



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n°7 relatif à l'octroi d'un crédit pour l'élaboration d'un « objectif communal du logement »

Date proposée pour la séance de la commission:

- **le mercredi 2 novembre 2011 à 19h00**
Salle conférence Lausanne, Bâtiment administratif
Grand-Rue 38.

Personne responsable: Mme Isabelle Monney, municipale

Gland, le 30 septembre 2011.

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Le canton de Vaud et plus particulièrement le district de Nyon connaît une importante pénurie de logements. 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 exercent 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.

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.

Commentaire

A l'image de Lausanne, Montreux, Morges, Nyon, Vevey et d'Yverdon, la ville de Gland proposera, dès le 1^{er} novembre de cette année, une aide individuelle au logement aux familles à revenus modestes.

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.

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.

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

Les actions de la municipalité

La municipalité a agi principalement sur :

a)	Rechercher et saisir les opportunités d'acquisitions de terrains en zone constructible. 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.
b)	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.
c)	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.
d)	Engager une réflexion au niveau régional.

Objectifs de la municipalité

La municipalité souhaite disposer d'une vision globale de la situation actuelle, de mettre en place et de planifier une politique du logement à travers l'élaboration d'un « objectif communal du logement ».

D'autre part, dans le cadre de sa réponse au postulat de M. Christian Gander demandant « *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* » la municipalité s'était engagée en entreprendre une telle démarche.

Qu'est-ce qu'un « objectif logement »

Un « Objectif logement » est un document fixant des objectifs clairs de production de logements dans un délai fixé visant ainsi à atténuer de manière significative la pénurie actuelle de logements dans la catégorie des logements à loyers abordables répondant aux besoins des ménages aux revenus modestes et de la classe moyenne. Il permettra également d'évaluer d'une façon optimale les conséquences y relatives à savoir nos besoins en matière d'infrastructures scolaires, d'accueil parascolaires, etc.

Réactualisé régulièrement, cet « Objectif logement » doit figurer dans le programme de législature, ou en complément d'un plan directeur communal, afin de lui conférer la légitimité politique voulue.

Le mandat

La réalisation d'une telle étude nécessite des connaissances reconnues en matière d'analyse et d'expertise immobilière. C'est la raison pour laquelle la municipalité souhaite confier un mandat d'accompagnement à la société I. Consulting SA à Pully qui est également mandatée par la ville de Morges pour une étude similaire.

Cette société a élaboré une méthode qui repose sur la création d'un outil de planification socio-économique permettant aux communes de piloter leur développement de manière globale et durable.

Cette offre couvre donc non seulement la mise en place du rapport « Objectif logement » mais aussi le développement de cet outil. Il permettra à la commune de gérer dynamiquement l'application des mesures mises en exergue dans la feuille de route de l'« Objectif logement ».

Ses prestations sont les suivantes :

Le diagnostic

- *Analyse statistique de la demande : évolutions population, ménages, démographie et rythme de construction des années passées*
- *Analyse statistique de l'offre : évolution de la structure du parc immobilier*
- *Analyse des réserves de SBP (Surface brute de plancher) résidentielles mobilisables immédiatement, à court terme et à moyen terme selon liste des parcelles fournie par la commune (démarchage statistique systématique possible à définir en sus le cas échéant)*
- *Croissance démographique estimée pour un terme de 10 à 15 ans : une hypothèse plausible sur l'évolution de la population communale compte tenu de l'attractivité de la commune, de ses dynamiques démographiques et économiques, de la conjoncture, de nouveaux éléments attractifs prévus (formation, culture, activités, par exemple), etc. dans le cadre des objectifs issus du Plan directeur cantonal et, lorsqu'ils existent, des projets d'agglomération.*

L'objectif cible

Partant de la phase de diagnostic, des objectifs quantitatifs et qualitatifs doivent être établis de manière explicite et traduits par un objectif cible de production de logements sur une période définie.

Mise en oeuvre

- *Identifier la stratégie de mise en oeuvre d'un point de vue organisationnel*
- *Participation à l'élaboration de la stratégie sur la base de l'objectif déterminé*
- *Audit des mesures existantes et élaboration d'une feuille de route.*
- *Suivre la mise en oeuvre par un monitoring (indicateurs)*

Le coût

Le coût de ce mandat se présente comme suit :

Le diagnostic	12'000.00
L'objectif cible	40'000.00
La mise en oeuvre	12'000.00
Total honoraires HT	64'000.00
Reproduction et divers	6'000.00
Total	70'000.00
TVA 8%	5600.00
	75'600.00

La participation cantonale

Dans le cadre des nouvelles mesures de soutien cantonal ou politique communale de logement, le financement de ce mandat fera l'objet d'une participation du canton de 40 %. Toutefois, nous sollicitons l'octroi d'un crédit de 75'600 fr. cette subvention cantonale nous étant versée à l'issue de cette étude.

Financement

Le financement de cette réalisation sera assuré par les disponibilités de la bourse communale.

Amortissement

Le montant utilisé, à savoir 45'360 fr. sera amorti immédiatement.

Décisions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- vu - le préavis municipal no 7 relatif à l'octroi d'un crédit pour l'élaboration d'un « objectif communal du logement » ;
- ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- ouï - le rapport de la commission des finances ;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
- d é c i d e**
- I. - d'accorder un crédit de 75'600 fr. destiné à financer l'élaboration d'un « objectif communal du logement ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegnny

D. Gaiani