

Interpellation à propos du concours d'investisseurs en vue de la construction de logements sur la parcelle communale Boverattes-Est

Madame la Présidente, Madame et Messieurs les conseillers municipaux, chers collègues,

CHF 340 m²/an, tel est le « juste prix » défini par la Municipalité pour la construction de logements sur le terrain des Boverattes-Est. Les futurs locataires devront donc en principe déboursier 1'700 francs net par mois sans les charges pour un 2,5 pièces de 60 m² et de 2'400 à plus de 2'800 francs net par mois pour un 4.5 pièces de 85 à 100 m². Il s'agit certes d'un prix moyen, de sorte que certains logements seront un peu moins chers, mais d'autres le seront encore plus. Peut-on vraiment, à ce prix-là, parler de logements d'utilité publique à prix abordables ?

La notion d'utilité publique est précisément définie dans la Loi fédérale sur le logement (Art. 4 al. 3) qui stipule qu' : « Est réputée d'utilité publique toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés ».

Cette définition est importante car elle conditionne la possibilité pour un organisme de bénéficier de cautionnements ou de prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, ce qui permet ensuite indirectement de modérer les loyers.

Or la Municipalité, dans son préavis d'intention 11-2012 (p. 7), s'écarte de cette définition officielle, en étendant la notion d'utilité publique à des logements dits « au juste prix ». Le Règlement et cahier des charges du concours d'investisseurs (p. 5) précise qu'un loyer « au juste prix » est basé « sur le principe du coût de revient et du **rendement admissible** ». Il est évident que nous ne sommes plus là dans une opération à but non lucratif.

Questions

1) Selon quel(s) critère(s) la Municipalité juge-t-elle qu'un rendement est admissible, a-t-elle défini un taux de rendement à ne pas dépasser et si oui, lequel ?

La Loi vaudoise sur le logement instaure elle aussi des mesures visant à favoriser la construction de logements à loyers modérés, comme une subvention annuelle fixe, accordée au propriétaire sur une durée de 15 ans, qui permet de diminuer la charge locative de près de 10%, voire 15% dans certaines circonstances particulières ; en règle générale, une participation égale est demandée à la commune. De plus, cette prestation est souvent accompagnée d'un cautionnement accordé par la commune. Sur le site de l'Etat de Vaud, on peut lire aussi qu'« un rendement équitable est consenti au propriétaire désireux d'investir dans la réalisation de logements à loyers abordables ». Tout rendement n'est donc pas exclu, pour autant qu'il soit « équitable ».

Questions

2) Quelle(s) différence(s) y a-t-il entre le « rendement admissible » défini par la Municipalité et le « rendement équitable » défini dans la législation vaudoise sur le logement, et les deux sont-ils compatibles ?

En s'écartant des dispositions légales, la Municipalité prive les investisseurs potentiels de la possibilité de bénéficier des aides fédérales et cantonales qui permettent de modérer les loyers. Les loyers seront donc chers, voire très chers, et l'essentiel de l'effort permettant de les rendre abordables grèvera les finances communales et le budget social de la commune, par le biais des aides individuelles au logement.

Question

3) Pourquoi la Municipalité écarte-t-elle ainsi les possibilités fédérales et cantonales d'aide à la pierre qui permettent de modérer les loyers ?

D'autre part, dans le cas de l'octroi d'un droit de superficie (DDP) destiné à la réalisation de logements, les autorités disposent d'un instrument supplémentaire pour modérer les loyers, c'est le mode de calcul de la **redevance**.

Les collectivités publiques sont amenées à effectuer un arbitrage politique entre « deux objectifs a priori contradictoires :

- D'une part, en tant que propriétaires des terrains, ces collectivités attendent naturellement un rendement juste de la mise à disposition de leurs terrains (*rente*).
- D'autre part, confrontées la plupart du temps à une demande de logements très forte, elles ont pour responsabilité de faciliter la réalisation de logements dits « d'utilité publique »: logements subventionnés, logements à loyer modéré, coopératives de logements, logements pour étudiants, appartements protégés, etc. ».

Par conséquent, la question qui se pose pour ces collectivités est de définir des modalités d'octroi des droits de superficie qui encouragent la réalisation de logements d'utilité publique, sans se couper de possibles sources de revenu [...].¹

« La rente annuelle est en général calculée comme un pourcentage (ou *taux de rente*) de la *valeur du terrain* (ou *charge foncière*)[...]. A partir de cette base de calcul générale, différentes mesures complémentaires peuvent être prises pour abaisser la rente afin de permettre la réalisation de logements d'utilité publique. Par exemple: estimation à la baisse de la valeur du terrain, abaissement du taux de rente, échelonnement de la rente, ou autres mesures de subventionnement ou de soutien. »²

Question

4) Quel est le mode de calcul de la rente adopté par la Municipalité ?

Dans le Règlement et cahier des charges du concours d'investisseurs (4.14.4.), la « rente estimée selon la proposition du candidat » est le troisième et dernier critère d'évaluation des offres, après « la qualité de la proposition et le respect des objectifs définis dans le préavis d'intention, et la qualité du candidat (solidité financière, références, ...). »

Questions

5) La Municipalité cherche-t-elle ainsi, sous réserve des critères 1 et 2, à maximiser la rente ? Est-ce que cela signifie que l'objectif financier prime ?

« La valeur du terrain est le paramètre de base permettant le calcul de la rente. Généralement, celle-ci est estimée à dire d'expert, en se basant sur la localisation du terrain, sur les droits à bâtir de la parcelle (coefficient d'utilisation du sol – CUS), ainsi que sur une comparaison avec des projets similaires. »³

Questions

6) Quelle est la valeur absolue du terrain des Boverattes-Est, par qui a-t-elle été estimée et selon quelle méthode ?

7) Quand et à quel prix ce terrain a-t-il été acheté ?

Je remercie la Municipalité d'apporter les éclaircissements demandés.

Anne Viredaz Ferrari
pour le groupe des Verts

Pully, le 24 avril 2013

¹ Da Cunha A., Dind J.-P., Scherer S., *Définition des droits de superficie pour la réalisation de logements : étude comparative de six localités suisses. Rapport d'étude*, UNIL (OUVDD), UNIGE (OUM) 2012, p. 3

² *Ibid*, p. 4

³ *Ibid*, p. 5