

N° 11/5.11

PRÉAVIS 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

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La commission, composée de Mmes Sylvie POUSAZ et Maria Grazia VELINI, MM. Philippe BECK, Pierre Marc BURNAND, Jean-Bernard THÜLER et du président-rapporteur Stéphane DEWARRAT s'est réunie le jeudi 17 février 2011 en salle des Pas perdus de l'Hôtel de Ville. M. Emmanuel GENTON était absent.

La présentation par une délégation de la Municipalité : Mme Sylvie MOREL-PODIO (JSSEP), MM. Yves PACCAUD (ATD2) et Eric ZÜGER (FEG), respectivement de leurs chefs de services M. Daniel VOUILLAMOZ, Mmes Lilli MONTEVENTI WEBER et Gerlinde STENGHELE, ainsi que les représentants de la société à mandater MM. François YENNY et Yvan SCHIMDT.

La commission remercie l'ensemble des acteurs pour leur riche présentation, leurs compléments d'information et les réponses aux questions.

1 PRÉAMBULE

Qu'est qu'un « objectif logement » ?

Un « Objectif logement » est un document fixant des objectifs clairs de production de logements dans un délai fixé. Il est réactualisé régulièrement. Il peut porter sur le périmètre d'une commune, mais aussi être mené à une échelle intercommunale lorsque cela s'avère plus pertinent. Il faut toutefois éviter qu'une vision trop élargie ne dilue les responsabilités liées à sa bonne mise en œuvre. Un « Objectif logement » peut aussi être repris au niveau d'un programme de législation, ou en complément d'un plan directeur communal, afin de lui conférer la légitimité politique voulue.

Cet extrait (p.17) est issu de la brochure « Produire des logements » éditée par le Département de l'économie (SELT) en mai 2010. Celle-ci peut être consultée sur le site www.obs-logement.vd.ch. Le lecteur pourra prendre connaissance de ce document et du préavis pour des informations détaillées.

Il est important pour la Ville de Morges d'éditer ce document cadre permettant d'améliorer à moyen terme la situation actuelle de pénurie accrue de logements. A cette fin, la Municipalité demande un crédit d'accompagnement afin de créer, exploiter un programme informatique auprès d'une société mandatée et de mettre à jour régulièrement les données nécessaires. Le résultat devra être une meilleure vue sur l'état de l'immobilier et permettre de prendre les décisions indispensables afin de juguler les problèmes récurrents de la pénurie actuelle.

2 DISCUSSION

Dans le tableau p. 4 du préavis, la Municipalité signale que la dernière ligne devrait être intitulée «App. conventionnés», et non pas «App. plus conventionnés» comme marqué par erreur.

La première question, récurrente au fil des commissions étudiant un préavis doté d'un subside cantonal : pourquoi la Municipalité ne demande-t-elle pas le montant directement déduit auprès du Conseil ? L'explication est que le montant alloué par le Canton est soumis à des conditions (max 50% du budget, ...) et son remboursement se fait donc uniquement après justification des dépenses effectuées par la Commune. Il est dès lors nécessaire d'allouer le montant global afin de limiter les risques et permettre les liquidités nécessaires. Dans le cas présent, la Municipalité a présenté une copie du document du Canton attestant de l'engagement de celui-ci.

Le marché immobilier connaissant des fluctuations importantes sur le moyen/long terme, la bulle immobilière actuelle ne mettrait-elle pas en échec les prévisions du programme en cas d'éclatement ? Les effets sont mesurables sur une période assez élevée, de 6 à 10 ans, les mesures et réactualisations des données permettront de suivre année après année la situation. Il s'agit d'un outil permettant une aide à la décision pour la Municipalité et un suivi du profil du développement urbain.

Cet outil permettra de « choisir sa population » ? Si cet outil permet de « calibrer les logements » par le secteur public, le secteur privé existe toujours et le « choix » n'est donc pas limité mais complémentaire. Il permettra d'avoir également une influence sur les règlements de quartier et plan général d'affectation (pour-cent d'affectation publique). Le but de la Municipalité est de travailler en partenariat avec les propriétaires, afin que la commune pilote le développement de la Ville.

Des commissaires voient d'un bon œil cet outil de monitoring et de prise de décision, il semble pertinent et permet ainsi d'éviter que les politiques perdent la maîtrise du territoire, surtout vu l'exiguïté du territoire communal de la Ville. Il permet de mieux définir les types de logements dont la Ville a besoin. Il permet surtout d'avoir une stratégie de développement urbain en Ville de Morges.

Les résultats annuels de cet outil seront également une aide à la décision pour les autres dicastères, par exemple pour mieux prévoir les infrastructures, écoles, crèches, activités sociales, finances, imposition, etc.

Un seul appel d'offre a été demandé pour choisir la société compétente pour ce mandat. La société choisie sur indication du Canton qui subsidie la Ville comme site pilote, semble être la seule société en Suisse Romande réalisant ce type de nouvelles études et n'étant pas impliquée directement dans l'immobilier par la vente et l'achat de biens. Une autre société existe en Suisse alémanique et elle est partenaire de celle à mandater. Les mandataires ont œuvré dans le secteur bancaire auparavant et ont développé ensuite des compétences dans une nouvelle société afin de répondre de manière indépendante à une nouvelle demande du secteur public, entre autre.

La réactualisation des données se fera annuellement et sous mandats complémentaires pour quelques milliers de francs par an permettant ainsi la mise à jour de nombreuses variables.

D'autres commissaires sont moins convaincus par l'utilité de cet outil qui fera sentir ses effets qu'à moyen terme et demandent une démarche plus proactive et de mettre en œuvre rapidement les chantiers que la commune peut mener, en partenariat ou délégués à des coopératives. La Municipalité explique que grâce à cet outil, il sera possible de mieux définir les besoins et suivre l'évolution de la société au plus près pour répondre à la demande.

Le segment de la population plus directement touché par les aides à venir évolue rapidement et certains craignent que l'outil ne soit pas totalement efficace face à ces situations très volatiles et que la maîtrise est impossible.

L'état de pénurie est tel que chaque objet immobilier mis sur le marché trouve immédiatement preneur, d'autant que les objets les plus onéreux sont pris d'assaut par les sociétés internationales pour leurs cadres expatriés.

Les commissaires notent toutefois que le montant à investir pour ce mandat est très faible au vu des investissements à consentir dans ce domaine pour la création de logement.

3 CONCLUSION

Ce mandat débouchera sur une étude pertinente de la situation immobilière de notre ville, les résultats seront adaptés année après année selon les nouvelles mesures, ce qui en fera un outil de décision pertinent pour nos autorités, et même certainement plus utile qu'uniquement à l'élaboration d'un "objectif logement".

La commission se rallie aux conclusions de la Municipalité par trois votes favorables, un vote négatif et deux abstentions

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.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

Stéphane Dewarrat

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 4 mai 2011.