



MUNICIPALITE DE GLAND

**Réponse
au postulat de M. Christian Gander
demandant à la municipalité
« d'étudier et de se déterminer sur
l'utilisation des terrains communaux
pour la création de logements
subventionnés ou à loyers modérés,
et sur le mode d'exploitation de ces
derniers »**

Date proposée pour la séance de la commission:

**- jeudi 22 mars 2011 à 20h00 - bâtiment de Montoly
salle no 2**

Personne responsable: M. Daniel Collaud, municipal

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Dans sa séance du 11 novembre 2010, le conseil communal acceptait la prise en considération de ce postulat et le transmettait à la municipalité pour étude et rapport. La teneur du postulat de M. Christian Gander la suivante :

Notre région vit une croissance démographique exceptionnelle, l'une des plus fortes de notre pays. Notre ville de Gland ne fait bien entendu pas exception à cette règle, la population ayant triplé sur les trois dernières décennies. Ce n'est d'ailleurs pas fini, puisque l'arrivée de nouveaux habitants dans le quartier de Communet-Borgeaud a été avalisée par votre Conseil au cours de l'année écoulée.

Cela n'est pas sans poser certains problèmes, liés à la très forte demande, laquelle est due à la progression exceptionnelle de l'installation de sociétés régionales, nationales et surtout internationales dans notre région.

L'apport de capitaux, la création de nombreux postes de travail de tous niveaux hiérarchiques en sont les éléments bénéfiques. Le secteur économique de la construction est dès lors très prolifique.

Il s'avère cependant que l'offre sur le marché du logement se compose aujourd'hui essentiellement, et ce pour diverses raisons, de logements en copropriété ou de standing élevé. Il devient très difficile pour les familles à revenus modestes de trouver à se loger. Qu'en sera-t-il demain pour nos enfants?

Notre commune, tout comme les autres communes de la région, ont un important rôle à jouer dans ce secteur par exemple en créant une offre complémentaire de logements subventionnés ou à loyers modérés. L'immeuble pluri-générationnel prévu sur la parcelle communale du Chemin de la Chavanne en sera probablement un premier exemple.

Notre municipalité a-t-elle réfléchi à cette problématique? J'en suis persuadé.

A-t-elle mis en place un concept, ou des projets sont-ils en route afin de répondre à cette demande grandissante?

Les quelques milliers de mètres carrés dont nous sommes propriétaires dans le quartier précité (Communet - Borgeaud) sont destinés, en grande partie en tout cas, à la construction de logements de ce type en seront, je le souhaite, le 2^{ème} exemple, et ce, à très court terme. De quelle manière?

Ces constructions seront-elles financées par la Commune ou, par exemple, en partenariat privé-public, par la mise à disposition du terrain à une coopérative, etc...

Ma demande est dès lors la suivante:

Par le présent postulat, je demande à la municipalité d'étudier ce que j'appellerais un « plan d'action » pour l'utilisation des surfaces à bâtir, propriétés de la Ville de Gland, et de renseigner notre conseil sur leur affectation en logements à loyers modérés ou subventionnés, sur le mode de financement ou les éventuels partenariats privés/publics prévus, ainsi que sur un planning intentionnel.

REPONSE DE LA MUNICIPALITE

Préambule

Le canton de Vaud et plus particulièrement le district de Nyon connaît une importante pénurie de logement. Celle-ci est liée non seulement à l'augmentation de la population, mais aussi à l'évolution des modes de vie, l'ouverture des frontières, l'implantation de nouvelles sociétés internationales, la thésaurisation des terrains.

Cette pénurie pénalise notre population : la hausse des loyers et des prix de l'immobilier résultant de la rareté de l'offre exerce une pression sociale, excluant de plus en plus les bas revenus, les jeunes (étudiants, jeunes ménages), et même les classes moyennes, aux revenus trop élevés pour accéder à des logements aidés, mais au demeurant insuffisants par rapport aux loyers et prix courants du marché.

Il est vrai que la structure politique et légale vaudoise confère un rôle déterminant à l'action communale. En effet, en matière de production de logements, les communes, de par leur proximité, sont les mieux placées pour évaluer les besoins, connaître les acteurs, repérer les opportunités foncières.

La loi vaudoise institue clairement ces compétences communales qui devraient, de manière résumée, s'inscrire dans des « politiques communales du logement ». Toutefois, conscient de la gravité de la pénurie et de la difficulté de la tâche, le canton a décidé de s'engager financièrement pour soutenir les communes dans l'exécution de dites tâches en mettant à disposition divers moyens.

Les mesures existantes d'aide cantonale au logement sont les suivantes :

L'aide au logement fournie jusqu'à présent par le canton est le résultat de diverses lois fédérales et cantonales. Elle est souvent complétée par des aides communales. En complément à la politique familiale, elle permet de mettre à disposition des ménages disposant d'un revenu en inadéquation avec les loyers du marché des logements économiquement adaptés à leurs besoins.

Les mesures existantes d'aide cantonale au logement

Aide à la pierre

Par l'attribution d'une subvention à fonds perdus aux propriétaires, l'Etat favorise la construction de logements à loyers modérés, destinés principalement aux familles. Cette aide peut être accordée pour autant que la commune du lieu de domicile y participe de manière paritaire.

Commentaire :

Depuis de nombreuses années, la commune de Gland est engagée dans l'application du concept liée à l'aide à la pierre c'est-à-dire, elle met le terrain gracieusement à disposition de l'investisseur (par exemple : Fondation pour le logement des familles glandoises) par l'intermédiaire d'un droit de superficie.

Prêts au logement

L'Etat accorde des prêts sans intérêt pour des logements de deux natures :

- logements en zones périphériques : en harmonie avec les instruments de la politique régionale, des prêts peuvent être accordés aux propriétaires pour la transformation, l'agrandissement ou la création de logements dans les volumes existants des maisons d'habitation ;
- logements protégés : pour favoriser les alternatives à l'hébergement médico-social des personnes âgées, des prêts peuvent être accordés pour la construction ou la rénovation de la partie immobilière de logements leur étant destinés.

Commentaires

Ainsi, que nous le mentionnions déjà en 2006 dans le traitement d'une demande similaire du conseil communal, la municipalité demeure convaincue que toutes les communes d'une région doivent encourager la réalisation d'habitations collectives sur leur territoire.

D'ailleurs, nous avons fait part de ce sentiment au conseil régional dans le cadre de consultations des communes sur le projet de lignes directrices pour le plan régional du district de Nyon. Cette situation où seule est agréée la construction individuelle ne peut perdurer éternellement, car nous cautionnons une politique prônant un clivage entre les couches sociales notamment dans le domaine de la qualité du cadre de vie.

Accession à la propriété facilitée

L'accession à la propriété par de jeunes familles est facilitée par la fourniture de garanties, en partenariat avec la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH).

Aide individuelle

En complément à l'aide à la pierre, une aide financière directe peut être accordée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leur revenu.

Les mesures nouvelles renforçant la politique cantonale du logement

Constatant l'acuité de la pénurie et pour renforcer l'action des pouvoirs publics, le Conseil d'Etat a adopté les mesures suivantes : une aide à la construction de logements pour étudiants et un soutien cantonal aux politiques communales du logement.

Logements pour les étudiants

Des prêts à un taux très bas peuvent être accordés pour la construction de logements destinés aux étudiants des Hautes écoles du canton (Unil, EPFL, HES et HEP). Ceci permettra non seulement de répondre aux besoins des étudiants, mais aussi des autres locataires, dont des familles, qui pourront bénéficier de logements libérés par des étudiants.

Incitations cantonales aux politiques communales du logement

Il revient au canton d'appuyer et d'orienter les actions communales. Pour ce faire, les leviers principaux suivants ont été identifiés :

- un soutien technique et financier à l'élaboration d'un « Objectif logement » communal
- un soutien financier aux politiques foncières communales à hauteur de fr. 50'000'000

Le canton s'engage à soutenir financièrement la mise en oeuvre des politiques foncières des communes. Il utilise à cette fin les dispositions prévues par la loi sur le logement pour permettre aux communes de bénéficier de prêts aux taux les plus bas en vue de l'acquisition de terrains pour la construction de logements. Cette possibilité devrait inciter fortement les communes à concevoir et à mettre en oeuvre des politiques foncières adaptées.

- une SVLM (Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés) à disposition des communes

Ainsi, son rôle est celui d'un opérateur foncier d'intérêt public. La SVLM achète des terrains utilisables pour la construction de logements à loyers modérés, mais nécessitant des actions préalables (légalisation, assainissement, démolition, équipement). Elle les viabilise, puis les vend à des opérateurs immobiliers (communes, sociétés ou fondations sans but lucratif, sociétés anonymes ou particuliers) qui s'engagent à y construire des logements à loyers modérés. Elle opère sans marges spéculatives, sa raison d'être n'étant pas le rendement.

La SVLM peut se mettre à disposition des communes qui le souhaitent pour mener des opérations spécifiques sans mobiliser des ressources humaines supplémentaires au niveau communal.

- des données statistiques actualisées
- un suivi des projets de construction de logements dans les services de l'administration cantonale.

Qu'est-ce qu'un « objectif logement » ?

Il s'agit d'un document fixant des objectifs clairs de production de logements dans un délai fixé. Il est réactualisé régulièrement.

Objectifs de la municipalité

La municipalité a agi principalement sur :

a)	<p>Rechercher et saisir les opportunités d'acquisitions de terrains en zone constructible.</p> <p>Dans ce sens, nous avons élaboré un inventaire répertoriant les parcelles présentant un intérêt à court, moyen ou long terme pour la ville de Gland. Nous saisissons toutes les opportunités pour acheter les parcelles déjà légalisées ou en zone intermédiaire.</p> <p><i>Préavis municipal no 26 relatif à l'acquisition de la parcelle no 568 d'une superficie de 10'425 m² au lieu-dit Malagny</i></p> <p><i>Préavis municipal no 42 relatif à l'acquisition de la parcelle no 614 d'une superficie de 2'976 m² sise au lieu-dit "La Chavanne" et adoption d'un plan partiel d'affectation permettant la construction d'un bâtiment locatif plurigénérationnel (préavis no 66)</i></p>
----	---

b)	<p>Demander une quote-part de logements à loyers modérés ou loyers abordables dans le cadre de la révision ou de la création du plan partiel d'affectation.</p> <p><i>Une telle démarche est en cours dans le cadre de l'élaboration du PPA « La Combe ».</i></p>
c)	<p>Mettre des terrains communaux à disposition d'investisseurs immobiliers classiques ou institutionnels, aux coopératives d'habitation ou fondations, sous la forme de droit de superficie.</p> <p><i>Ce concept sera appliqué dans le cadre de la construction du bâtiment locatif de la Chavanne et des bâtiments locatifs prévus à l'intérieur du PPA « Communet - Borgeaud ». L'octroi de ces droits de superficie devra requérir l'aval préalable du conseil communal.</i></p>
d)	<p>Engager une réflexion au niveau régional.</p> <p><i>La municipalité participe aux diverses réflexions sur le logement au niveau régional.</i></p>

L'avenir

La municipalité souhaite utiliser, dans la mesure du possible, les outils mis à disposition des communes par le canton. D'ailleurs, vu la pression au niveau cantonal, le Conseil d'Etat examine diverses nouvelles pistes afin de renforcer son soutien aux communes afin de remédier à cette pénurie du logement.

Elle a décidé d'initier la mise en place d'un « objectif communal du logement » ainsi que le souhaite l'auteur du postulat. Cette étude s'effectuera dans le courant de la présente année.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegnny

D. Gaiani