

Préavis N° 17/2013

Mise en oeuvre de la politique du logement 2012-2019 (1ère étape)

- Octroi d'un droit de superficie sur le terrain des Boverattes-Est
- Introduction d'une aide individuelle au logement

Dates	14 octobre 2013 de 18.00 h à 21.00 h 16 octobre 2013 de 18.00 h à 21.35 h
Lieu	Maison Pulliérane
Présents	Commission ad hoc : Bernard Montavon, président Mmes Anne Brunner, Karine Chevallaz, Annie Mumenthaler, Anne Viredaz Ferrari, MM. Michel Aguet, Philippe Diesbach, Philippe Haldy et Jean-Blaise Paschoud, membres.
Représentants de la Municipalité M&R conseils projets immobiliers SA Secrétariat municipal	M. Gil Reichen, syndic Mme Lydia Masmejan, municipale M. Serge Moser M. Sébastien Longchamp pour la prise de notes complémentaires

Rapport au Conseil communal

Séance du 30 octobre 2013

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

La Commission chargée d'examiner le préavis précité s'est réunie à deux reprises, le 14 puis le 16 octobre, in corpore et en présence des représentants de la Municipalité. En outre, M. Moser était présent afin de répondre aux questions techniques et M. Longchamp pour la prise de notes complémentaires dont il est encore remercié.

Préalablement à l'examen du préavis, le Président a rendu les membres de la Commission attentifs à l'art. 77 du Conseil communal sur l'expression d'intérêts personnels en rapport avec l'objet sous revue. Aucun membre ne s'est manifesté. En revanche, M. Jean-Blaise Paschoud a relevé que selon l'art. 68 du même règlement, l'auteur d'une proposition sera membre de la commission chargée de rapporter sur le préavis traitant de la proposition. Etant le seul socialiste au sein de la Commission, au vu du postulat et de la motion socialistes comme objets de la réponse de la Municipalité, il estime que cet article n'est pas respecté et a demandé à ce que cela soit protocolé. Dont acte.

Le préavis et ses annexes ont été examinés soigneusement et de manière approfondie par la Commission. Les représentants de la Municipalité sont remerciés pour les réponses et les éclaircissements qu'ils ont fournis. Les discussions ont été longues et intenses. Nous ne ferons ressortir ici que les éléments majeurs.

2. DISCUSSION

Le présent préavis fait suite au préavis d'intention n° 11/2012 du 12 septembre 2012 sur la politique du logement pour 2012 - 2019. Etant donné son caractère d'intention, le Conseil n'avait pas eu à se prononcer sur celui-ci. Ce préavis recèle 2 éléments fondamentaux, à savoir la construction de 300 logements sur des terrains communaux par des investisseurs qui bénéficient d'un droit de superficie, ceci afin d'aboutir à des loyers abordables. Le second élément consiste en la création d'une aide individuelle au logement (AIL) s'étendant à tout le territoire communal ainsi qu'une aide au logement spécifique (AILS).

Le changement de terme, à savoir le passage d'une aide complémentaire appelée désormais spécifique a été vu avec le Service cantonal du logement. L'établissement d'un règlement relatif à l'aide spécifique accordée aux locataires des Boverattes-Est n'est juridiquement pas possible en raison de son application restreinte, c'est pourquoi les dispositions y relatives ont été intégrées dans la promesse de constitution d'un droit de superficie. Ce sera également le cas à l'avenir pour les autres parcelles communales.

Il est prévu une centaine de logements sur la parcelle, pouvant varier très légèrement à la hausse ou à la baisse en fonction du projet d'architecture, dans la proportion prévue, à savoir 70 % de logements destinés aux familles et 30 % aux seniors. Les logements pour les seniors seront adaptés, non protégés. Les personnes bénéficiant des prestations complémentaires ne pourront y avoir accès.

Il sera décidé du sort de la ferme dans le cadre du concours d'architecture qui sera ensuite soumis au Conseil. Le plan de quartier actuel permet son maintien et sa démolition. La Commune avait estimé une surface locative de 9'250 m² et l'investisseur en prévoit 9'690 dans son étude.

Le fait que le taux de la rente ne soit pas mentionné est regretté. La question d'une supervision annuelle de l'ensemble des loyers par la Commune ainsi que de l'intégration des frais accessoires dans le prix de CHF 300.- / m² annuel a fait l'objet de longues discussions contradictoires. Pour 80 % des logements, le seul contrôle initial des loyers par la Commune ne permet pas d'éviter, sur la durée, des hausses de loyer étrangères au principe des loyers abordables. Les représentants de la Municipalité ont fait valoir que le contrôle des loyers s'exerce par le loyer moyen qui est contractuel et par le droit du bail que les locataires peuvent faire respecter. Néanmoins, la Commission a accepté à l'unanimité l'amendement proposé par M. Philippe Diesbach visant à ce que la Commune puisse obtenir en tout temps un état locatif des immeubles construits sur la parcelle. Quant aux frais accessoires additionnels, qui s'ajoutent aux charges habituelles de chauffage et d'eau chaude (CHF 12.-/m²/an), ils sont de l'ordre de CHF 8.-/m²/an et s'ajouteront au prix de CHF 300.-/m². Ce montant n'est qu'approximatif à ce jour et devra être précisé par la Vaudoise Assurances. Une partie des frais accessoires est incluse dans les loyers. Le cas échéant,

selon les dires de M. Gil Reichen, syndic, la Municipalité pourrait renoncer à une partie de la rente en compensation du solde.

S'agissant du règlement communal sur l'AIL, Mme Anne Viredaz Ferrari a proposé d'étendre l'accession à l'AIL aux titulaires d'un permis B, ce qui n'a pas été retenu. Deux propositions d'amendement de votre serviteur soussigné en relation avec des erreurs de rédaction contraires à l'esprit du règlement ont cependant été acceptées. Elles concernent l'art. 3 al. 2 au sujet des conditions à remplir pour pouvoir être mis au bénéfice de l'AIL qui devient : « disposer d'un revenu selon le type de ménage correspondant à la table prévue par l'art. 3 AMCAIL » et l'art. 5 al. 2 relatif aux conditions d'octroi modifié comme suit : « le montant de l'aide, calculé selon les art. 7 et 8 ci-dessous, doit être égal ou supérieur à fr. 120.- par pièce et par année ». D'autre part, M. Jean-Blaise Paschoud relève que la formulation quant à l'entrée en vigueur du règlement mentionnée à l'art. 15 n'est pas réaliste en raison du calendrier du projet. Les représentants de la Municipalité en conviennent et l'entrée en vigueur est reportée au 1er janvier 2015.

Concernant les conditions d'occupation des logements bénéficiant de l'AILS, des règles particulières ne sont pas prévues. Une attention particulière sera apportée au choix des locataires afin qu'il profitent bien à des familles et aux plus nombreuses en fonction du nombre de pièces. Une commissaire souligne une disproportion entre le montant prévu pour l'AIL et celui qui sera attribué aux ménages des Boverattes-Est. Selon Mme Masméjan, municipale, cela est dû à l'absence de plafond des loyers pour l'AILS mais les prévisions du Canton en matière d'AIL sont aussi parfois dépassées. C'est le cas à Yverdon-les-Bains.

Plusieurs commissaires ont fait état de l'absence des annexes au projet de promesse de constitution d'un droit de superficie qui l'empêchaient valablement de se prononcer et de proposer une détermination au Conseil, ceci en particulier en relation avec les éléments financiers et le calcul de la rente et les a demandés. Après discussions avec les représentants de la Municipalité, M. Gil Reichen, syndic, a accepté de les fournir, ce qui fut fait préalablement à la deuxième séance. Les documents reçus ont permis à la Commission d'obtenir d'intéressants renseignements constructifs et financiers en relation avec ce projet et de poursuivre sereinement son examen.

L'AILS sera également octroyée aux locataires d'autres terrains communaux dans le cadre de la politique du logement 2012-2019 et inscrite dans les droits de superficie respectifs. Le revenu déterminant unifié (RDU) comprend aussi la fortune et permet d'évaluer si l'AIL, respectivement l'AILS peuvent être accordées. L'AILS ne pouvant être attribuée aux seniors, cette aide s'applique en fait à 28 % des logements destinés aux familles. M. Jean-Blaise Paschoud, à titre personnel, a réuni des statistiques cantonales et fédérales qui mettent en relation revenus et composition des ménages pour aboutir aux revenus disponibles pour le loyer, ceci assorti de ses constatations et remarques. Elles ne peuvent cependant être transposées telles quelles à la commune de Pully. M. Paschoud est encore remercié pour la transmission de ce document malgré tout instructif.

Mme Anne Viredaz Ferrari a indiqué qu'un abaissement du prix des loyers à CHF 260.-/m²/an serait possible afin rendre les appartements accessibles à des personnes ayant des revenus moins élevés, avec pour incidence une rente ramenée à CHF 398'400.- par année, avec pour argument que ces loyers ne profitent qu'au quart supérieur de la population selon le document de M. Paschoud. Il a également été mentionné que les logements mis à disposition doivent correspondre aux besoins. Selon M. Gil Reichen, syndic, la rente prévue est un bon compromis qui financera les aides et permettra aussi d'autres investissements. De plus, le loyer de CHF 300.-/m² annuel sera appliqué en 2018, sans adaptation entre-temps et les écarts entre les loyers seront raisonnables. Mme Masméjan, municipale, a ajouté que les revenus moyens sont plutôt élevés à Pully et que le niveau des loyers proposés correspond aussi aux besoins de personnes à la recherche d'un logement. Une baisse serait à supporter par les contribuables.

3. VOTES

Sur les propositions de résolutions de la Municipalité, la Commission s'est prononcée comme suit :

1. Autoriser la Municipalité à signer une promesse de constitution d'un droit de superficie en faveur de Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA, grevant dans son intégralité la parcelle n° 2034 (« Boverattes-Est ») de 14'256 m², pour la construction d'une centaine de logements, dont 70 % seront des logements destinés à des familles et 30 % des logements protégés et / ou adaptés, aux conditions figurant dans le présent préavis :
 - a) Amendement visant à supprimer « protégés et / ou » **accepté à l'unanimité.**
 - b) Amendement visant à introduire « Sur demande, la Commune peut en tout temps obtenir un état locatif des immeubles construits sur la parcelle » **accepté à l'unanimité.**
 - c) Amendement visant à la modification suivante : « Le prix de la location ne doit pas dépasser CHF 290.-/m², frais accessoires compris, avec incidence sur la rente du droit de superficie » : **rejeté par 5 non ; 4 oui.**

2. Approuver le règlement communal sur l'aide individuelle au logement, figurant en annexe au présent préavis :
 - a) Amendement à l'art. 3 al. 2 : « disposer d'un revenu selon le type de ménage correspondant à la table prévue par l'art. 3 AMCAIL » **accepté à l'unanimité.**
 - b) Amendement à l'art. 3 al. 3 : « être de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis B ou C » **rejeté : 3 oui ; 4 non ; 2 abstentions.**
 - c) Amendement à l'art. 5 al. 2 : « le montant de l'aide, calculé selon les art. 7 et 8 ci-dessous, doit être égal ou supérieur à fr. 120.- par pièce et par année » **accepté à l'unanimité.**
 - d) Amendement à l'art. 15 « Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2015 » **accepté à l'unanimité.**

3. Approuver l'introduction d'une aide individuelle au logement spécifique (AILS), aux conditions exprimées dans la promesse de constitution d'un droit de superficie sur le terrain des Boverattes-Est, figurant en annexe au présent préavis : **accepté par 6 oui ; 3 non.**

4. Adopter le présent préavis comme réponse
 - a) au postulat du 11 mars 2009 du PS « Les besoins accrus en logements adaptés pour les seniors » : **approuvé par 7 oui ; 2 abstentions**
 - b) à la motion du 8 décembre 2010 du PLR soutenue par l'UDC, « Pour une politique du logement efficace et réaliste à Pully » : **approuvé par 6 oui ; 3 abstentions**
 - c) à la motion du 8 décembre 2010 du PS « Pour l'élaboration d'un « objectif logement » à Pully » : **approuvé par 5 oui ; 4 abstentions**
 - d) au postulat du 12 octobre 2011 des Verts Libéraux « Pour la création d'une cellule logement dynamique et efficace à Pully » : **approuvé par 5 oui ; 4 abstentions**

Par ailleurs, dans sa séance du 7 octobre 2013, la Commission des finances a voté sur le préavis n° 17 / 2013 après avoir décidé de s'exprimer uniquement sur le bien-fondé de l'octroi d'un droit de superficie avec une rente annuelle de CHF 793'000.-. Le résultat est le suivant : **4 oui, 4 non et 3 abstentions.**

4. CONCLUSIONS

Au vu des résultats des votes, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers, d'amender les conclusions du préavis N° 17 - 2013 comme suit :

Le Conseil communal décide :

1. d'autoriser la Municipalité à signer une promesse de constitution d'un droit de superficie en faveur de Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA, grevant dans son intégralité la parcelle n° 2034 (« Boverattes-Est ») de 14'256 m², pour la construction d'une centaine de logements, dont 70 % seront des logements destinés à des familles et 30 % des logements protégés et / ou adaptés, aux conditions figurant dans le présent préavis, **avec les amendements suivants** :

a) suppression de « protégés et / ou » ;
b) introduction de « Sur demande, la Commune peut en tout temps obtenir un état locatif des immeubles construits sur la parcelle ».

2. d'approuver le règlement communal sur l'aide individuelle au logement, figurant en annexe au présent préavis **avec les amendements suivants** :

a) Art. 3 al.2 : « disposer d'un revenu selon le type de ménage correspondant à la table prévue par l'art. 3 AMCAIL » ;
b) Art. 5 al.2 : « le montant de l'aide, calculé selon les art. 7 et 8 ci-dessous, doit être égal ou supérieur à fr. 120.- par pièce et par année » ;
c) Art. 15 « Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2015 ».

3. d'approuver l'introduction d'une aide individuelle au logement spécifique (AILS), aux conditions exprimées dans la promesse de constitution d'un droit de superficie sur le terrain des Boverattes-Est, figurant en annexe au présent préavis.

4. d'adopter le présent préavis comme réponse

a) au postulat du 11 mars 2009 du PS « Les besoins accrus en logements adaptés pour les seniors » ;
b) à la motion du 8 décembre 2010 du PLR soutenue par l'UDC, « Pour une politique du logement efficace et réaliste à Pully » ;
c) à la motion du 8 décembre 2010 du PS « Pour l'élaboration d'un « objectif logement » à Pully » ;
d) au postulat du 12 octobre 2011 des Verts Libéraux « Pour la création d'une cellule logement dynamique et efficace à Pully ».

Pour la Commission ad hoc
Bernard Montavon

Pully, le 22 octobre 2013