

N° 15/6.07

OCTROI D'UNE AIDE FINANCIERE A LA SOCIETE COOPERATIVE IMMOBILIERE "LA MAISON OUVRIERE" POUR LA REALISATION D'UN IMMEUBLE A LOYERS SUBVENTIONNES A LA RUE DE LA GARE 39 COMPRENANT 40 APPARTEMENTS



Direction de la jeunesse, sécurité sociale et espaces publics

Direction des finances, économie et contrôle de gestion

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 6 juin 2007.

Première séance de commission : jeudi 7 juin 2007, à 18 h 30, à la salle des Pas perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE	3
2	DESCRIPTIF DU PROJET	4
3	AIDE FINANCIERE COMMUNALE	4
4	CONCLUSION	5

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

La loi du 9 septembre 1975 sur le logement fixe aux autorités communales les obligations suivantes : (articles 2 et 3) :

- suivre en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire;
- déterminer en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements;
- prendre en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande (acquisition, cession, mise à disposition de terrains à bâtir, octroi de facilités financières aux sociétés et aux particuliers intéressés à la réalisation de logement répondant aux besoins);
- s'efforcer de procurer un logement approprié aux familles et aux personnes établies sur leurs territoires et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale.

Dans son rapport N° 26/7.87, la Municipalité avait informé le Conseil communal de la situation du marché du logement à Morges et des lignes directrices qu'elle se donnait en matière de politique communale du logement.

Depuis lors, le Conseil communal a accepté trois demandes de subventionnement, l'une pour les immeubles aux rues de Couvaloup et des Fossés (19 logements terminés), une deuxième pour les immeubles à la rue des Vignerons (67 logements terminés) et la dernière pour les immeubles à l'avenue de Plan (17 logements terminés), cette dernière réalisation ayant eu lieu en 1996.

En se basant sur les demandes en attente (360 à ce jour) et le nombre de logements actuellement subventionnés (103), les besoins peuvent être évalués à 463 appartements. Cependant, la Municipalité n'envisage pas pour l'instant d'augmenter le plafond évalué en 1987 à 300 logements subventionnés.

Relevons que les sociétés coopératives disposent également d'un parc de 221 appartements qui ne sont plus subventionnés, mais qui ont gardé leur caractère social, puisqu'ils font l'objet d'une convention signée entre la Commune de Morges et les sociétés coopératives concernées.

Nombre pièces	Caractéristiques des appartements par pièces					Totaux
	1 pièces	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	
App. subventionnés	8	28	26	41	0	103
App. plus subventionnés	13	71	91	38	8	221

Dans le préavis N° 16/3.96, la Municipalité relevait qu'étant donné l'effort considérable consenti lors de la demande pour la réalisation des trois immeubles de 67 appartements dans le quartier Gare/Pont-Neuf et qui a porté les dépenses communales annuelles à plus de cinq cents mille francs, le solde devrait être réservé à des projets de plus petite envergure conformément à la décision municipale (cf. rapport de gestion 1994, page 6, alinéa 4), ceci notamment pour ménager les comptes de la commune. Le projet traité dans le présent préavis répond à cet objectif. Nous relevons de plus que le taux de logements vacants dans le canton de Vaud se situe à 0,5 % alors qu'un taux inférieur à 2 % est considéré comme une situation de pénurie.

2 DESCRIPTIF DU PROJET

Suite à la seconde mise à l'enquête publique du 14 novembre au 4 décembre 2006, la Municipalité a délivré le permis de construire le 19 février 2007 pour le projet de construction d'un complexe immobilier comprenant 40 logements subventionnés, des ateliers, bureaux et dépôts ainsi que 32 places de parc intérieures et 2 places de parc couvertes.

L'immeuble est situé à proximité immédiate de la gare dans le secteur Nord-Ouest du plan de quartier Gare/Pont-Neuf sur une parcelle en bordure de la ligne de chemin de fer. Il est prévu de réaliser des logements répondant aux critères MINERGIE. Rappelons qu'une telle construction est généralement équipée d'une aération douce. Son enveloppe est munie d'une excellente isolation thermique. Cette construction correspond aux développements techniques les plus récents et permet un excellent niveau de confort en ce qui concerne la protection contre le bruit, l'hygiène intérieure, la qualité de l'air et le confort thermique. Elle anticipe les exigences et usages de demain, se plaçant dès lors en excellente position pour ce qui est des économies d'énergie et du maintien de sa valeur sur le marché immobilier. Une construction MINERGIE peut faire l'objet de subventions cantonale et communale. L'immeuble enjambe le cours d'eau de la Morges. Vous trouverez en annexe un plan de situation.

La répartition des logements par nombre de pièces est la suivante :

	Caractéristiques des appartements par pièces			
Nombre pièces	2 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces
Type	B1	D1	D2	F1
Surfaces	50 m ²	69 m ²	78 m ²	103 m ²
Nombre d'appartements	8	8	8	16
	Total 40 appartements			

3 AIDE FINANCIERE COMMUNALE

Le Service cantonal du logement a admis le coût de la partie logement qui ne devra en aucun cas excéder la somme de CHF 12'715'000.00, y compris la valeur du terrain. Il est à relever que les éventuels coûts supplémentaires devront être assumés par un apport de fonds propres du propriétaire non rentés et à fonds perdus.

En ce qui concerne le financement, la Société immobilière "La Maison Ouvrière" apportera des fonds propres à hauteur de 20 % et trouvera un financement hypothécaire au 1^{er} rang pour les 80 % restants.

Coût de réalisation de la partie logement	en CHF
CFC 0 – Terrain	1'900'000.00
CFC 1 à 5 – Travaux	10'815'000.00
Total maximum admis	12'715'000.00

Répartition du financement	en CHF
20% de fonds propres	2'543'000.00
80% par hypothèque 1 ^{er} rang	10'172'000.00
Total maximum admis	12'715'000.00

Le futur propriétaire n'a pas besoin de solliciter le cautionnement de la commune, compte tenu du fait que son apport de fonds propres de 20% est suffisant.

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 serait apportée conformément aux dispositions de l'article 28 de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, à savoir :

Pour le Canton : la participation du Fonds cantonal de péréquation à fonds perdus est accordée sur une période de 15 ans au maximum sur les charges brutes, soit 20% pendant les trois premières années, puis, par la suite, réduite en fonction de la conjoncture.

Pour la Commune : étant donné que la Commune ne met pas à disposition de terrain, sa participation annuelle à l'abaissement des loyers est égale à celle du Canton, soit selon le calcul du Service cantonal du logement à environ CHF 145'594.00 (voir détail du calcul ci-dessous).

	Base de calcul	Taux	Charges brutes
Fonds propres	2'543'000.00	4.00%	101'720.00
Hypothèque 1 ^{er} rang	10'172'000.00	3.50%	356'020.00
Amortissement de vétusté	10'815'000.00	0.50%	54'075.00
Frais généraux	12'715'000.00	1.70%	216'155.00
Charges brutes / Revenu locatif de la partie logement		5.73%	727'970.00

Canton	727'970.00	20.00%	145'594.00
Commune de Morges	727'970.00	20.00%	145'594.00
Total des participations des pouvoirs publics			291'188.00

Les participations exactes des pouvoirs publics seront calculées sur la base des chiffres définitifs des décomptes à établir après les travaux, hausses légales comprises. Le tableau remis en annexe vous informe de l'évolution des dépenses communales de subventionnement des logements depuis 1986. En considérant les éléments ci-dessus, les loyers, charges non comprises, s'élèveraient à :

Nombre pièces	2 pièces	3 pièces	3 pièces	4 pièces
Type	B1	D1	D2	F1
Loyers mensuels bruts	1'059.00	1'277.00	1'459.00	1'894.00
./. participation du Canton	- 212.00	- 255.00	- 292.00	- 379.00
./. participation de la Commune	- 212.00	- 255.00	- 292.00	- 379.00
Loyers mensuels subventionnés	636.00	766.00	875.00	1'136.00

4 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'autoriser la Municipalité à porter au budget annuel, dès 2008, les crédits nécessaires pour assurer la prise en charge, sur une période de 15 ans, dès l'entrée des locataires, d'une aide au loyer égale à celle versée par le Fonds cantonal de péréquation et calculée sur les charges brutes de l'immeuble;
2. de dire que les autorisations légales demeurent réservées;
3. de dire qu'il est ainsi répondu à la motion Marlyse Goumaz et consorts "Pour une réactivation de la politique du logement à prix abordable dans la commune de Morges".

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 21 mai 2007.

le syndic

le secrétaire

E. Voruz

G. Stella

Annexes : - Evaluation des dépenses de fonctionnement pour logements à loyers subventionnés
- Plan de situation de l'immeuble

Evaluation des dépenses de fonctionnement pour logements à loyers subventionnés

Logements	Divers *)	Buvelot 11	Grand-Rue 80	Charpentiers-Sud	Delay 3	Couvaloup 4	Vignerons 2-6	Plan 17-19	Gare 39	Dépenses
Nombre		14	5	24	24	19	67	17	40	
1986	87 773.00	8 160.00	7 500.00							103 433.00
1987	66 880.00	8 160.00	15 376.00							90 416.00
1988	61 748.00	8 160.00	15 376.00							85 284.00
1989	62 697.00	8 160.00	14 883.00	43 200.00						128 940.00
1990	71 807.00	8 160.00	13 700.00	86 400.00	17 000.00					197 067.00
1991	76 363.00	8 160.00	12 418.00	117 427.00	89 462.00					303 830.00
1992	78 641.00	8 160.00	11 235.00	102 218.00	85 170.00					285 424.00
1993	70 672.00	8 160.00	10 052.00	94 955.00	85 170.00					269 009.00
1994	31 174.00	8 160.00	8 869.00	86 492.00	78 618.00					213 313.00
1995	12 000.00	8 160.00	7 686.00	78 629.00	72 066.00	30 000.00				208 541.00
1996		8 160.00	6 503.00	70 766.00	65 514.00	63 000.00	240 000.00			453 943.00
1997		12 000.00	5 320.00	62 903.00	58 962.00	47 058.00	261 263.00	27 000.00		474 506.00
1998		12 000.00	4 137.00	55 040.00	52 410.00	60 462.00	277 572.00	55 000.00		516 621.00
1999		12 000.00	2 954.00	47 177.00	45 858.00	55 424.00	266 896.00	47 240.00		477 549.00
2000		12 000.00	1 771.00	39 314.00	39 306.00	50 386.00	245 544.00	50 815.00		439 136.00
2001		12 000.00	590.00	31 451.00	32 754.00	45 348.00	224 192.00	46 750.00		393 085.00
2002		12 000.00		23 588.00	26 202.00	40 310.00	196 513.00	42 685.00		341 298.00
2003		12 000.00		15 720.00	19 656.00	35 272.00	147 635.00	38 616.00		268 899.00
2004		12 000.00		7 847.00	13 032.00	30 234.00	144 102.00	34 566.00		241 781.00
2005		12 000.00			6 552.00	25 196.00	109 080.00	30 468.00		183 296.00
2006						20 158.00	92 238.00	26 412.00		138 808.00
2007						16 000.00	75 465.00	23 000.00		114 465.00
2008						11 100.00	59 000.00	18 300.00	36 400.00	124 800.00
2009						4 500.00	42 000.00	14 300.00	145 600.00	206 400.00
2010							25 200.00	10 200.00	145 600.00	181 000.00
2011							16 800.00	6 100.00	145 600.00	168 500.00
2012								2 100.00	134 400.00	136 500.00
2013									123 200.00	123 200.00
2014									112 000.00	112 000.00
2015									100 800.00	100 800.00
2016									89 600.00	89 600.00
2017									78 400.00	78 400.00
2018									67 200.00	67 200.00
2019									56 000.00	56 000.00
2020									44 800.00	44 800.00
2021									33 600.00	33 600.00
2022									22 400.00	22 400.00
2023									11 200.00	11 200.00

*) Prise en charge (d'une partie) des intérêts hypothécaires des immeubles chemin du Risoux, rue Saint-Louis, rue de Couvaloup, avenue de Lonay

Plan de situation

