

Réponse de la Municipalité au postulat de Mme Christelle Giraud-Nydegger et consorts « Mise en place de mesures d'incitation efficaces et de leviers d'actions adaptés pour créer des logements à prix modéré à Gland »

Date proposée pour la séance de la commission :

- Lundi 13 mai 2019 à 20h, au bâtiment communal de Montoly
Salle Mont-Blanc, 2^{ème} étage

Municipale responsable : Mme Isabelle Monney

Gland, le 25 mars 2019

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

Dans sa séance du 13 décembre 2018, le Conseil communal acceptait la prise en considération de ce postulat et le transmettait directement à la Municipalité pour étude et rapport. La teneur du postulat de Mme Christelle Giraud-Nydegger et consorts est la suivante :

La grande majorité de la population suisse jouit aujourd'hui de bonnes conditions de logement à un coût abordable. Certaines villes et agglomérations ont toutefois enregistré une forte augmentation du niveau des loyers au cours des dernières années, ce qui a des retombées sur la composition de la population résidente. Un bon fonctionnement de la vie locale est aussi tributaire de la disponibilité d'une offre convenable pour des personnes à revenus moyens et bas. Il est dès lors de la responsabilité d'une commune de prendre des mesures pour favoriser une telle offre sur son territoire.

Ces dernières années, la Ville de Gland subit et absorbe une poussée démographique forte liée au développement de Genève et de Lausanne, mais aussi parce que la ville a la chance de se situer dans une région économiquement forte. Cela se traduit par de nombreux projets de construction qui mettent la commune dans une situation de changement profond. Il est aujourd'hui nécessaire de :

1. *Démontrer qu'un développement harmonieux de la commune est possible ;*
2. *De proposer une offre résidentielle adaptée à tous les segments de la population grâce à des logements abordables. Des loyers raisonnables permettent non seulement de garantir une mixité sociale mais aussi de permettre aux habitants de rester sur le territoire.*

Un large éventail de mesures s'offre à une commune qui décide de favoriser la réalisation de logements à prix avantageux. La commune peut notamment :

1. **Orienter** les interventions sur le marché immobilier
 - *Par le biais de dispositions juridiques et de règles d'aménagement*
 - *En imposant des quotas de logements à des prix avantageux dans ses plans d'affectation ;*
 - *En octroyant des bonus d'utilisation ;*
 - *Par le biais d'obligations de bâtir et de droit d'emption*
2. **Opter pour des mesures financières :**
 - *Financer la construction de logement ;*
 - *Financer la constitution et le soutien d'un maître d'ouvrage d'utilité publique*
 - *Financer des aides au loyer ;*
 - *Céder à des prix préférentiels des terrains communaux à des tiers pour y bâtir des logements à prix avantageux.*
3. **Communiquer** avec les autres acteurs du marché du logement (propriétaires, promoteurs, investisseurs) grâce à des conseils ciblés et des négociations.
4. *Toutes ces mesures peuvent également se **combiner**.*

Ainsi, par ce postulat, nous voudrions inviter la Municipalité de Gland à matérialiser une volonté d'agir, à la mesure de ses moyens, et de mettre en place des mesures d'incitation performantes et efficaces pour créer des logements à prix modérés à Gland, ceci :

- a. *En analysant le marché du logement, c'est-à-dire observer l'offre de logement disponible pour divers groupes de population ainsi que l'évolution des prix ;*
- b. *En clarifiant ses objectifs quant à l'évolution de sa population et en réfléchissant à ce que signifie une offre avantageuse dans son cas ;*
- c. *En déterminant les mesures qui conviendront, sur la base de l'analyse et des objectifs définis ;*

- d. *En adoptant des mesures adéquates qui concerneront autant les nouveaux PPA et les PPA à modifier, mais également le nouveau PGA et son Règlement ainsi que le Plan directeur communal ou intercommunal ;*
- e. *En vérifiant les résultats afin de s'assurer que les options retenues aboutissent aux résultats attendus.*

Nous vous remercions des réponses que vous apporterez à ces questions.

REPONSE DE LA MUNICIPALITE

Préambule

Le canton de Vaud tout comme l'entier de l'arc lémanique subit une pénurie de logement persistante depuis deux décennies. Après des années de fortes tensions, une légère détente du marché du logement a été observée depuis 2016. En effet, il est d'usage de considérer que le marché du logement est équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de 1,5 % ce qui n'est plus le cas dans le canton depuis 2000. En janvier 2019, le taux de vacance était de 1,1 % pour l'ensemble du canton. A la même date, ce taux est de 1% dans le district de Nyon. La proximité de deux pôles économiques que sont Lausanne et Genève explique la forte attractivité de notre région. Cette attractivité devrait se maintenir dans la durée.

Pour répondre aux besoins croissants de logement, le niveau de construction de ces dernières années s'est accru : ce sont en moyenne 5700 logements par année qui ont été construits entre 2012 et 2016 dans le canton. Pourtant, le niveau de construction actuel ne suffit pas à compenser la demande et la pénurie devrait perdurer en raison, notamment, de la croissance démographique. En effet, le canton pourrait compter entre 920 000 et 1 040 000 habitants en 2040 (+ 200 000 par rapport à aujourd'hui).

En outre, le vieillissement de la population est également un facteur à prendre en compte. Les logements devront être adaptés aux besoins des seniors. En effet, les personnes de plus de 65 ans représentent 125 800 personnes dans le canton en 2018, elles seront entre 207 000 et 233 000 à l'horizon 2040. A Gland, en 2018, 1616 personnes ont plus de 65 ans, ce qui représente 12% de la population.

La demande de logements pour les personnes à revenus modestes, les personnes âgées et fragilisées ainsi que pour la classe moyenne est et sera difficile à combler dans une grande partie des communes vaudoises. Les pouvoirs publics, canton et communes, ont un rôle central à jouer pour favoriser l'accessibilité au logement pour tous.

Dans ce but, Vaud s'est doté d'une nouvelle Loi sur le logement, la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Cette loi renforce, notamment, la marge de

manœuvre des communes qui souhaitent agir pour construire des logements abordables. Elle leur permet d'imposer, via les plans d'affectation (PA) un pourcentage de logements d'utilité publique (LUP) dans les nouvelles constructions, sans être propriétaire des parcelles concernées. Quatre catégories de LUP existent : les logements subventionnés (LLM), les logements étudiants (LE), les logements protégés (LP) pour les seniors et les personnes à mobilité réduite et les logements à loyers abordables (LLA). Les loyers des (LLA) ne sont pas subventionnés mais leur prix est en-dessous de celui du marché (loyer maximum fixé par le canton). Ils sont destinés à la classe moyenne.

De plus, un droit de préemption peut être octroyé aux communes qui souhaitent acquérir un terrain dans le but d'y construire des LUP (dès le 1^{er} janvier 2020). Cela signifie que les communes qui souhaitent acquérir une parcelle pour y construire des LUP seront prioritaires pour le faire.

Politique communale du logement

La Ville de Gland mène une politique du logement active depuis de nombreuses années, bien avant l'entrée en vigueur de la LPPPL. Elle agit sur plusieurs fronts pour aider ceux qui ont des difficultés à se loger c'est-à-dire les personnes avec un revenu modeste, ceux de la classe moyenne et les seniors.

1. Outil de pilotage

Afin de connaître précisément la situation du logement à Gland, les perspectives de développement et s'assurer ainsi de construire de l'habitat qui correspond aux besoins de toute la population, la Commune s'est dotée d'un outil de planification spécifique « Objectif logement », en 2014. Cette étude a permis de déterminer que le potentiel d'accueil total est d'environ 5000 nouveaux habitants. D'ici 2030, l'objectif est de loger environ 475 nouveaux habitants dans les périmètres dont elle peut influencer le développement, ce qui correspond à la réalisation d'environ 240 nouveaux logements.

2. Collaboration avec les partenaires

La Commune n'a eu, jusqu'à présent, que peu d'opportunités de réaliser elle-même des logements. Elle n'a d'ailleurs pas, dans la plupart des cas, la maîtrise foncière des parcelles constructibles. Cependant, la Municipalité peut s'engager à collaborer et encourager les porteurs de projets proposant de construire des logements en-dessous du prix du marché, en octroyant des droits de superficies sur des terrains communaux, par exemple.

C'est ce qui a été fait pour le quartier d'Eikenøtt, premier quartier durable de Suisse romande, terminé en 2014. Avec la concrétisation de ce projet, ce sont 485 appartements supplémentaires qui ont été mis sur le marché, dont 50 appartements subventionnés grâce au partenariat public-privé avec la coopérative d'habitation Coopélia, 16 logements protégés et 17 appartements à loyers abordables grâce au partenariat public privé (PPP) avec la Mobilière Swiss Asset Management. Le bâtiment « L'Amandier » construit en 2015 permet également d'offrir 16 logements protégés conventionnés supplémentaires gérés par la coopérative d'habitation Cité Derrière ainsi qu'un studio et 3 logements subventionnés pour des familles.

Le futur quartier de la Combaz est également un bon exemple de collaboration entre la Commune et les développeurs. D'ici 2021, 220 appartements seront construits dans ce périmètre, dont 20 % (44) seront à loyers abordables grâce à la signature d'une convention avec les développeurs.

3. Aide individuelle au logement

La ville de Gland propose, depuis 2011, une aide individuelle au logement aux familles à revenus modestes dont la charge locative est trop importante par rapport à leur revenu. C'est une aide financière directe donnant la possibilité à des familles glandoises de bénéficier, sous certaines conditions, d'une participation au paiement du loyer. Cette aide s'adresse uniquement à des familles avec enfants à charge qui ne bénéficient pas d'une autre forme d'aide comprenant déjà une contribution au logement. Au 31.12.2018, 41 ménages étaient au bénéfice de l'AIL ce qui représente un montant global de 124 279 CHF, dont 50 % est à la charge du Canton.

4. Logements à loyers modérés (subventionnés)

Ce sont 170 logements subventionnés qui existent sur le territoire communal, ce qui représente environ 3 % du parc immobilier glandois. Le loyer de ces appartements est abaissé grâce à une subvention du Canton et de la Commune. Par exemple, un appartement de 3 pièces à Eikenøtt coûte 1100 CHF mensuel et un 4 pièces au même endroit 1300 CHF par mois. Ces appartements sont destinés à des personnes avec un revenu modeste. Etant donné la situation de pénurie du marché du logement, il est cependant difficile de répondre à tous les besoins.

Liste des logements subventionnés		
Adresse	Propriétaire	Nbr logements
Ch. du Lavasson 45-47	Commune de Gland	12
Mauverney 16A (Les Marronniers)	Fondation pour le logement de familles glandoises (DDP commune) (fin des aides mais loyers toujours contrôlés par le canton)	39
Mauverney 16B (Les Charmilles)	Fondation pour le logement de familles glandoises (DDP commune)	22

Eikenøtt - Allée Louis Cristin 8	Coopérative Coopélia (DDP commune)	23
Eikenøtt - Allée Communet 5	Coopérative Coopélia (DDP de la commune)	27
SEIC - Rte de Nyon 6AB, 8ABC	Société électrique intercommunale de la Côte (SA plusieurs communes)	45
L' Amandier – Ch. de Chavanne 15	Coopérative Cité Derrière (DDP commune)	2
Total LLM		170

5. Logements protégés ou adaptés

Les logements protégés sont conçus pour permettre le maintien à domicile des seniors ou des personnes en situation de handicap. Les appartements sont adaptés d'un point de vue architectural. Ils peuvent être conventionnés avec l'Etat. La convention permet au locataire bénéficiant des prestations complémentaires à l'AVS/AI de recevoir une aide individuelle pour financer les prestations spécifiques aux logements protégés (encadrement sécurisant, accompagnement social, animation et participation aux charges de l'espace commun). 50 appartements de ce type existent dans notre commune. La construction du quartier de la Combaz, d'ici 2021, devrait permettre d'offrir 12 logements protégés supplémentaires et un centre d'accueil temporaire (CAT) pour les seniors gérés par la Fondation Belle Saison.

Liste des logements protégés		
Adresse	Propriétaires	Nbr logements
Eikenøtt- Leothérius 1 (B2-4)	Mobilière Suisse Asset Management SA (DDP onéreux de la commune)	16
L'Amandier - Ch de Chavanne	Coopérative Cité Derrière (DDP gratuit commune durant 15 ans)	16
Résidence De Forest	Clinique de La Lignière	18
Total LP		50

6. Logements à loyers abordables

Ces logements ne sont pas subventionnés mais leur prix est en-dessous de celui du marché. Ils sont conçus pour la classe moyenne. Quatre-vingt-huit logements de ce type existent actuellement sur le territoire communal. Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le logement (LPPPL), il est désormais possible de fixer des quotas de logements à loyers abordables dans les plans d'affectation (PA). Cela permettra de faciliter, à l'avenir, de telles constructions.

Avant son entrée en vigueur, du logement abordable a pu être construit grâce à la politique active menée par la Municipalité. Lorsqu'elle était propriétaire du terrain, c'est en octroyant des droits de superficie (DDP) à des coopératives d'habitation ou des fondations qu'elle a pu favoriser de tels logements, comme par exemple à Eikenøtt. Lorsqu'elle n'était pas propriétaire, c'est en négociant des conventions avec ces derniers

qu'elle a pu imposer du logement abordable, comme par exemple à La Combaz. Dans ce quartier, ce sont 20 %, soit 44 logements sur les 220 prévus qui auront un loyer en-dessous des prix du marché (20% en-dessous).

D'autres négociations ont également eu lieu avec les Retraites Populaires concernant les immeubles à la rue du Borgeaud et à la rue de la Perroude afin d'offrir des loyers en-dessous du prix du marché, sans que cela ait été formalisé dans une convention. Des jeunes et des familles glandoises ont pu ainsi bénéficier de loyers abordables.

Le prix du marché est évalué pour notre commune entre 300 CHF/m² par le Service des communes et du logement du canton et 310 CHF/m² par l'Indice immobilier de Wüst et Partner. A ce prix, un appartement de 3 pièces de 70m² coûte entre 1750 CHF et 1808 CHF mensuel. Le même appartement, avec un loyer de 20% meilleur marché (240-250 CHF/m²), coûte entre 1400 CHF et 1458 CHF.

Liste des logements à loyers abordables		
Adresse	Propriétaire	Nbr logements
Eikenøtt - Leothérius 1 (B2-4)	Mobilière Suisse Asset management SA (DDP onéreux de la Commune)	17
L' Amandier - Ch. de Chavanne	Coopérative Cité Derrière	1
Bochet 2ABCD	Fondation patronale du personnel ABB Sécheron (3/4) et Commune de Gland (1/4)	32
Mauverney (19,21,23,25)	Fondation patronale du personnel ABB Sécheron et Commune de Gland	38
Total LLA		88

Perspectives d'avenir

Comme évoqué précédemment, la Ville de Gland agit pour permettre aux jeunes, aux familles de la classe moyenne et aux seniors de rester dans la Commune et cela malgré les coûts élevés des loyers. Les mesures développées dans ce sens portent leurs fruits et nécessitent de poursuivre les efforts consentis. Pour le faire, une nouvelle déléguée au logement a été engagée en octobre 2018. Elle est chargée de mettre en œuvre la politique fixée par la Municipalité.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Cretegny

J. Niklaus