COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 04/2010

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à une demande de subventionnement pour 20 logements sur la parcelle No 190, sise Rue de la Paix et Avenue des Alpes à Montreux
(plan de quartier « Au Perrex et l'Etraz sous Crin »)

Date proposée pour la
1ère séance de commission :

le mardi 5 avril 2011 à 19 h. 00

à Montreux

Version du mercredi 22 février 2012

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Préambule

A l'occasion de l'adoption par le Conseil communal du plan de quartier « Au Perrex & l'Etraz Sous Crin » le 10 juillet 2008, la Municipalité, soucieuse de favoriser une mixité sociale et de maintenir des loyers à des prix abordables dans le centre de Montreux, avait conclu un engagement conventionnel avec la Caisse fédérale de pensions Publica en vue de mettre sur le marché 20 logements subventionnés. Le 20 novembre 2009, la Municipalité confirmait la clause du besoin au SELT[1].

La Caisse fédérale de pensions Publica a développé, sur sa parcelle No 190 de 2'523 m^2 délimitée par l'avenue des Alpes, la Baye de Montreux et la rue de la Paix et contiguë de l'immeuble dit « City Centre », un programme de logements et de commerces comprenant des immeubles avec des logements en marché libre, 20 logements à loyers modérés, des commerces et un parking souterrain.

Le permis de construire a été délivré le 12 mars 2010 et le 9 avril 2010 le SELT a accordé une autorisation anticipée de débuter les travaux, soit avant la décision d'octroi des aides.

2. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de subventionnement, conformément à la loi sur le logement du 9 septembre 1975[2], pour 20 logements situés sur le site susmentionné, sachant que la situation du logement est toujours très tendue, tant sur le marché cantonal que communal.

Selon la dernière enquête effectuée par le SCRIS[3] au 1er juin 2010 auprès des communes vaudoises, le taux de vacance s'établit à 0,5 % du parc immobilier. Ce taux se situe bien en-dessous de ce qui est généralement admis comme étant un signe d'un marché équilibré, à savoir un effectif de logements vacants représentant 1,5 % du parc immobilier.

A Montreux en 2010, l'office communal du logement a enregistré 144 demandes de location pour un logement subventionné, majoritairement par des familles. Seuls 19 préavis favorables ont pu être délivrés, suite à des départs de locataires en place.

Notre Commune recense actuellement 201 logements subventionnés encore sous contrôle (89 à Clarens, 22 à Chernex, 19 à Chailly et 71 à Montreux).[4]

3. Description du projet

Comme précisé ci-devant, l'objectif de la Municipalité est de pouvoir garantir des logements subventionnés, notamment au travers du présent projet, avec une mixité sociale au centre de la ville. La typologie de la construction permettra la mise sur le marché de logements en marché libre, de commerces, d'un parking souterrain public et privé et de 20 logements subventionnés. L'installation sur le site d'une garderie communale est à l'étude.

---

[1] Service de l'économie, du logement et du tourisme
[2] Loi cantonale sur le logement du 9 septembre 1975 LL – RSV 840.11
[3] Service cantonal de recherche et d'information statistiques
[4] Les logements des immeubles subventionnés sont sous contrôle tant qu'une convention de libération n'a pas été établie, mais au minimum durant 20 ans (15 durant le subventionnement + 5) et si l'immeuble bénéficie d'une aide fédérale, pendant 25 ans. Les contrôles des conditions d'occupation et financières des locataires en place (ainsi que de domicile pour les nouveaux locataires) sont effectués par l'office du logement.

Typologie, nombre et surfaces des 20 appartements subventionnés :

5 x 2 pièces de	54.00 m^2
4 x 3 pièces de	81.75 m^2
5 x 4 pièces de	101.40 m^2
4 x 4 pièces de	105.50 m^2
2 x 4 pièces de	112.80 m^2

3. Coûts de réalisation et répartition

3.1. Coût de la réalisation

	Coût réalisation global	Coût logements subventionnés
Terrain	Fr. 2'150'000.00	Fr. 298'630.00
Travaux préparatoires, aménagements extérieurs	Fr. 8'847'190.00	Fr. 707'950.00
Bâtiment	Fr. 28'305'160.00	Fr. 6'129'150.00
Total	**Fr. 39'302'350.00**	**Fr. 7'135'730.00**

3.2. Répartition des coûts

Espaces habitables non liés aux logements subventionnés :

Logements en marché libre et commerces	Fr. 14'500'750.00	
Terrain	Fr. 824'450.00	Fr. 15'325'200.00

Espaces non habitables non liés aux logements subventionnés :

Places de parc intérieures	Fr. 15'814'500.00	
Terrain	Fr. 1'026'920.00	Fr. 16'841'420.00

Espaces liés aux logements subventionnés :

20 logements subventionnés :	Fr. 7'135'730.00
Coût global	**Fr. 39'302'350.00**

4. Financement

4.1 Fonds propres

Le financement « ordinaire » des logements subventionnés est basé sur l'art. 17 du règlement d'application de la loi vaudoise sur le logement[5], qui précise que les fonds propres doivent représenter au moins 10 % de l'investissement (1ère ligne du tableau ci-dessous).

[5] Règlement d'application de la loi vaudoise sur le logement du 9 septembre 1975, du 17 janvier 2007 RLL – RSV 840.11.1

La seconde ligne, normalement intitulée « fonds emprunté », est remplacée dans ce cas également par « fonds propres » avec la précision « Caisse de pension », puisque PUBLICA financera l'entier du projet avec des fonds propres.

		Coût réalisation global		Coût logements subventionnés	
Fonds propres	10 %	Fr.	3'930'235.00	Fr.	713'573.00
Fonds propres Caisse de pension	90 %	Fr.	35'372'115.00	Fr.	6'422'157.00
Total	100 %	Fr.	39'302'350.00	Fr.	7'135'730.00

Mathématiquement, une seule ligne « fonds propres » aurait suffi, toutefois il importe de faire une distinction. En effet, l'art. 19 al. 1 RLL précise que le SELT peut rémunérer les fonds propres jusqu'à 1 % de plus que le taux de référence. Dès lors, si le taux de référence devait augmenter fortement, le SELT limiterait le rendement des fonds propres à un niveau acceptable. Cette action limitative s'opère sur la part des fonds propres, soit sur la part de 10 % du financement.

4.2 Amortissement

Selon l'art. 19 RLL, l'amortissement ne concerne que les fonds propres empruntés. Pour le projet qui nous occupe, il n'y en a donc pas.

4.3 Cautionnement de l'hypothèque

Ordinairement, il est demandé à la Commune de cautionner 30 % du montant de l'hypothèque. Comme mentionné ci-dessus, le financement étant assuré par la Caisse de pension Publica, il n'y aura pas non plus de cautionnement partiel de l'hypothèque à assumer par la Commune de Montreux, conformément aux dispositions de la loi sur le logement[6].

5. Charges brutes et revenu locatif de la partie logement

Selon l'art. 19 RLL, le revenu locatif est l'égal des charges, selon l'énoncé ci-dessous :

- L'intérêt des fonds propres est fixé par le SELT en fonction de son appréciation du marché. Il ne peut toutefois excéder le taux hypothécaire de référence majoré de 1 %.
- L'intérêt du capital emprunté calculé sur la base du taux hypothécaire de référence.
- Un amortissement d'au moins 1 % sur le capital emprunté.
- Les frais généraux à hauteur de 1,7 % du décompte final au sens de l'article 18 RLL

[6] Loi vaudoise sur le logement du 9 septembre 1975 LL – RSV

Pour le projet de la Caisse de pension Publica :

		Coût logements subventionnés	Charges brutes admises
Fonds propres *	4.00 %	Fr. 713'573.00	Fr. 28'543.00
Fonds propres Caisse de pension		Fr. 6'422'157.00	Fr. 256'886.00
Frais généraux	1.70 %	Fr. 7'135'730.00	Fr. 121'308.00
Charges brutes – revenu locatif	5.70 %		Fr. 406'737.00

* Au moment de l'analyse (26.11.2010), le taux de référence était de 3 %. Les fonds propres sont donc rémunérés à hauteur de 4 % (3 % + 1 %).

Au final, le revenu locatif et les aides (communale et cantonale) seront calculés avec le taux de référence en vigueur au moment de l'entrée des locataires. Ce montant sera ensuite invariable pendant la durée de l'aide, soit 15 ans.

6. Contribution des pouvoirs publics

6.1. Subventionnement

Conformément aux dispositions de la loi sur le logement et son règlement d'application, le Canton et les communes allouent des subsides à fonds perdus pour abaisser momentanément des loyers jugés trop élevés pour une part importante de la population.

6.2. Participation à l'abaissement des loyers

Selon le règlement d'application de la loi sur le logement précité, l'abaissement des loyers doit être de 20 %, soit 10 % à charge du Canton et 10 % à charge de la Commune, de manière constante sur 15 ans. Pour ces 20 logements, les participations annuelles à l'abaissement des loyers seront de :

a)	Canton	Fr.	406'737.00	10 %	Fr.	40'674.00
b)	Commune	Fr.	406'737.00	10 %	Fr.	40'674.00
Total des participations cantonales et communales					Fr.	81'348.00

7. Prix des loyers

Après déduction des aides cantonales et communales, les loyers mensuels nets seront les suivants :

5 x 2 pièces	-	54.70 m^2	Fr.	879.00	(1'098.00 sans subventionnement)
4 x 3 pièces	-	81.75 m^2	Fr.	1'267.00	(1'584.00 sans subventionnement)
5 x 4 pièces	-	101.40 m^2	Fr.	1'550.00	(1'938.00 sans subventionnement)
4 x 4 pièces	-	105.50 m^2	Fr.	1'613.00	(2'016.00 sans subventionnement)
2 x 4 pièces	-	112.80 m^2	Fr.	1'725.00	(2'156.00 sans subventionnement)

Ces prix de location correspondent à un montant moyen de Fr. 185.00/m^2.

8. Procédure

Le présent projet a reçu l'agrément du SELT le 26 novembre 2010. Il sera soumis au Conseil d'Etat lorsque sera connue la décision de votre Conseil.

9. Conséquences financières

Le présent préavis engage la Commune de Montreux pour 15 ans au taux du jour (annuité fixe). En effet, comme mentionné ci-dessus, le montant de la charge annuelle définitive sera connu au moment de l'entrée des locataires et dépendra principalement du taux d'intérêt de référence à cette date, ainsi que du coût définitif des logements subventionnés qui lui aussi pourrait varier.

En utilisant comme base de calcul une charge annuelle de Fr. 40'674.00, le montant du subventionnement sur 15 ans s'élève à Fr. 610'110.00 (Fr. 40'674.00 x 15 ans) actualisé au taux de 4 % équivaut à une dépense de Fr. 452'229.00 aujourd'hui.

Ces dépenses futures devraient être assurées par la trésorerie communale sous réserve d'une augmentation drastique du taux de référence ou du coût du projet.

10. Minergie®

L'immeuble est construit conformément aux directives techniques et financières adoptées par le Service de l'économie, du logement et du tourisme et respecte les exigences liées à l'obtention du label Minergie®.

Cette mesure s'inscrit dans l'intérêt général du Conseil d'Etat du Canton de Vaud et de la Commune de Montreux (Cité de l'Energie depuis 1999) pour le développement durable et la problématique énergétique. Elle respecte le postulat de M. Olivier Blanc « Pour des HLM au standard Minergie® » déposé en séance du Conseil communal le 8 mars 2006.

11. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 04/2011 du 25 février 2011 à une demande de subventionnement pour 20 logements sur la parcelle No 190, sise rue de la Paix et avenue des Alpes à Montreux (plan de quartier « Au Perrex & l'Etraz sous Crin »),

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Caisse fédérale de pensions Publica, à Berne, les appuis financiers prévus par la loi sur le logement et son règlement d'application, ainsi que celui sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés[7], pour la réalisation, sur la parcelle No 190 sise Rue de la Paix-Avenue des Alpes à Montreux, de 20 logements subventionnés, par un montant fixé au taux du jour ;

2. d'autoriser la Municipalité à porter, dans les prochains budgets de fonctionnement (compte 700.3655.00) la participation annuelle à l'abaissement des loyers un montant fixé au taux du jour, annuellement sur 15 ans ;

3. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou convention en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 25 février 2011

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic : Le secrétaire :

P. Salvi L.S. Ch. C. Riolo

Délégation municipale : Mme E. Willi, Conseillère municipale

[7] Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés du 17 janvier 2007 RCOLLM – RSV 840.11.2.5