

RAPPORT N° 16/6.20

[PRÉAVIS N° 46/12.19](#)

MODIFICATION D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT SUR LA PARCELLE N°1188 DE LA COMMUNE DE MORGES ET D'UNE AIDE FINANCIÈRE À LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE LA CITÉ DES PHILOSOPHES POUR D'IMPORTANTES TRAVAUX DE RÉNOVATION ET L'AGRANDISSEMENT DE L'IMMEUBLE SIS AU CHEMIN DU BUVELOT N° 18-20.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission était composée de Mmes Marie-France BELLEUX, Emilie BOVET, Laure JATON, ainsi que MM Giancarlo DE BELLIS, Pierre TONDA, André WALTHER et Yvan CHRISTINET, Président-rapporteur.

La commission s'est réunie le 16 janvier 2020 à l'Hôtel de Ville en présence de Mélanie WYSS, municipale, Cyril HORISBERGER, chef de service des finances, Pierre GFELLER, adjoint administratif, préposé au logement, Pierre LANTHEMANN, administrateur de la Société Coopérative d'Habitation « Cité des philosophes ». Madame Sylvie PODIO, municipale, était excusée. Chacun a pu nous présenter le contexte de ce grand projet et répondre aux questions de la commission. Qu'ils soient ici remerciés pour leurs échanges fructueux.

Les travaux de la commission lors de la deuxième séance du 13 février ont permis de poser les ultimes questions et la détermination sur cet objet.

1 CONTEXTE

Ce préavis est l'occasion de prolonger et de renter un droit de superficie distinct et permanent (DDP) actuellement gratuit à la coopérative de la Cité des philosophes, lui permettant de rénover et agrandir l'immeuble portant ainsi le nombre de 30 à 34 logements subventionnés.

En termes financiers, la coopérative investira CHF 7'300'000 pour cette rénovation. En parallèle, la commune lui imputera une rente annuelle de CHF 75'000 par an sur 75 ans et offrira pendant 15 ans, de manière paritaire par le Canton, une subvention à raison de 10% des loyers pour un montant estimé de CHF 45'366.00.

2 LE PROJET DE MISE À JOUR DU DDP

Dans un esprit de simplification administrative, la commune propose de modifier le DDP actuel en le prolongeant dès la fin des travaux. Il entrera ainsi en vigueur pour une durée de 75 ans.

Pendant toute la durée du DDP, une rente annuelle de CHF 75'000.00, indexé tous les 5ans, est prévue ainsi qu'un contrôle des loyers et des conditions d'occupation par la commune.

L'articulation du DDP est un pas vers le postulat des Verts « pour une politique foncière ambitieuse de la Ville de Morges » acceptée par le Conseil en février 2020.

3 LE PROJET DE RÉNOVATION DU BÂTIMENT

Si ce bâtiment a subi jusqu'à ce jour des entretiens légers, il est temps de passer à des travaux de grandes ampleurs. Le choix d'une rénovation du bâtiment existant, plutôt qu'une démolition et reconstruction, permet de conserver les droits à bâtir, malgré une diminution de la surface de 200 m² du terrain dévolue à la troisième voie CFF. (voir préavis 47/12.19). Cette perte de surface impliquera la démolition des boxes à voitures.

Le projet apporte une certaine plus-value puisqu'il permet d'ajouter, outre une rénovation complète avec adjonction de balcons, 4 logements supplémentaires permettant de diminuer la liste d'attente et une baisse estimée des charges de CHF 41'760.00 à CHF 30'870.00.

La coopérative a prévu de rénover le bâtiment par moitié. Les locataires de la partie rénovée sont relogés aux mêmes conditions dans un des 160 appartements de la coopérative. A signaler que ce déménagement n'est pas à la charge du locataire, ni le garde-meuble et qu'il est assuré de bénéficier de même loyer dans l'appartement de transition. Ensuite les habitants de l'autre moitié iront dans la partie rénovée et la deuxième partie sera rénovée.

Au niveau énergétique, seule une isolation périphérique et un changement de fenêtres sont prévus. Au niveau accès, les prescriptions liées à la LHand (loi sur l'égalité pour les handicapés) seront respectées.

Finalement, la coopérative possède les fonds propres nécessaires pour ces travaux d'envergure.

4 DISCUSSION

Le renouvellement du DDP aurait pu être un levier pour la commune afin d'exiger une rénovation au moins compatible avec sa stratégie énergétique voire de demander un bonus de 10% de surface constructible supplémentaire via la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif lorsque le propriétaire réalise au moins 15% de logements d'utilité publique. Le permis de construire étant déjà délivré par la commune de Morges, cela n'est plus possible et la commission le regrette. Toutefois, ce projet de rénovation prévoit une isolation périphérique, de nouvelles fenêtres, respecte la LHand et bénéficiera de paroi antibruit le long des voies CFF. Il n'est pas prévu de panneaux solaires ou de raccordement à un réseau de chauffage à distance. En parallèle, ces améliorations permettront une baisse des charges estimées à 25% passant de CHF 41'760.00 à CHF 30'870.00.

L'ancien DDP était gratuit. La commune propose une nouvelle rente qui représente la fourchette haute après négociation entre les parties dont le SCL (service cantonal du logement) et en contrepartie participe avec des aides paritaires avec le Canton. Ainsi pendant les quinze premières années du DDP, durée de l'aide communale, le revenu escompté pour la commune sera de CHF 29'634.00 (75'000-45'366), puis pour les 60 années suivantes, ce montant sera de CHF 75'000.00. Globalement, l'opération financière est positive de près de 5 millions sur 75 ans.

La durée des aides cantonales et communales est de 15 ans et le contrôle des conditions d'occupation est effectué durant 25 ans par le canton. Après 15 ans les aides seront abandonnées, laissant à la Coopérative la possibilité d'amortir son bien dans des conditions favorables.

La commission voulait s'assurer que les loyers n'augmentent pas plus de 20% et resteront dans la fourchette du préavis, soit par exemple 637.- pour 1 pièce après 15 ans. Après cette période, un contrôle des loyers subsiste par la Division logement cantonal. Ainsi, la coopérative ne peut pas augmenter les loyers selon son bon vouloir. Les logements passent de logements subventionnés à logements conventionnés. Ainsi, ces logements ne bénéficient plus d'aides mais les loyers restent bas et la coopérative ne peut pas les augmenter tel quels.

L'intervalle de contrôle des conditions d'occupation et des loyers de chaque immeuble a lieu tous les deux ans. La commission a été surprise d'apprendre qu'environ 50% des locataires ont un revenu trop haut principalement en raison du fait que les loyers sont extrêmement bas. Actuellement, il n'y a plus d'aides financières pour ces logements qui restent toutefois soumis au contrôle. Pour information, sur l'ensemble du parc de logements subventionnés morgien, il y a environ un tiers des locataires qui ne respectent plus les conditions d'occupation (revenu et/ou degré d'occupation). A noter que le loyer pris en compte pour définir si un ménage peut bénéficier de l'appartement est le loyer sans les charges.

Si une famille a temporairement un revenu à la hausse (par exemple lorsqu'un enfant devient salarié suite à la fin de son apprentissage ou si l'un des membres du ménage décide d'augmenter son taux d'activité pour une durée déterminée), l'Office du logement analyse la situation ainsi que le dossier des locataires et, en fonction de la situation, une dérogation temporaire peut être accordée aux locataires pour le maintien dans le logement. Une collaboration étroite entre les gérances et l'Office du logement permet aussi de proposer aux locataires un autre logement dont le loyer ou le nombre de pièces leur permettrait de continuer à respecter les conditions d'occupation des logements subventionnés. De manière générale, une bonne communication entre le locataire et l'Office du logement permet d'assurer un bon suivi du dossier. Au niveau du Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics, l'article 21 indique les conséquences relatives aux modifications de revenus. Toutefois, l'alinéa 2 de cet article précise bien que *"si, dans l'intervalle, le locataire remplit à nouveau les conditions, et ce de manière durable, il en informe l'autorité compétente en produisant les attestations nécessaires. La prestation des pouvoirs publics pourra être maintenue."*

La commission a pris acte que dans ce cas, il n'y a plus d'aides pour ces logements. Comme cela peut péjorer l'accès à ces logements en créant une liste d'attente, la Municipalité a déposé le préavis N° 45/12.18 qui souhaite donner des outils à disposition pour mettre fin à cette situation. Toutefois dans le cas précis, il faut quand même relever que cette situation est surtout due à des loyers très bas plutôt qu'à des revenus très hauts.

Il existe actuellement une trentaine de place de parc. Avec la démolition des boxes pour laisser la place à la 3^{ème} voie CFF, il est prévu de les remplacer partiellement pour un total de 25 soit six de moins.

5 CONCLUSION

Le projet de rénovation du locatif sis sur la parcelle communale 1188 était l'occasion pour la Municipalité de fixer une rente, le DDP actuel étant gratuit. Elle apporte une première réponse à la motion du groupe des Verts pour une politique foncière ambitieuse. Le gain annuel estimé est d'environ CHF 30'000 pour les quinze premières années puis CHF 75'000 les années suivantes.

Parallèlement, une subvention communale à hauteur de 10% des loyers pendant 15 ans paritairement avec le canton permettra d'offrir des loyers abordables et un amortissement plus favorable pour la coopérative. Afin d'éviter par la suite une envolée des prix, un contrôle durant 10 ans est assuré par le canton.

Toutefois, en moyenne un tiers des locataires des immeubles subventionnés sur territoire morgien (parfois 50%) ont un revenu trop haut pour continuer à bénéficier de ces appartements car les loyers actuels sont extrêmement bas. Dans cette situation, les aides ne sont plus accordées et bien que la révision des conditions d'occupation et des loyers de chaque immeuble ait lieu tous les deux ans, des habitants de Morges qui auraient droit à un logement subventionné ne peuvent pas en bénéficier. Cette situation n'est pas satisfaisante et la commission se réjouit de pouvoir prendre connaissance du nouveau règlement sur les conditions d'occupation des logements bénéficiant d'une aide des pouvoirs publics qui permettra une meilleure gestion des conditions d'octroi et de maintien des locataires.

La rénovation va dans le sens de la stratégie énergétique 2035 de la commune, respectera la loi sur l'égalité pour les handicapés et offrira 4 logements supplémentaires. La Commission regrette toutefois que le permis de construire étant déjà délivré, la Municipalité ne puisse utiliser le DDP comme levier pour demander un effort supplémentaire au niveau énergétique.

Au vu de ces éléments, la commission a décidé à l'unanimité de soutenir ce projet, ce d'autant que la COFIN s'est déterminée favorablement sur cet objet

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'accepter de modifier pour une durée de 75 ans renouvelable, le droit distinct et permanent N° 1377 accordé à la Société Coopérative d'Habitation « Cité des Philosophes », au prix d'une redevance annuelle de CHF 75'000.00, indexable tous les 5 ans.
2. 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 Société Coopérative d'Habitation « Cité des Philosophes » à Morges, pour une durée de 15 ans.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

Yvan Christinet

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 10 juin 2020.

DÉTERMINATION
DE LA COMMISSION DES FINANCES
DU CONSEIL COMMUNAL

N° 46/12.19

MODIFICATION D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT SUR LA PARCELLE NO 1188 DE LA COMMUNE DE MORGES ET D'UNE AIDE FINANCIÈRE À LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE LA CITÉ DES PHILOSOPHES POUR D'IMPORTANTES TRAVAUX DE RÉNOVATION ET L'AGRANDISSEMENT DE L'IMMEUBLE SIS AU CHEMIN DU BUVELOT N° 18-20

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est réunie le 12 mars 2020 pour examiner cet objet.

Les commissaires étaient les suivants : Mesdames Dominique KUBLER-GONVERS et Béatrice GENOUD, Messieurs Yves MENETREY, Patrick GERMAIN, Frédéric EGGENBERGER, Rémi PETITPIERRE et Patricia DA ROCHA, président-rapporteur.

Détermination

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La Commission des finances s'est interrogée sur les aides et les revenus futurs inhérents à cette modification d'un droit de superficie distinct et permanent.

Elle constate que les revenus seront bien plus élevés que les aides qui seront versées.

C'est donc à l'unanimité des membres présents, que la commission des finances considère que du point de vue financier, la ville peut se permettre l'investissement proposé dans le préavis N° 46/12.19

Pour la commission des finances
La Présidente
Patricia da Rocha

Morges, le 31 mars 2020