

N°11/2.11

**DEMANDE DE CREDIT DE CHF 75'600.00 TTC POUR UN MANDAT D'ACCOMPAGNEMENT DANS
L'ELABORATION D'UN « OBJECTIF LOGEMENT », PARTICIPATION CANTONALE NON DEDUITE**

Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 2 février 2011.

Première séance de commission : jeudi 17 février 2011, à 18 h 30, en salle des Pas perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE	3
2	SITUATION ACTUELLE DU LOGEMENT A MORGES	3
3	OBJECTIF	4
4	MOYENS	5
5	CONTENU DU MANDAT D'ACCOMPAGNEMENT	5
6	FINANCEMENT	6
7	PLANNING	6
8	CONCLUSION	6

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

Après l'éclatement de la bulle immobilière à la fin des années 80, le Canton de Vaud connaît aujourd'hui à nouveau une pénurie de logements comparable à celle du début des années 80, voire plus aiguë. Le 1^{er} juin 2010, le taux de vacance des logements est de 0.5%¹ - avec seulement 1'627 logements disponibles sur l'ensemble du canton.

Constatant l'acuité de la pénurie, le Conseil d'Etat a décidé de renforcer la politique cantonale du logement, notamment en adoptant des nouvelles mesures de **soutien cantonal aux politiques communales du logement**.

Cet outil est corrélé aux démarches déjà entreprises au niveau communal. Citons de nombreux projets à venir dans un proche ou moyen terme, comme le plan de quartier Charpentiers-Nord II (90 logements), le plan partiel d'affectation En Bonjean (180 logements) et le futur plan partiel d'affectation Morges Gare-Sud (300 à 400 logements).

Dans une approche de moyen à long terme, le Canton encourage les communes à élaborer une politique de logement appelée « Objectif logement », en offrant un soutien à la fois technique et financier. Un « Objectif logement » est un document fixant des objectifs clairs de **production de logements** sur une période donnée. Réactualisé régulièrement, ce document peut être repris au niveau d'un programme de législature, ou en complément d'un plan directeur communal, afin de lui conférer la légitimité politique voulue. En somme, les communes sont invitées à développer une **politique de logement active** visant à atténuer de manière significative la pénurie actuelle de logements. En outre, cet outil nous permettra d'évaluer d'une façon plus optimale nos besoins en locaux tant scolaires que d'accueil pré et parascolaires.

Parallèlement, la Municipalité a identifié un besoin pour la Commune de Morges de se doter d'une véritable politique de logement qui s'accompagne d'une politique foncière globale qui s'inscrit dans la durée, le court terme n'étant pas pertinent dans les projets de développement urbain. Elle a donc souhaité se doter d'un « Objectif logement » et bénéficier du soutien cantonal dans la mise en place de celui-ci, ce qui a aussi pour but de renforcer son partenariat avec les services cantonaux concernés. Différentes démarches ont donc été entreprises auprès du canton puis de la Société i Consulting qui ont abouti à ce préavis. La création d'un « Objectif logement » ne freinera en aucune façon l'avancement des projets en cours, au contraire, ces derniers représenteront des éléments importants dont il faudra tenir compte pour fixer les objectifs de production de logements.

2 SITUATION ACTUELLE DU LOGEMENT A MORGES

Au 1^{er} juin 2010, le taux des logements vacants dans le district de Morges se situe au niveau de la moyenne cantonale, à savoir 0.5%, avec seulement 154 logements disponibles, dont 103 à louer et 51 à vendre². Pour la Commune de Morges, ce taux est encore plus faible, il est ainsi passé de 0,03% en 2008 à 0.06% en 2010³. Cette pénurie de logements est liée non seulement à la croissance de la population, mais aussi à l'essor économique de l'arc lémanique et à l'évolution des modes de vie en général.

Concernant les logements à loyer abordable, suite à la réalisation des 40 appartements subventionnés à la rue de la Gare 39, la situation est la suivante :

¹ <http://www.obs-logement.vd.ch>

² <http://www.obs-logement.vd.ch>

³ <http://www.cartostat.vd.ch>

Nombre de pièces	Caractéristiques des appartements par pièce					Totaux
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	
App. subventionnés	8	34	42	57	0	143
App. plus conventionnés	13	71	91	38	8	221

Ce qui nous amène à approximativement 2,5 % de logements subventionnés par rapport au parc locatif total.

Hormis sur nos propres terrains, il n'est pas possible actuellement pour la commune d'influer sur le type de logements nouvellement construits sur la commune. La modification du PGA pourrait modifier la donne en introduisant une quote-part de logement d'utilité publique dans les nouvelles constructions. La création de cet « Objectif logement », mené en parallèle avec le PGA, permettra entre autres choses de mettre en place des indicateurs fiables de suivi du parc immobilier et de l'évolution démographique permettant d'adapter ces quotas à la réalité de la situation.

Evolution économique

Sous l'impulsion de son développement économique et de la pénurie de logements à Genève, ce qui pousse les gens à se déplacer le long du lac, les logements de l'arc lémanique sont pris d'assaut depuis plusieurs années. La Commune de Morges subit elle aussi de fortes tensions dans le domaine du logement générées par cette évolution.

Evolution des modes de vie

Il s'agit du desserrement de la population, phénomène lié aux jeunes quittant le domicile parental et aux séparations des couples générant une recomposition des familles (personnes seules, familles monoparentales ou au contraire recomposées). Cette décohabitation génère une inflation de la demande de logements.

Si les évolutions mentionnées ci-dessus sont connues dans les faits, leur impact sur la démographie de la Commune de Morges et sur son marché du logement ne peut aujourd'hui être quantifié. Il existe par ailleurs un manque d'informations exploitables d'ordre statistique qui permettrait une analyse de l'offre et de la demande, tel que la segmentation de la population et des ménages morgiens, le pouvoir d'achat des ménages, la structure du parc immobilier, la disponibilité théorique et réelle des terrains, etc. Ces informations sont indispensables pour créer le fondement d'une politique foncière et de logement.

Enfin, les plans de quartier actuellement en cours, soit Morges Gare-Sud, La Baie, Sud-Est morgien, La Prairie-L'Eglantine, La Longeraie, Parc des Sports et Charpentiers-Nord, pourraient servir de moyen pour la mise en œuvre de certains objectifs quantitatifs et qualitatifs prévus par une politique foncière et de logements de la Commune.

3 OBJECTIF

La Municipalité s'est fixé comme objectif de mettre en place une véritable politique foncière et de logement. Par ce projet, elle entend optimiser la mise en œuvre de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de la Loi sur le logement (LL) et donner suite à l'incitation du Canton d'atténuer la pénurie de logements à travers l'élaboration d'un « Objectif logement ».

La politique foncière a pour but de maîtriser le développement urbain, de permettre la réalisation de projets importants en réservant des terrains pour ce faire, de contribuer à la régulation du marché foncier en freinant la spéculation.

La politique de logements quant à elle vise en premier lieu à pallier la pénurie de logements qui touche particulièrement la catégorie des logements à loyer abordable répondant tant aux besoins de la classe moyenne qu'aux besoins des ménages ayant des revenus plus modestes, en tenant compte des besoins générés par l'évolution démographique de la Commune.

4 MOYENS

L'élaboration d'une politique foncière et de logements nécessite la création d'un **outil de planification socio-économique** permettant de piloter le développement de la Commune de manière globale et durable. L'outil de planification est développé sur la base d'un diagnostic historique et prospectif sur la démographie, l'offre et la demande de logements. L'aide du Canton à la réalisation de l'outil sur le plan technique et financier est d'ores et déjà assurée.

S'agissant d'un outil, dont le développement nécessite des connaissances pointues en matière d'analyse quantitative et d'expertise immobilière, la Municipalité souhaite, en accord avec le Canton, confier un **mandat d'accompagnement** à la Société i Consulting SA, à Pully. Spécialisée dans l'analyse et le conseil immobilier, la Société i Consulting entend proposer le modèle de base développé pour la Commune de Morges à d'autres communes, ce qui permettrait de répartir les heures de développement sur plusieurs utilisateurs. En d'autres mots, le mandat morgien serait exécuté comme projet pilote.

5 CONTENU DU MANDAT D'ACCOMPAGNEMENT

L'offre de prestations détaillée de la Société i Consulting est annexée au présent préavis. Elle est composée de trois phases :

1. *Diagnostic historique et prospectif*

La première phase est dédiée au recueil et à la production de données statistiques et à leur analyse. Elle inclut :

- un inventaire des surfaces en termes de disponibilités théoriques et réelles et une analyse de l'offre et de la demande, compte tenu de l'évolution de la structure du parc immobilier, de la population et des ménages;
- une estimation du nombre et de la typologie des logements à construire pour maintenir la population de la Commune;
- une hypothèse plausible sur l'évolution de la population communale sur 10 à 15 ans, sur la base de multiples paramètres (démographie, économie, attractivité, etc.).

2. *Définition des objectifs et construction de l'outil de planification et de monitoring*

Partant de la phase de diagnostic, des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la politique de logement sont définis. Ce travail est effectué en collaboration entre la Municipalité et le consultant. L'outil de planification permettra de traduire les objectifs ainsi fixés en production de logements sur une période donnée. Ceci implique entre autres l'établissement d'un bilan coût/bénéfice par habitant en fonction de son segment de ménage et la modélisation de variantes de scénarios de développement.

3. *Mise en œuvre et suivi*

Dans la dernière phase, une stratégie de mise en œuvre de la politique de logements est élaborée. Les mesures nécessaires, existantes et nouvelles, dans les domaines de la législation, du foncier, des infrastructures et de leur financement ainsi que de gouvernance communale sont définies. Enfin, l'outil de planification est configuré en tant qu'outil de monitoring permettant d'établir un point de situation à des intervalles réguliers.

En résumé, le mandat d'accompagnement tel que présenté ci-dessus vise à rassembler et préparer tous les éléments dont la Municipalité a besoin pour asseoir une politique foncière et de logements globale susceptible d'offrir des résultats durables.

Accessoirement, les informations relatives à la population développées dans le cadre du mandat d'accompagnement seront également utiles pour la prévision des besoins en locaux scolaires, ainsi que les besoins en place d'accueil de jour des enfants.

6 FINANCEMENT

Le coût du mandat d'accompagnement de CHF 75'600.00 HT se répartit comme suit :

		CHF
Phase 1		12'000.00
Phase 2		40'000.00
Phase 3		12'000.00
Total honoraires		64'000.00
Reprographie et frais divers		6'000.00
Total HT		70'000.00
TVA	8%	5'600.00
Total TTC		75'600.00
Participation du Canton	50%	-37'800.00
Montant net à charge de la Commune		37'800.00

Il est proposé d'amortir le montant de l'investissement sur 2 ans.

7 PLANNING

Afin que « l'Objectif logement » puisse être utilisé dans le cadre de la révision du PGA qui devra être largement avancée d'ici la fin de l'année, les travaux de la Société i Consulting seront terminés pour début septembre 2011, étant entendu que les éléments de la phase 3 « Mise en œuvre et suivi » dépendront de la possibilité de tenir les séances ad hoc au début de l'été.

8 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, 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'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 75'600.00 TTC pour un mandat d'accompagnement dans l'élaboration d'un « Objectif logement », participation cantonale non déduite;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 2 ans, à raison de CHF 37'800.00 par année, à porter en compte dès le budget 2012.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 24 janvier 2011.

la syndique

le secrétaire

Nuria Gorrite

Giancarlo Stella

M. François Yenny
Analyses marché immobilier
fyenny@iconsultingsa.ch

i Consulting SA
Av. du Général-Guisan 46
1009 Pully

T +41 (0)21 721 20 71
M +41 (0)79 841 42 43
www.iconsultingsa.ch

Ville de Morges

Mme Gerlinde Stenghele
Cheffe du Service des finances
Place de l'Hôtel-de-Ville 1
CP 272
1110 Morges 1

Pully, le 21 décembre 2010

Offre pour mandat d'accompagnement dans l'élaboration d'un « Objectif logement »

Chère Madame,

Pour faire suite à votre aimable demande et notre séance du mercredi 15 dernier, nous avons le plaisir de vous soumettre notre offre pour un mandat d'accompagnement dans l'élaboration d'un « Objectif Logement » pour la commune de Morges.

Selon la brochure « Produire des logements » que le SELT a publiée en mai 2010, le canton s'est attaché à susciter, soutenir et suivre les actions communales pour palier à la pénurie de logements qui sévit actuellement. Cette triple action se déploie selon plusieurs axes dont celui d'un soutien technique et financier à l'élaboration d'un « Objectif logement » communal. Il s'agit d'un document synthétique fixant des objectifs clairs de production de logement dans un délai fixé. Le canton a défini le contenu de ce rapport, mais a laissé libre les moyens à mettre en œuvre pour le générer.

Nous avons donc 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. Notre offre couvre donc non seulement la mise en place du rapport « Objectif logement » mais aussi le développement de cet outil.

Spécifiquement, notre offre reprend la structure de l' « Objectif logement » et décrit les prestations que nous fournirons pour générer chacun de ses points (repris en italiques). Sans connaître leurs natures ou leurs disponibilités effectives, nous avons admis que nous pourrions bénéficier de l'ensemble des données utiles qui sont en votre possession pour alimenter notre modèle. Par ailleurs nous travaillerons avec notre partenaire FPRE pour le développement de certaines composantes du modèle.

A noter qu'une fois construit, cet outil de planification sera reconfiguré en un outil de monitoring que nous pourrions utiliser pour permettre à la commune de gérer dynamiquement l'application des mesures mises en exergue dans la feuille de route de l'« Objectif logement ».

Prestations

a) Diagnostique

- > *Démographie et rythme de construction des années passées*
 - Analyse statistique de la demande : évolutions population, ménages et segments (voir modèle en pièce jointe)
 - 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 démographiques zéro : nombre et typologie des logements à construire pour simplement maintenir la population de la commune (en considérant l'évolution des ménages et du mode de vie, les logements démolis ou convertis en résidences secondaires, la hausse des prix, etc.)*
 - Elaboration conjointe du scénario « zéro » -> modélisation -> génération des résultats
- > *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.*
 - Elaboration conjointe du scénario « tendance » -> modélisation -> génération des résultats

Honoraires phase a) : 12'000 CHF HT

b) 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.*
- Construction du modèle permettant l'élaboration conjointe des objectifs conduisant à une amélioration du bilan communal à travers une optimisation de la structure de la population en fonction des rapports contributions / coûts des différents segments de ménages qui la composent. Ceci implique :
 - l'établissement d'un bilan coût / bénéfice basé sur l'hypothèse d'un coût marginal constant par habitant en fonction de son segment de ménage,
 - L'identification des segments de la demande avec le meilleur rapport entre les recettes fiscales générées et les dépenses d'infrastructure requises,
 - La modélisation de variantes de scénarios de développement
 - L'énoncé de recommandations sur le scénario à retenir et les objectifs qui en découlent en termes de types et de localisation de logements à créer pour maximiser l'attraction des ménages cibles.

Honoraires phase b) : 30'000 - 40'000 CHF HT

Cette fourchette reflète le coût de développement du modèle et celui de son utilisation spécifique pour la commune de Morge.

Le coût de développement est basé sur une imputation partielle du coût total du développement car le modèle pourra être proposé à d'autres collectivités publiques.

Le coût de l'utilisation spécifique dépend des données effectivement disponibles pour Morges et pourra ainsi être précisé lorsqu'elles seront connues.

c) *Mise en œuvre*

- > *Identifier la stratégie de mise en œuvre d'un point de vue organisationnel*
 - Participation à l'élaboration de la stratégie sur la base de l'objectif déterminé en b).

- > *Articuler les mesures à mettre en place, renforcer et supprimer / modifier, entre autre dans les domaines de la légalisation, du foncier, des infrastructures et leur financement et de la gouvernance communale.*
 - Audit des mesures existantes et élaboration d'une feuille de route.

- > *Suivre la mise en œuvre par un monitoring (indicateurs)*
 - Configuration du modèle pour une exploitation en tant qu'outil de monitoring
 - Restitution, selon une fréquence à définir, d'un point de situation et énoncé, si nécessaire, de recommandations de mesures d'ajustement.

Honoraires phase c) : coût initial 12'000 CHF HT
coût récurrent 2'500 CHF HT/point de situation

Chacune de ces trois phases comprend les séances estimées nécessaires à leur réalisation, soit trois pour la phase a, deux pour la phase b et deux pour la phase c. Ces séances comprennent les discussions qui nous permettront d'identifier les données utiles disponibles et de détailler les éléments dont nous aurons besoin. Une séance de restitution à l'issue de chaque phase est comprise.

Enveloppe budgétaire globale

A votre demande afin que vous puissiez établir le préavis de demande de financement, nous avons élaboré l'enveloppe budgétaire globale maximale ci-dessous. La question des données disponibles n'ayant pas encore été traitée, cette enveloppe est basée sur le montant supérieur de notre fourchette d'honoraires pour la prestation b). Elle comprend aussi un montant estimé pour la reproduction d'une cinquantaine d'exemplaires du rapport. Ces deux montants sont des plafonds pour ces postes qui seront facturés sur la base de décomptes effectifs.

Phase a) HT	12'000	CHF
Phase b) HT	40'000	CHF
Phase c) HT	12'000	CHF
Total honoraires HT	= 64'000	CHF
Reprographie et frais divers HT	6'000	CHF
Enveloppe budgétaire globale HT	= 70'000	CHF
TVA 8%	5'600	CHF
Enveloppe budgétaire globale TTC	75'600	CHF

Livrables

Le mandat a deux buts :

- Le développement d'un outil de planification socio-économique et son exploitation spécifique pour la commune de Morges afin d'élaborer la stratégie de développement propre.
- La livraison d'un « Objectif logement » pour la commune de Morges qui traduise les objectifs retenus sous une forme qui satisfasse des attentes du canton en la matière.

Délais

Afin que l' « Objectif logement » puisse être utilisé dans le cadre de la révision du PGA qui devra être largement avancée d'ici la fin de l'année, les travaux de i Consulting seront terminés pour début septembre 2011, étant entendu que les éléments de la phase c dépendront de la possibilité de tenir les séances ad hoc au début de l'été.

Modalités de paiement

Chacune des phases sera facturée séparément lorsqu'elle sera terminée.

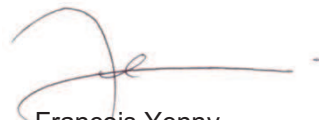
Nous espérons que cette offre corresponde à vos attentes et retienne favorablement votre attention, mais restons à votre disposition pour la modifier ou la préciser le cas échéant.

Vous remerciant de l'attention que vous y aurez porté, nous vous prions de croire, chère Madame, à l'expression de nos meilleures salutations.

i Consulting SA



Yvan Schmidt
Administrateur



François Yenny
Architecte EPFL SIA / MBA HEC