vevey

Afin d'assurer l'application de la politique décrite dans le présent préavis et le document complet en annexe, la Municipalité invite le Conseil communal à adopter le règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL) et à prendre connaissance de la directive d'attribution des logements du parc immobilier propriété de la Ville de Vevey non soumis au règlement précité (logements non reconnus LUP). En date, du 10 décembre 2024, la Direction du logement (DIL) rattachée à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a été consultée sur le règlement proposé.

8 REPONSES AUX POSTULATS

8.1 Postulat « Répondre à un besoin de faire du logement une priorité publique »

En juin 2010, M. Gonthier demande que (1) La Municipalité se donne l'objectif de mettre en place une politique visant à diminuer l'impact de la crise actuelle du logement, et de mettre, dans la mesure du possible, ce bien fondamental à l'abri de la spéculation, notamment par l'implication active de coopératives sans but lucratif. (2) Elle étudie les possibilités de réaliser cet objectif, sur le plan pratique (immeubles et terrains disponibles, compétences légales) ainsi que financier, notamment en réévaluant les priorités au sein de son plan d'investissement.

Réponse :

La mise en place d'une politique de l'habitat et du logement pro-active à l'échelle de la Ville de Vevey concrétisée par 3 objectifs, des publics prioritaires (non servis par le marché) et une feuille de route constituée de 10 mesures permet de répondre au besoin de faire du logement une priorité publique. Du fait du foncier limité de la Ville de Vevey, il sera néanmoins nécessaire de faire des arbitrages entre les publics prioritaires de la politique de l'habitat.

Depuis le début de la législature, en appliquant une politique foncière active et avec le soutien de la commission des opérations immobilières concernant le fonds d'urbanisme à hauteur de CHF 50 millions, la Municipalité a déjà pu acquérir différents immeubles pour préserver des logements d'utilité publique, développer des activités là où c'est possible et occuper des logements qui étaient vides :

- Nestlé 35 : une demande d'autorisation de construire pour la surélévation et la rénovation de l'immeuble a enregistré 2 oppositions, en cours de traitement. Une procédure d'adjudication publique sera effectuée en vue de l'octroi d'un DDP.
- Fribourg 11-13 : 4 logements de 4 pièces non-déclarés LLA mais loués à un tarif inférieur au tarif LLA en raison de la durée limitée du bail à loyer.
- Henri Plumhof : 30 appartements maintenus en LLA, intégrés dans le portefeuille de la Ville de Vevey.
- Valsainte : 5 appartements, 2 logements loués, 1 logement vacant (non-chauffé) qui sera utilisé comme logement de secours et 2 logements vacants en raison du danger structurel. Une demande préalable d'implantation pour la construction d'un nouvel immeuble et surélévation d'un étage de l'immeuble ECA n° 856 a enregistré 4 oppositions, en cours de traitement. Une procédure d'adjudication publique sera effectuée en vue de l'octroi d'un DDP.
- Ilot est parcelle 331 : programme d'utilité publique en cours d'élaboration. Ce projet offre la possibilité de réaliser à terme, 100 à 150 appartements.

Quant au plan des investissements, il est soumis chaque année au Conseil communal, les priorités sont l'entretien, la rénovation énergétique et le développement d'équipement publics, notamment scolaires, pré- et para-scolaires.

8.2 Postulat « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région »

En juin 2019, M. Dormond demande à la Municipalité de (1) Faire un bilan de l'offre et de la demande en logements étudiants sur le territoire communal ; (2) Contacter les autres communes de la Riviera afin de leur faire part de la démarche et de trouver si possible des synergies sur cette thématique avec elles (3) Elaborer une stratégie « Logements étudiant·e·s et apprenti·e·s » communale voire si possible intercommunale afin de répondre à la demande dans la région (4) Prendre contact avec les instances cantonale pour créer une stratégie qui s'inscrit dans un concept global (5) Etudier la possibilité d'intégrer un pourcentage minimum de LUP (logements d'utilité publique) lors de nouveaux projets de constructions dans la commune (6) Aborder la thématique des LUP et logements étudiant·e·s et apprenti·e·s lors d'une prochaine CORAT.

Réponse :

L'objectif de la politique de l'habitat et du logement de Vevey est de servir en priorité les publics-cibles qui ne seraient pas servis naturellement par le marché immobilier soit du fait des prix élevés du marché immobilier (logements aux prix trop élevés) soit par une lacune d'offre (logements peu adaptés en termes de taille, surface ou qualité). Les ménages solos jeunes de conditions modestes (et par conséquent les étudiant·e·s et les apprenti·e·s appartenant à ce groupe) ont été identifiés comme l'un des public-prioritaire de la politique de l'habitat. Le futur règlement d'attribution permettra de prioriser ce public dans les logements « Ville » de 2 pièces et moins qui ne seraient pas adaptés pour les seniors. Par ailleurs, la Ville pourra demander de développer en priorité des petits logements LLA d'utilité publique dans les futurs sites en développement. La progression des loyers unitaires des LLA du 2 pièces au 5 pièces est beaucoup moins forte que la progression des loyers du marché pour les mêmes typologies. Les petits logements de 1 à 2 pièces LLA sont environ 35% moins chers que la moyenne du marché libre tandis que les logements de 4 pièces et plus sont seulement 15% moins chers. Ainsi il est prioritaire de construire des petits logements à loyers abordables (LLA) de 2 pièces et moins.

Quant à l'aspect régional, la politique de l'habitat et du logement sera transmise au comité de direction de l'Association Régionale d'Action Sociale (ARAS) Riviera. Cette politique ayant été développée en parallèle et en adéquation avec les outils urbanistiques, la Municipalité considère que la Commission consultative régionale pour l'aménagement du territoire (CORAT) a ces éléments à disposition. Toutefois, une présentation peut être mise à l'ordre du jour d'une séance si la commission le souhaite. Enfin, une collaboration pour la distribution de l'aide individuelle au logement a déjà été mise en place avec la Commune de la Tour-de-Peilz et Vevey encourage les autres communes de la Riviera à mettre cette aide en place.

Le Service de la Cohésion sociale est en contact avec l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) et saisira les éventuelles opportunités de baux à durée déterminée, en lien avec le service des Bâtiments, gérance et énergie.

Dans le cadre de la mise en œuvre des mesures, une attention particulière sera portée aux besoins spécifiques des jeunes, notamment aux études ou en apprentissage pour favoriser leur accès au logement, sous forme individuelle ou collective selon les possibilités, tout en veillant à ne pas négliger les autres publics prioritaires. Le développement de logements ces prochaines années devrait détendre un peu le marché du logement et offrir de nouvelles opportunités.

9 CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le préavis N° 05/2025, du 27 janvier 2025, intitulé

« Politique de l'habitat et du logement de la commune de Vevey

Adoption du règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL), intitulé « Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables » ;

Réponses aux deux postulats, intitulés « Répondre à un besoin, faire du logement une priorité politique » de M. Alain Gonthier (da.) et « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région » de M. Antoine Dormond (Vert·e·s) »

VU la « Directive communale relative aux conditions d'occupation des logements propriété de la Ville de Vevey non soumis au Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables » du 20 janvier 2025 ;

VU le rapport CBRE « Politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey » ;

VU le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

1. d'adopter le projet de règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL), intitulé « Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables » ;
2. d'accepter la réponse au postulat de M. Alain Gonthier (da.) « Répondre à un besoin de faire du logement une priorité publique » et de le considérer comme réglé ;
3. d'accepter la réponse au postulat de M. Antoine Dormond (Vert.e.s) « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région » et de le considérer comme réglé ;
4. d'abroger le règlement communal « Prescriptions communales spéciales relatives aux conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics », du 19 avril 2018, relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordable.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini





Grégoire Halter

Membre de la Municipalité délégués : Madame Gabriela Kämpf, en collaboration avec M. Pascal Molliat et M. Antoine Dormond

Annexes :

1. Rapport CBRE [« Politique de l'habitat et du logement de la Ville de Vevey »](#) (*lien uniquement*) ;
2. Directive communale relative aux conditions d'occupation des logements propriété de la Ville de Vevey non soumis au Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables, du 20 janvier 2025 ;
3. Projet de règlement d'attribution des LUP du territoire (L3PL), intitulé « Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et de logements à loyers abordables » ;
4. Présentation de la méthodologie de mise en œuvre de la stratégie foncière active communale
5. Postulat de M. Alain Gonthier (da.), intitulé « Répondre à un besoin, faire du logement une priorité politique » ;
6. Postulat de M. Antoine Dormond (Vert·e·s), intitulé « Des logements abordables et adaptés pour les étudiant·e·s et apprenti·e·s de notre région ».



Directive communale relative aux conditions d'occupation des logements propriété de la Ville de Vevey non soumis au Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables

Article 1 : Objet

¹La présente directive a pour but de fixer les conditions d'occupation des logements destinés à être loués à des particuliers dont la Ville de Vevey est propriétaire, non reconnus LUP.

²La présente directive a pour but de fixer les conditions d'occupation des logements non reconnus LUP construits sur les terrains de la Ville de Vevey par la Ville ou à la suite de la cession d'un droit de superficie par la Commune.

Article 2 : Autorité compétente

¹ La Municipalité est l'autorité compétente au sens de la présente directive. Elle délègue le contrôle des conditions d'occupation au service Bâtiments, Gérance et Energie.

Article 3 : Conditions personnelles

¹ Un logement défini à l'art. 1 peut être loué à une personne physique majeure satisfaisant cumulativement les conditions personnelles suivantes par ordre de priorités :

- a. Être domiciliée depuis deux ans au moins sur le territoire de la Ville de Vevey ou y avoir été précédemment domiciliée durant trois années consécutives au moins pendant les 15 dernières années.

- b. Être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour ou d'établissement B, C ou F.
- c. Lorsque la condition de domicile n'est pas respectée, l'office peut retenir la candidature de celui qui exerce lui-même ou son conjoint (ou partenaire enregistré ou concubin) une activité professionnelle principale et stable sur le territoire de la Ville de Vevey depuis deux ans au moins.
- d. Lorsque la condition de domicile n'est pas respectée, l'office peut retenir la candidature de celui qui possède un intérêt social ou professionnel significatif en lien avec la Ville de Vevey.
- e. Le candidat ou la candidate de moins 25 ans ne peut être retenu·e que s'il ou elle a exercé la majorité de ses études obligatoires dans la commune.

² Le logement doit constituer la résidence principale du ou de la locataire ainsi que des autres occupant·e·s faisant ménage commun avec lui.

³ Le candidat doit disposer des ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers).

⁴ Par ordre de priorité, les logements de 2 pièces sont attribués prioritairement aux solos seniors de plus de 65 ans déménageant d'un logement plus grand de la Commune (c'est-à-dire de 4 pièces et plus), puis aux solos seniors de plus de 65 ans déménageant de tous types de logement, puis aux solos jeunes et ou d'âge moyen (< 65 ans) qui respecteraient les taux d'effort ci-dessous.

⁵ Par ordre de priorité, les logements de 3 pièces sont attribués prioritairement aux couples seniors de plus de 65 ans déménageant d'un logement plus grand (c'est-à-dire supérieur à 4 pièces et plus), puis aux couples seniors déménageant de tout autre type de logement, puis aux familles monoparentales et en dernier lieu aux petites familles avec un enfant et aux jeunes couples qui respecteraient le critère de taux d'effort.

⁶ Les logements de 4 pièces et 5 pièces sont attribués prioritairement à des ménages familiaux avec des enfants mineurs.

Article 4 : Degré d'occupation

¹ Le nombre d'occupant·e·s minimal par logement est fixé comme suit :

- a) logement 1 ou 2 pièces : 1 personne
- b) logement 3 pièces : 2 personnes
- c) logement 4 pièces : 4 personnes
- d) logement 5 pièces : 5 personnes

² S'agissant de familles monoparentales, l'occupation minimale admise est de 3 personnes dans un logement 4 pièces et 4 personnes dans un logement de 5 pièces.

³ Lorsque la garde d'un enfant est partagée, ce dernier est pris en considération dans chaque logement pour déterminer le taux d'occupation.

⁴ En cas d'exercice d'un droit de visite illimité pour au moins deux enfants, un logement comportant une pièce de plus que le nombre de personne peut être attribué.

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire


Yvan Luccarini




Grégoire Halter

Annexe : Taux d'effort/nombre de pièces pour les logements propriété de la Ville de Vevey

Exemple 1 :

Nombre de pièces	Surface	CHF/m2	Charges/m2	Loyer annuel charges comprises	Loyer charges comprises	Revenu annuel maximum autorisé	Salaire 13 mois	Taux d'effort min
1 pièces	30	259	25	8520	710	50118	3855	17%
2 pièces	48	251	25	13250	1100	60227	4633	22%
3 pièces	77	248	25	21020	1750	95545	7350	22%
4 pièces	99	245	25	26730	2230	121500	9346	22%
5 pièces	110	242	25	29370	2450	133500	10269	22%

Exemple 2 :

Nombre de pièces	Surface	CHF/m2	Charges/m2	Loyer annuel charges comprises	Loyer charges comprises	Revenu annuel maximum autorisé	Salaire 13 mois	Taux d'effort min
1 pièces	30	180	25	6150	510	36176	2783	17%
2 pièces	48	180	25	9840	820	44727	3441	22%
3 pièces	77	180	25	15785	1320	71750	5519	22%
4 pièces	99	180	25	20295	1690	92250	7096	22%
5 pièces	110	180	25	22550	1880	102500	7885	22%

Dans ce tableau, seules les deux colonnes relatives au nombre de pièces et aux taux d'effort (en gris) restent inchangées. Les autres colonnes sont évolutives et différentes selon le type de projet, notamment les montants des limites de loyers qui sont fixés par le Service représentant du propriétaire.

Règlement communal relatif aux conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables

CHAPITRE I : Dispositions générales

Article 1 : Objet

¹ Le présent règlement détermine les conditions personnelles d'occupation applicables aux locataires de logements :

- a) construits ou rénovés avec une aide à la pierre (à loyers modérés, LLM) du Canton et de la Ville de Vevey, au sens de l'article 28 de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) ;
- b) ayant bénéficié d'autres formes d'aides des pouvoirs publics et sur lesquels la Ville de Vevey exerce un contrôle ~~selon la liste en annexe~~ ;
- c) à loyers abordables reconnus d'utilité publique (ci-après : LLA), au sens de l'article 27 al. 1 let. d de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BVL 840.15) dont les contrats de baux débutent après l'approbation du présent règlement.

Article 2 : Autorité compétente

¹ L'office du logement (ci-après : l'office) est en charge de l'application du présent règlement.

Article 3 : Conditions personnelles

¹ Un logement défini à l'article 1 peut être loué à une personne physique majeure satisfaisant cumulativement les conditions personnelles suivantes :

- a) Être domiciliée depuis deux ans au moins sur le territoire de la Ville de Vevey ou y avoir été précédemment domiciliée durant trois années consécutives au moins pendant les 15 dernières années.

- b) Être de nationalité suisse ou titulaire d'une autorisation de séjour ou d'établissement B, C ou F.
- c) Lorsque la condition de domicile n'est pas respectée, l'office peut retenir la candidature de celui qui exerce lui-même ou son conjoint (ou partenaire enregistré ou concubin) une activité professionnelle principale et stable sur le territoire de la Ville de Vevey depuis deux ans au moins.
- d) Lorsque la condition de domicile n'est pas respectée, l'office peut retenir la candidature de celui qui possède un intérêt social ou professionnel significatif en lien avec la Ville de Vevey.
- e) Le candidat ou la candidate de moins 25 ans ne peut être retenu-e que s'il ou elle a exercé la majorité de sa scolarité obligatoire dans la commune.

² Le logement doit constituer la résidence principale du ou de la locataire ainsi que des autres occupant-e-s faisant ménage commun avec lui.

Article 4 : Conditions d'attribution

¹ Le candidat-e doit disposer des ressources suffisantes pour assurer le paiement du loyer (le loyer brut ne doit en principe pas dépasser 30% des revenus nets) ou disposer de garanties équivalentes (services sociaux, garanties de tiers).

² Par ordre de priorité, les logements de 2 pièces sont attribués prioritairement aux personnes seules seniors de plus de 65 ans déménageant d'un logement de 4 pièces et plus sis sur le territoire communal, puis aux personnes seules seniors de plus de 65 ans déménageant de tout autre type de logement et enfin aux personnes seules de moins de 65 ans.

³ Par ordre de priorité, les logements de 3 pièces sont attribués prioritairement aux couples seniors dont la personne la plus âgée a 65 ans et plus déménageant d'un logement de 4 pièces et plus sis sur le territoire communal, puis aux couples seniors déménageant de tout autre type de logement et enfin aux familles monoparentales ou familles avec un enfant et couples de moins de 65 ans.

⁴ Les logements de 4 pièces et 5 pièces sont attribués prioritairement à des ménages familiaux avec des enfants mineurs.

⁵ Lorsque plusieurs candidatures respectent les conditions d'attribution, la priorité sera donnée aux ménages sans logement ou avec un logement insalubre, avec un bail résilié par le bailleur (notamment en cas de transformation/rénovation), aux ménages libérant un autre logement construit ou rénové avec l'aide des pouvoirs publics ou un logement abordable n'entrant plus dans les critères de taux d'occupation. Si aucun ménage ne se trouve dans cette situation, la priorité sera donnée à celui dont le taux d'effort est le plus élevé.

Article 5 : Degré d'occupation

¹ Le nombre d'occupant-e-s minimal par logement est fixé comme suit :

- a) logement 1 ou 2 pièces : 1 personne
- b) logement 3 pièces : 2 personnes
- c) logement 4 pièces : 4 personnes
- d) logement 5 pièces : 5 personnes

² S'agissant de familles monoparentales, l'occupation minimale admise est de 3 personnes dans un logement 4 pièces et 4 personnes dans un logement de 5 pièces.

³ Lorsque la garde d'un enfant est partagée, ce dernier est pris en considération dans chaque logement pour déterminer le taux d'occupation.

⁴ En cas d'exercice d'un droit de visite illimité sur 2 enfants au moins, un logement comportant une pièce de plus que le nombre de personne peut être attribué.

Article 6 : Dérogations

¹ La Municipalité peut déterminer, par directives, des conditions auxquelles une dérogation aux conditions personnelles et d'occupation prévues par le présent règlement peut être accordée.

CHAPITRE II : Logements à loyers modérés (LLM)

Article 7 : Limites de revenu et conditions d'occupation

¹ La location d'un logement au bénéfice d'une aide à la pierre est réservée aux personnes respectant les conditions personnelles (article 3), les conditions d'attribution (article 4), le degré d'occupation (article 5) et les limites de revenus déterminées conformément à la législation cantonale en matière d'aide à la pierre.

Article 8 : Informations

¹ L'office doit être informé de toute modification de la situation du locataire dans les meilleurs délais, mais au plus tard à la fin d'un mois qui suit celui au cours duquel la modification est intervenue.

² Le non-respect de l'obligation d'information peut entraîner la résiliation du bail et la suppression de l'aide des pouvoirs publics.

Article 9 : Non-respect des conditions d'occupation ou de la limite de revenu

¹ En cas de non-respect du degré d'occupation (article 5) ou en cas de sous-occupation notoire (article 5) ou de dépassement de 20% ou plus de la limite des revenu prise en compte lors de l'attribution du logement (article 7), les règlements cantonaux sont applicables.

² Les personnes âgées de plus de 70 ans sont autorisées à rester dans leur logement même en cas de non-respect des conditions du règlement.

CHAPITRE III : Locataires de logements bénéficiant d'autres formes d'aides des pouvoirs publics et sur lesquels la Ville de Vevey exerce son contrôle

Article 10 : Conditions personnelles, d'occupation et de revenu

¹ Les dispositions générales du présent règlement et, par analogie, celles du chapitre II relatives aux logements construits ou rénovés avec une aide à la pierre, s'appliquent aux locataires de logements ayant bénéficié d'autres formes d'aides des pouvoirs publics sur lesquels la Ville de Vevey exerce un contrôle.

CHAPITRE IV : Logements à loyers abordables (LLA)

Article 11 : Taux d'effort et attribution des LLA

¹ Le taux d'effort est le rapport entre, d'une part, le montant du loyer tous frais accessoires compris, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets et, d'autre part, le revenu net (code 650 de la décision de taxation fiscale) ou la somme des revenus nets de tous les occupants en cas de taxations distinctes.

² L'attribution d'un LLA est réservée aux candidats respectant les conditions personnelles (article 3), les conditions d'attribution (article 4), le degré d'occupation (article 5) et dont le taux d'effort est au minimum 17%-22% à 30% en fonction du nombre de pièces du LLA, selon l'annexe du présent règlement.

³ Les alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas pour les ménages des personnes à l'AVS.

Article 12 : Examen par l'office du logement

¹ L'office du logement examine le respect des conditions personnelles, d'occupation et de revenu préalablement à l'attribution du logement LLA. Il notifie au bailleur sa décision sur les candidatures présentées.

² Le locataire doit maintenir sa résidence principale dans le logement pour toute la durée du bail, conformément à l'article 3 al. 2. A défaut, le bail peut être résilié.

CHAPITRE V : Voies de droit

Article 13 : Réclamation ou recours

¹ Les décisions prises par l'office sur les LLM en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'une réclamation auprès de l'office (article 12 al. 5 LL et 66 LPA). La décision émise sur réclamation peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal (CDAP). Ses décisions prises sur les LLA sont sujettes à recours (article 73 ss LPA) auprès du Tribunal cantonal (CDAP). La loi du 28 octobre 2010 sur la procédure administrative (LPA-VD ; BLV 173.36) est applicable.

Chapitre VI : Dispositions finales

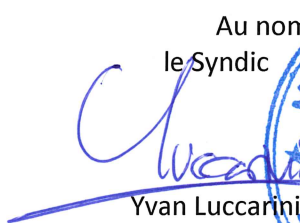
Article 14 : Abrogation

¹ Les prescriptions communales spéciales relatives aux conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics adoptées par le Conseil communal de Vevey le 15 mars 2018 et approuvées par le canton le 19 avril 2018 sont abrogées.

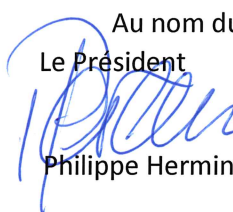
Article 15 : Entrée en vigueur

¹ La Municipalité fixe l'entrée en vigueur du présent règlement après adoption par le Conseil communal et dès son approbation par le département en charge du logement.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 mars 2025

Au nom de la Municipalité
le Syndic la Secrétaire adj.

Yvan Luccarini Chloé Milner

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 27 mars 2025

Au nom du Conseil Communal
Le Président la Secrétaire

Philippe Herminjard Carole Dind

Approuvé par la Présidente du Conseil d'Etat, Cheffe du département en charge du logement, le


20 mai 2025

Annexe 1 : Liste des logements ayant bénéficié d'autres formes d'aides des pouvoirs publics et sur lesquels la Ville de Vevey exerce un contrôle

Boulevard Charmontey 41-43-45-47 Ville de Vevey Service Bâtiments, Gérance et Énergie Case Postale 1800 Vevey +41 21 925 53 35	32
Rue d'Italie 7-13 Société coopérative de Charmontey Rue d'Italie 7, 1800 Vevey +41 21 921 87 66	30
Avenue de Gilamont 62-64-66 "Gilamont Village" Gérofinance Rue des Moulins 12, 1800 Vevey +41 21 925 71 90	60
Avenue de Gilamont 57 – 59 L'Arcade Chemin de Meruz 1, 1804 Corsier-sur-Vevey +41 21 921 32 71	46
Avenue de Rolliez 1 et 3 - Immeuble Petit Clos 14 Cogestim Lausanne Rue Etraz 5, 1002 Lausanne +41 21 321 77 77	36
Rue du Torrent 4 - 6 (3, 4 pièces uniquement) Régie du Rhône Chemin du Viaduc 1, 1000 Lausanne +41 58 219 00 00	24
Rue des Marronniers 6 L'Arcade Chemin de Meruz 1, 1804 Corsier-sur-Vevey +41 21 921 32 71	15
Rue des Moulins 6 - 8 ; 24 – 26 Gérofinance Rue des Moulins 12, 1800 Vevey +41 21 925 71 90	56
Total	299
Av. des Crosets 45 et 47* L'Arcade Chemin de Meruz 1, 1804 Corsier-sur-Vevey +41 21 921 32 71	22

Annexe 2 : Taux d'effort/nombre de pièces pour les LLA

Exemple 1 :

Nombre de pièces	Surface	CHF/m2	Charges/m2	Loyer annuel charges comprises	Loyer charges comprises	Revenu annuel maximum autorisé	Salaire 13 mois	Taux d'effort min
1 pièces	30	259	25	8520	710	50118	3855	17%
2 pièces	48	251	25	13250	1100	60227	4633	22%
3 pièces	77	248	25	21020	1750	95545	7350	22%
4 pièces	99	245	25	26730	2230	121500	9346	22%
5 pièces	110	242	25	29370	2450	133500	10269	22%

Dans ce tableau, seules les deux colonnes (en gris) relatives au nombre de pièces et aux taux d'effort restent inchangées. Les autres colonnes sont évolutives et différentes selon le type de projet, notamment les charges et les montants des limites de loyers qui sont adaptés annuellement par le Département en charge du logement pour les LLA, au 1^{er} septembre de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

Exemple 2 :

Nombre de pièces	Surface	CHF/m2	Charges/m2	Loyer annuel charges comprises	Loyer charges comprises	Revenu annuel maximum autorisé	Salaire 13 mois	Taux d'effort min
1 pièces	52	259	30	15028	1250	88400	6800	17%
2 pièces	55	251	30	15455	1290	70250	5404	22%
3 pièces	77	248	30	21406	1780	97300	7485	22%
4 pièces	99	245	30	27225	2270	123750	9519	22%
5 pièces	115	242	30	31280	2610	142182	10937	22%

Dans ces tableaux, seules les deux colonnes (en gris) relatives au nombre de pièces et aux taux d'effort restent inchangées. Les autres colonnes sont évolutives et différentes selon le type de projet, notamment les charges et les montants des limites de loyers qui sont adaptés annuellement par le Département en charge du logement pour les LLA, au 1^{er} septembre de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.



COMMUNICATION DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL

Vevey, le 5 juin 2023

C 21/2023

Présentation de la méthodologie de mise en œuvre de la stratégie foncière active communale

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La présente communication a pour objectif d'exposer comment la Municipalité souhaite mettre en place une stratégie foncière communale active.

1. Introduction

Un des enjeux majeurs mis en évidence dans le projet du Plan directeur communal (PDCom), actuellement en consultation publique, est de coordonner le développement territorial et la maîtrise foncière. Le projet de PDCom prévoit notamment des mesures visant l'acquisition de bien-fonds pour l'implantation d'équipements publics et la construction de logements accessibles à toutes et à tous.

En effet, une politique d'aménagement du territoire efficace nécessite la mise en œuvre concomitante d'une politique foncière active, afin de se donner les moyens de réaliser concrètement les buts poursuivis.

A ce titre, des acquisitions ont déjà été réalisées via le fonds d'urbanisme et dans le cadre de l'application du droit de préemption instauré par la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Pour y parvenir, la Municipalité a donné pour mission au Service de l'urbanisme et de la mobilité de piloter l'élaboration et la mise en place de la stratégie foncière communale.

2. Buts de la stratégie foncière

En conduisant une action foncière active, la Commune pourra :

- sauvegarder et créer des logements de qualité à loyers abordables, notamment des LUP ;
- implanter des équipements publics et parapublics au bon endroit ;
- sauvegarder voire créer des espaces verts ;
- préserver le patrimoine bâti et non bâti ;
- protéger l'occupation d'activités commerciales ou artisanales des locaux situés en rez-de-chaussée ;
- favoriser l'implantation d'activités économiques en adéquation avec les besoins de la population ;
- accroître le patrimoine financier communal par des investissements « dans la pierre ».

La Commune devra être pro-active et réactive afin d'agir dans les délais impartis, voire anticiper des opportunités, pour pouvoir se positionner sur le marché immobilier. L'identification préalable de secteurs ou de biens stratégiques est donc indispensable.

Chacune des actions doit être coordonnée et raisonnée par rapport à une politique communale d'ensemble et cohérente, tenant compte de ses objectifs, besoins et des implications sur les équipements et infrastructures publics.

3. Moyens d'action

La Commune dispose de plusieurs leviers d'action pour maîtriser le foncier :

- le droit de préemption communal via la LPPPL ;
- l'acquisition de gré à gré / échange de biens ou parcelles ;
- le droit de superficie ou servitude en faveur de la Commune ;
- la mobilisation du patrimoine communal (bâti / non-bâti) ;
- la négociation en amont des projets.

En combinant ces outils avec ceux de l'aménagement du territoire, la Commune se donne ainsi les moyens de gérer son territoire.

4. Mise en œuvre

Afin de développer et mettre en œuvre la stratégie foncière communale, un Groupe de Travail opérationnel sur le foncier (GT) sera constitué et composé de collaborateurs et collaboratrices au sein des différents services communaux ayant des connaissances et impact sur le territoire. Il serait complété ponctuellement par des compétences externes (urbaniste, étude de marché, etc.).

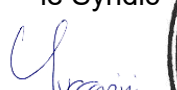
Une fois constitué, ce GT aura la charge d'étudier et identifier les secteurs et biens stratégiques, les actions à entreprendre ainsi que les moyens (financiers, humains, politiques, etc.) dont la Commune devra se doter (compétences externes potentielles). Cette étape donnera ensuite lieu à la mise en place d'une carte « d'état-major » répertoriant les sites et secteurs, leur nature, hiérarchie des actions et leur temporalité. La carte « d'état-major » accompagnée des fiches de sites et secteurs constitueront la stratégie foncière communale. Ces différentes étapes devront être validées par la délégation foncière (conduite politique).

En outre, une veille active sera assurée de manière continue, impliquant des séances récurrentes et extraordinaires des entités impliquées.

Le schéma intitulé « Comment la stratégie foncière de la commune sera élaborée ? » donne ainsi une vision claire et didactique de la mise en œuvre de la stratégie foncière communale.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, le 5 juin 2023

Au nom de la Municipalité
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter



Membre de la Municipalité délégué : M. Antoine Dormond

Annexe : Schéma « Comment la stratégie foncière de la commune sera élaborée ? »

Comment la stratégie foncière de la commune sera élaborée?

Objectifs et leviers



OBJECTIFS de la politique foncière

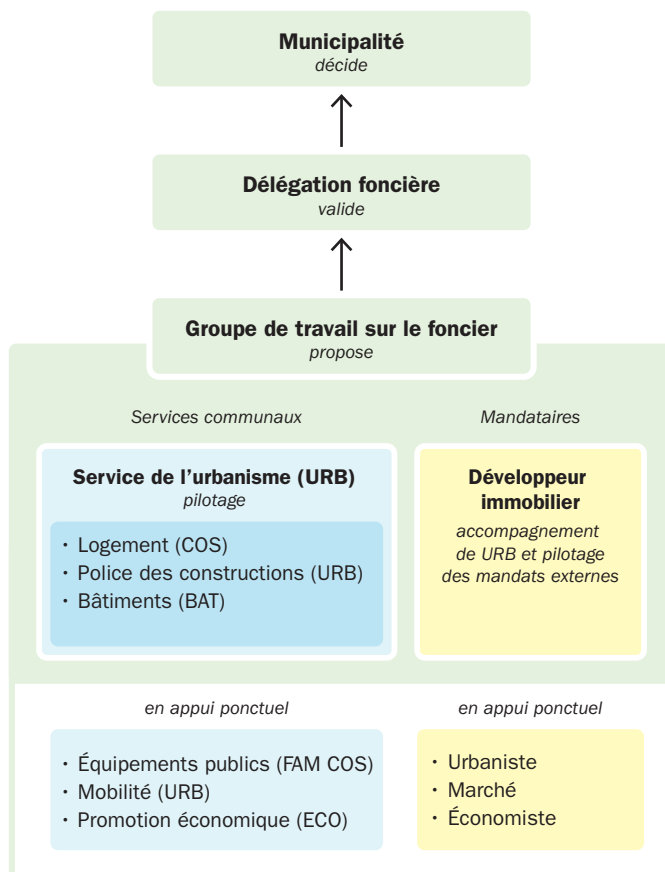
- Créer ou sauvegarder des logements qualitatifs à loyers abordables, notamment des LUP
- Créer des équipements publics et parapublics
- Sauvegarder et créer des espaces verts
- Préserver le patrimoine bâti et non bâti
- Protéger l'occupation des activités commerciales ou artisanales des locaux situés en rez-de-chaussée
- Favoriser l'implantation d'entreprises
- Accroître le patrimoine financier communal par des investissements «dans la pierre»



LEVIERS directs de la commune

- Droit de préemption via la LPPPL
- Acquisition de gré à gré/échange de biens ou parcelles
- Droit de superficie ou servitude en faveur de la Commune
- Mobilisation du patrimoine communal (bâti/non-bâti)
- Négociation en amont des projets

Acteurs



Méthodologie

1



Identification des biens stratégiques



Identification des secteurs stratégiques



Identification des actions à entreprendre sur ces biens et secteurs

La méthodologie appliquée permet d'obtenir une vision exhaustive des objets, de leur nature, de leur situation et potentialité.

2



Carte d'état-major

répertoriant les sites et les secteurs, leur nature, hiérarchie des actions et leur temporalité

complétée par



Fiches des sites et des secteurs

détaillant statuquo, enjeux et actions

La carte d'état major et fiches constitueront la stratégie foncière.

Postulat: Répondre à un besoin, faire du logement une priorité politique

Le rapport de la Municipalité en page 186 note qu'en 2009 le taux de vacance de logement à Vevey est de 0,25%, en baisse depuis 2009 où il n'était déjà que de 0,30%. Et le rapport souligne qu'il y a pénurie dès que le taux descend en dessous de 1,5%. On en est loin !

Par ailleurs, le même rapport montre une augmentation de la population veveysanne qui contribue à cette pénurie, et va probablement continuer à le faire.

On trouve le même constat dans de nombreux articles de presse et dans les publications des autorités cantonales.

Cette situation suscite des réactions, et pas qu'à gauche, puisque l'ancien syndic Yves Christen lance à ce propos, sous le titre «Le rôle de la Commune dans le marché immobilier», un véritable cri d'alarme sur le site de Vevey-libre. Il vaut la peine de le citer. «Le marché immobilier vaudois est asséché. Le taux de vacance des logements dans les villes s'approche de zéro. Cette situation favorise la spéculation immobilière et foncière. [...] En location, le neuf atteint les 300.-/m2, soit 2000.-/mois pour le même objet. On a atteint l'état de pénurie. Actuellement, seuls les hauts revenus peuvent s'installer sur l'arc lémanique, et les familles modestes, voire de la classe moyenne, sont repoussées vers l'arrière-pays. Cette situation n'enrichit que les promoteurs, gérances et propriétaires et appauvrit le tissu socio-économique qui a besoin de jeunes couples pour créer de vraies richesses.»

Soulignons: on ne parle pas ici de quelques cas individuels, qu'un accident de la vie met en difficulté, et pour lesquels des mesures particulières d'aide sont possibles et nécessaires. Mais bien d'une pression qui s'exerce sur les conditions de vie d'une large partie de la population.

Sur ce terrain, qu'a fait l'administration communale ? Le rapport de gestion nous l'indique en page 185 :

- Elle a contrôlé le droit des locataires à occuper des logements subventionnés (p. 185). C'est peut-être nécessaire, mais ça ne met pas un seul nouvel appartement sur le marché.
- Certains attendaient beaucoup de l'aide individuelle au logement. Mais – pour l'instant en tout cas – elle ne fonctionne pas.
- Enfin, le rapport montre que les montants consacrés au logement subventionné «classique» sont en baisse continue depuis 1997. De plus, ce subventionnement revient souvent à donner à des promoteurs l'assurance que des constructions trop onéreuses trouveront preneur.

Le but n'est pas de dire ici que la Municipalité et l'administration se tournent les pouces. Tout n'est pas dans le rapport. Cependant, est certain que ce qui a été fait jusqu'à présent n'est pas à la hauteur du problème, et qu'un changement de vitesse, sinon de cap, est nécessaire.

Dans son article, Yves Christen propose: «Pour contrecarrer la spéculation, les communes doivent pouvoir participer activement au marché immobilier. En France, le droit de préemption urbain est prévu par le droit public et attribué aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme. Les Municipalités de gauche comme de droite ne s'en privent pas »

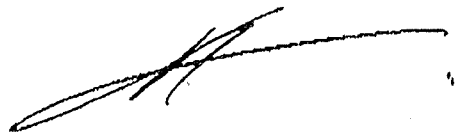
En ce qui concerne, nous écrivions dans notre programme pour les élections de 2006: «Le nombre de logements soustraits aux effets de la spéculation immobilière doit être augmenté. Pour cela, il faut disposer de terrains – quitte à en acheter quand l'occasion se présente – que la commune puisse remettre en droit de superficie à de véritables coopératives d'habitation à but non-lucratif, à moins qu'elle ne décide de construire elle-même.»

On voit que, malgré des positions politiques sensiblement différentes, certaines propositions d'actions peuvent trouver un consensus assez large.

C'est dans cet espoir que nous soumettons à la Municipalité le postulat suivant:

- 1) La Municipalité se donne l'objectif de mettre en place une politique visant à diminuer l'impact de la crise actuelle du logement, et de mettre, dans la mesure du possible, ce bien fondamental à l'abri de la spéculation, notamment par l'implication active de coopératives sans but lucratif.
- 2) Elle étudie les possibilités de réaliser cet objectif, sur le plan pratique (immeubles et terrains disponibles; compétences légales) ainsi que financier, notamment en réévaluant les priorités au sein de son plan des investissements.

Vevey, le 17 juin 2010, Alternatives.





Des logements abordables et adaptés pour les étudiant-e-s et apprenti-e-s de notre région

Monsieur le Président, madame la Syndique, messieurs les Municipaux, chères et chers collègues.

Pour les étudiant-e-s et les apprenti-e-s de notre région, trouver un logement abordable et adapté à leur capacité financière n'est pas chose aisée. Malgré un certain succès des collocations qui restent parfois très onéreuses, le marché du logement sur la Riviera n'offre aujourd'hui presque pas de logements spécialement dédiés aux personnes en formation.

Il est temps aujourd'hui de faire un bilan précis de l'offre et de la demande pour ce type de logements dans la région. Mais il est également primordial d'élaborer une stratégie communale voir si possible régionale adaptée pour répondre aux besoins en logements des personnes en formation. Cumulant parfois plusieurs jobs pour boucler les fins de mois en plus de leurs études, nous estimons que pour la population étudiante, nous pouvons au moins essayer de soulager la facture souvent lourde que représente le logement.

Afin d'y parvenir, nous demandons à la Municipalité d'étudier la possibilité de :

- 1) Faire un bilan de l'offre et de la demande en logements étudiants sur le territoire communal.
- 2) Contacter les autres communes de la Riviera afin de leur faire part de la démarche et de trouver si possible des synergies sur cette thématique avec elles.
- 3) Elaborer une stratégie « Logements étudiant-e-s et apprenti-e-s » communale voire si possible intercommunale afin de répondre à la demande dans la région.
- 4) Prendre contact avec les instances cantonales pour créer une stratégie qui s'inscrit dans un concept global.
- 5) Etudier la possibilité d'intégrer un pourcentage minimum de LUP (logements d'utilité publique) lors de nouveaux projets de constructions dans la commune.
- 6) Aborder la thématique des LUP et logements étudiant-e-s et apprenti-e-s lors d'une prochaine CORAT.

Pour le groupe des Verts

Antoine Dormond

Ce postulat est soutenu et co-signé par :

Pour Décroissance-Alternatives
Gilles Perfetta
Perfetta G.