

N° 24/4.15

OCTROI D'UNE AIDE FINANCIÈRE À LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE COOPÉLIA, FUTURE PROPRIÉTAIRE, POUR LA RÉALISATION DE 18 LOGEMENTS À LOYERS MODÉRÉS A LA RUE DE LAUSANNE



Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 1^{er} avril 2015.

Première séance de commission : mardi 28 avril 2015, à 18 h 30, salle des Pas perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	3
2	PROJET	3
3	ÉTAT DES LIEUX	4
4	ASPECTS FINANCIERS	4
	4.1 Aide financière communale	4
5	CONCLUSION	5
6	ANNEXE	6

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Le PPA Les Fonderies s'intègre dans une réflexion de requalification du Sud-Est morgien. Il est entré en vigueur en date du 11 septembre 2013. Suite à un concours d'architecture, le projet "Les Résidences du Lac" a été retenu. Il prévoit la construction de 115 logements dont 18 seront dévolus à du logement à loyers modérés (subventionnés).

Lors des négociations concernant le PPA, il a été convenu qu'une partie de l'augmentation de la surface brute de plancher serait affectée à des logements à loyers modérés. Cette négociation a été acceptée par le promoteur qui a choisi la coopérative qui porterait le projet, à savoir la Coopérative Coopélia qui a son siège à Nyon. Ces logements ont été intégrés dans l'analyse lors de la mise en œuvre de l'Objectif logement.

L'objet de ce préavis concerne l'aide financière de la commune à la réalisation des 18 logements subventionnés.

2 PROJET

Le projet prévoit la réalisation de quatre bâtiments : un de type "arcade" dévolu aux surfaces commerciales et trois immeubles de 4 à 6 étages pour les 115 logements prévus.

Il est visé non seulement une mixité d'activités (70 % logements - 30 % commerces), mais aussi une mixité sociale pour ce futur quartier, à travers la réalisation de 62 appartements en PPE, 35 en loyers libres et 18 subventionnés.

Le quartier sera labellisé Minergie ; il prévoit 400 places pour vélos et 180 places pour les véhicules automobiles, dont 150 souterraines, ainsi qu'un îlot central arborisé. Les constructions devraient être terminées en été 2017.

Les conditions d'occupation des 18 logements subventionnés seront soumises au règlement et au barème sur les logements à loyers modérés (RCOLLM). Ces appartements se situeront dans l'immeuble B2 (voir annexe) et se déclineront comme ci-dessous, les loyers et revenus devant être encore affinés sont mis à titre indicatif, la variation indiquée ci-dessous dépend du taux hypothécaire pris en considération :

Pièces	Nombre	Surface m ²	Loyer min. mensuel sans charge	Loyer max mensuel sans charge	Occupation minimale	Revenu maximum annuel
1	2	31-45	567.00	688.00	1pers	33'000.00 41'000.00
2	4	49	746.00	905.00	1pers	44'000.00 54'000.00
3	7	82-94	1'279.00	1'552.00	3pers / monopar. 2pers	79'500.00 99'000.00
4	5	96	1'396.00	1'693.00	4 pers / monopar. 3pers	90'000.00 110'000.00

3 ETAT DES LIEUX

Au 1^{er} juin 2014, le taux de vacance se situait à 0,7 % pour le canton et à 0,9 % dans le district de Morges. Un taux de 1,5 % est généralement admis comme un signe d'une situation équilibrée. La situation morgienne ne peut donc être considérée comme équilibrée, ce d'autant plus que le taux de vacance ne donne pas d'information quant à l'accessibilité financière des logements mis sur le marché.

Afin de pallier cette situation de pénurie et de répondre aux besoins prépondérants de la population, la Commune de Morges a soutenu la réalisation d'un certain nombre de logements à loyers modérés. Actuellement, quatre coopératives offrent 367 logements soit subventionnés soit conventionnés qui vont du 1 pièce au 5 pièces. D'ici cet automne, la Coopérative Cité Derrière mettra à disposition des Morgiennes et des Morgiens 13 logements protégés et 13 logements d'utilité publique sur la parcelle En Bonjean.

A ce jour, sur les logements subventionnés, seuls les 40 appartements de l'immeuble rue de la Gare 39 bénéficient encore de subventions communales et cantonales. En 2014, la part communale de subventionnement annuel de cet objet s'élève à CHF 97'141.00. L'aide est dégressive, ce qui signifie qu'elle est réduite au fil du temps en fonction de la conjoncture ; elle prendra fin au 30 juin 2024.

Les autres immeubles subventionnés sont au bénéfice d'aides fédérales qui arriveront à terme dans les années à venir. Concernant ces immeubles, il s'agit d'entreprendre des discussions avec les coopératives concernées afin d'envisager des conventions. Toutefois, certains logements pourraient retourner sur le marché libre.

Les rénovations et démolitions d'immeubles, dont celle prévue de l'avenue Jean-Jacques-Cart, ont aussi eu comme conséquence de diminuer le parc locatif répondant aux besoins prépondérants de la population. Il apparaît donc que le projet prévu arrive à point nommé.

4 ASPECTS FINANCIERS

4.1 Aide financière communale

Le coût de la partie logement admis par la Division Logement du canton ne devra en aucun cas excéder la somme de CHF 6'398'554.00.

Coût de la réalisation de la partie logement	CHF
CFC 0- Terrain	1'200'000.00
CFC 1 à 9	5'201'419.00
Coût global admis	6'401'419.00

En ce qui concerne le financement, la Coopérative Coopélia apportera, pour la partie logements, des fonds propres à hauteur de 10 % et trouvera un financement hypothécaire de 1^{er} et 2^e rang pour le solde.

Financement	CHF
Fonds propres 10 %	640'142.00
Hypothèque 1 ^{er} et 2 ^e rang	5'761'277.00
Total	6'401'419.00

Sous réserve de l'acceptation de ce préavis par le Conseil communal et de la décision positive du Conseil d'Etat, la participation des pouvoirs publics sera apportée conformément aux dispositions de l'art. 19 du règlement d'application de la Loi sur le logement de 1975. Il ne s'agit pas d'une aide dégressive comme pour la rue de la Gare 39, mais d'un abaissement du revenu locatif de 10 % linéaire pour la commune durant 15 ans. Cet abaissement est paritaire avec le canton.

La Division Logement a estimé le revenu locatif admissible à CHF 300'867.00 annuel. Par conséquent, le montant de la part communale s'élève à CHF 30'087.00 l'an, soit un total de CHF 451'300.00 en 15 ans. Le montant de l'aide est payable annuellement et sera imputé au compte de fonctionnement à créer dans le chapitre 740 de la comptabilité communale.

L'aide des pouvoirs publics est calculée sur la base d'un taux de référence de 2 % et pourrait être modifié en fonction du taux de référence en vigueur au moment de la location, mais il n'excédera toutefois pas les CHF 36'488.00 durant 15 ans, soit un total de CHF 547'320.00, montant correspondant à un taux de 3 %.

En outre, la coopérative a sollicité un cautionnement de la part des pouvoirs publics. Celui-ci est aussi paritaire entre le canton et la commune à hauteur de 12,5 % maximum du coût global admissible pour chaque partie, soit CHF 800'000.00 chacun.

En résumé, il s'agit pour la commune de participer à l'abaissement des loyers par un subventionnement annuel de CHF 30'073.00 durant 15 ans et un cautionnement de CHF 800'000.00 d'une durée de 20 ans, le canton participant dans la même mesure à ce projet.

La Commune dispose d'un plafond de cautionnement de CHF 25 millions, voté par le Conseil communal pour la législature 2011-2016. A ce jour, la Commune a contracté des cautionnements d'un montant de CHF 14'340'350.00.

5 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à porter au budget et aux comptes d'exploitation, dès la mise en location, un abaissement des loyers de 10 %, paritairement avec le canton, à la Coopérative Coopélia, future propriétaire;
2. d'autoriser de cautionner partiellement l'emprunt hypothécaire de la Coopérative Coopélia à hauteur de CHF 800'000.00, paritairement avec le Canton, pour une durée de 20 ans.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 mars 2015.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella

6 ANNEXE



<p>Les Résidences du Lac Route de Lausanne, 1110 Morges</p> <p>maître de l'ouvrage La Société Simple Les Résidences du Lac s.p.a. / Impériale Canal coparcé S.A. Rue de la Bâtonnerie 7 1020 Yverne</p>	<p>al30 ARCHITECTES</p> <p>dip. arch. S. PETER av. du 24/4.15, 1000 Lausanne tel. : +41 21 220 10 00 fax : +41 21 220 10 70 mail : info@al30.ch</p>	<p>révisions</p> <table border="1"> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>									<p>NOMENCLATURE PROJET</p> <p>éch. : 1:500 date : 19.08.2014</p>