PREAVIS No 31/2012

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à une demande de subventionnement pour 15 logements sur
la parcelle No 12625 faisant partie du
Plan partiel d'affectation (PPA) « Trait-Planches »
comprenant les parcelles Nos 5141, 5142, 5145, 12625 et 12626
sises à l'avenue des Planches 20-22 à Montreux

Date proposée pour la
1ère séance de commission :

le 8 janvier 2013 à 19h00

à Montreux

Version du lundi 26 novembre 2012

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Préambule

A l'occasion de l'adoption par le Conseil communal du plan directeur localisé (PDL) et du plan partiel d'affectation (PPA) « Trait-Planches » le 13 février 2009, préavis No 04/2009, la Municipalité, soucieuse de favoriser une mixité sociale et de maintenir des loyers à des prix abordables dans le centre de Montreux, au même titre que pour les vingt logements subventionnés actuellement en construction sur la parcelle de la Caisse fédérale de pensions Publica, avait conclu un engagement conventionnel avec MCR Managing Corporate Real Estate[1] en vue d'aménager dans le périmètre du nouveau plan partiel d'affectation des logements subventionnés et à loyers abordables. Ces derniers équivalant à une surface de 20% au moins des surfaces brutes de plancher des logements du plan partiel d'affectation.

Il est à préciser que la parcelle No 5145, faisant l'objet du PPA avec les parcelles Nos 5141 et 5142, a été fractionnée. De ce fractionnement sont « nées » les parcelles No 12625 (réservée au bâtiment No 6 contenant les 15 appartements subventionnés) et No 12626 (réservée à l'accès au parking souterrain).

Lors de la vente des parcelles Nos 5141 et 5142, le nouveau propriétaire a repris les termes de la convention et gardera des logements à prix abordables.

Le 20 novembre 2009, la Municipalité confirmait sa décision de principe concernant l'abaissement des loyers de 10% par la Commune et de 10% par le Canton, sous réserve de l'accord du Conseil communal.

2. Contexte du marché du logement

Selon la dernière enquête effectuée par le SCRIS[2] au 1er juin 2012 auprès des communes vaudoises, le taux de vacance cantonal s'établit à 0,6 % 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. A Montreux, ce taux est de 0.88% (il comprend, comme pour la statistique cantonale, les logements à louer mais également à vendre, toutes catégories de prix confondues). En 2011, l'office communal du logement a enregistré plus de 200 demandes pour un logement subventionné, présentées majoritairement par des familles. Seuls 20 ménages ont pu accéder à l'un d'entre eux, suite aux départs de locataires en place.

Pour rappel, notre Commune recense actuellement 201 logements subventionnés ou sous contrôle dont 89 situés à Clarens, 22 à Chernex, 19 à Chailly et 71 à Montreux.

[1] Convention entre MCR Managing Corporate Real Estate et la Commune de Montreux du 29 juin 2009
[2] Service cantonal de recherche et d'information statistiques

3. Objet du préavis

Le promoteur a développé, sur ses parcelles Nos 5142, 5145, 12625 et 12626 totalisant 6'239 m2[3] délimitées par la voie CFF, la Baye de Montreux et les avenues Nestlé et des Planches, un programme de logements et de commerces nommé «Montreux-Harmony » comprenant six immeubles d'habitation dont des logements qui seront vendus en lots PPE (propriété par étages), des appartements à loyers modérés (faisant également partie de lots PPE), des commerces et un parking souterrain sur deux niveaux.

Les surfaces brutes de plancher pour les loyers abordables s'élèvent à 1'441 m2 alors que pour les logements subventionnés, une surface totale de 1'449 m2 est réservée. Le total, soit 2'890 m2 représente le 20 % de la surface totale brute de plancher des logements comme le prévoit la convention (*annexe I*).

Le permis de construire a été délivré le 15 juin 2011. Le chantier a démarré par les travaux de démolition et de dépollution, notamment pour désamianter le site. Les travaux de construction démarreront ensuite pour l'ensemble des bâtiments.

Le présent préavis a pour objet une demande de subventionnement, conformément à la loi sur le logement du 9 septembre 1975[4], pour 15 logements situés sur le site susmentionné (parcelle No 12625), dans le contexte d'une situation du logement toujours très tendue, tant sur le marché cantonal que communal.

4. Situation actuelle

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 ville. La typologie de la construction comprendra cinq immeubles, situés sur la parcelle No 5145, qui seront vendus par lot PPE, un sixième immeuble, situé sur la parcelle No 12625, comprenant 24 lots PPE proposera 8 logements à la location en marché libre et 15 logements subventionnés (lesquels feront l'objet d'un seul lot PPE). Des commerces et un parking souterrain privé et public sont également prévus dans cet espace communautaire.

Typologie, nombre et surfaces des 15 appartements subventionnés :

5 x 2 pièces de 48.33 m2
5 x 3 pièces de 70.33 m2
5 x 4 pièces de 109.14 m2

[3] (7'185 m2 – 946 m2 de la parcelle 5141 = 6'239 m2)
[4] Loi sur le logement du 9 septembre 1975 LL – RSV 840.11

5. Coût de réalisation et répartition

5.1. Coût de la réalisation

		Coût logements subventionnés		Coût réalisation global
Total	**Fr.**	**5'308'459.00**	**Fr.**	**11'883'000.00**

5.2. Répartition des coûts

Espaces habitables **non liés** aux logements subventionnés :

Logements en marché libre et commerces			Fr.	5'334'541.00

Espaces non habitables **non liés** aux logements subventionnés :

Places de parc intérieures			Fr.	1'240'000.00

Espaces **liés** aux logements subventionnés :

Terrain	Fr.	1'061'692.00		
Travaux	Fr.	4'246'767.00		
15 logements subventionnés :			Fr.	5'308'459.00
Coût global			**Fr.**	**11'883'000.00**

6. Financement

6.1 Fonds propres

Le financement des logements subventionnés est basé sur l'art. 17 du RLL[5]

			Coût logement subventionnés		Coût réalisation global
Fonds propres	10 %	Fr.	530'845.00	Fr.	1'188'300.00
Fonds étrangers ou empruntés	90 %	Fr.	4'777'614.00	Fr.	10'694'700.00
Total	100 %	Fr.	5'308'459.00	Fr.	11'883'000.00

6.2 Cautionnement de l'hypothèque

Il pourrait être demandé à la Commune de cautionner le 30% du montant de l'hypothèque. Dans le cas précis, le financement étant assuré par le promoteur, il n'y aura pas de cautionnement partiel de l'hypothèque à assumer pour la Commune de Montreux, conformément aux dispositions de la loi sur le logement.

[5] Règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 RLL – RSV 840.11.1
Art. 17 « Fonds propres : les fonds propres doivent représenter au moins le 10 % des capitaux nécessaires à la construction »

6.3 Revente des parcelles Nos 5141 et 5142

Le promoteur a vendu, en cours de construction, les parcelles Nos 5141 et 5142. L'acte de vente stipulait notamment que le vendeur informait l'acheteur qu'il s'était engagé, à l'égard de la Commune de Montreux, à continuer une politique de logements subventionnés, respectivement de loyers abordables, conformément à la convention signée le 29 juin 2009 (*annexe I*). A ce titre l'acquéreur s'engage en faveur de la Commune de Montreux, sous la forme d'une stipulation pour autrui, à honorer les engagements découlant de cette convention s'agissant des bâtiments objets de la présente vente. L'acheteur a déclaré connaître les dispositions du plan partiel d'affectation dénommé « Trait-Planches », se rapportant à l'immeuble vendu ainsi notamment qu'aux parcelles actuelles Nos 5141, 5142, 5145, 12625, 12626. Le nouveau propriétaire n'a pas requis de cautionnement.

6.4 Revente de tout ou partie de l'ouvrage avec possibilité de cautionnement

Le promoteur envisage de vendre tout ou partie de l'ouvrage en cours de sa construction ou lors de sa mise en valeur comme cela a été le cas pour les deux parcelles ci-dessus. En cas de vente des lots restants (Nos 5145-12625-12626), l'octroi d'une caution communale garantissant une partie de l'hypothèque pourrait alors être sollicité. La Municipalité, dans sa séance du 27 juillet 2012, s'est prononcée favorablement pour autant que le nouvel acquéreur soit une coopérative d'habitation active sur le plan communal. Ce cautionnement communal partiel de l'hypothèque porterait alors uniquement sur le financement des 15 logements subventionnés et se monterait, s'il y a lieu, à Fr. 1'400'000.00, soit environ 30% de l'hypothèque.

7. Charges brutes et revenu locatif de la partie logement

L'article 19 al.2 du RLL[6] stipule que :

« Le revenu initial des immeubles de l'alinéa 1 est fixé par le service et ne peut être supérieur aux éléments ci-après :

a. *L'intérêt des fonds propres est fixé par le service en fonction de son appréciation du marché et il ne peut toutefois excéder le taux hypothécaire de référence majoré de 1% ;*
b. *L'intérêt du capital emprunté calculé sur la base du taux hypothécaire de référence ;*
c. *Un amortissement d'au moins 1% sur le capital emprunté ;*
d. *1,7 % du décompte final au sens de l'article 18 du règlement, représentant notamment les frais d'entretien et d'administration*

L'article 20 du RLL[6] stipule que :

« 1 *Le revenu locatif est calculé en principe annuellement par le service en application de l'article 19 du règlement. Il peut varier en fonction des critères suivants :*

- *indexation du 1,7 % du décompte prévu à l'article 19, lettre d) lorsque l'indice suisse des prix à la consommation varie de 2 points ;*
- *la variation du taux hypothécaire de référence*

2 *Les communes peuvent prévoir des mesures d'accompagnement consécutives à la fin des aides des pouvoirs publics pour les immeubles qui bénéficient d'une aide à la pierre linéaire. Ces*

[6] Règlement d'application de la loi sur le logement - RSV 840.11.1

mesures doivent être approuvées par le chef du département en charge du logement (ci-après : le département).

Pour le projet « Montreux-Harmony » :

			Coût logements subventionnés		Charges brutes admises	
Fonds propres	*	3.25 %	Fr.	530'845.00	Fr.	17252.00
Hypothèque		2.25 %	Fr.	4'777'614.00	Fr.	107'496.00
Amortissement hypothèque		1.00 %	Fr.	4'777'614.00	Fr.	47'776.00
Frais généraux		1.70 %	Fr.	5'308'459.00	Fr.	90'244.00
Charges brutes – revenu locatif		4.95 %			Fr.	262'769.00

* Au moment de l'analyse (29.08.2012), le taux de référence était de 2,25 %. Les fonds propres sont donc rémunérés à hauteur de 3.25 % (2.25 % + 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.

8. Contribution des pouvoirs publics

8.1 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.

8.2 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 15 logements, les participations annuelles à l'abaissement des loyers seront de :

a) Canton Fr. 26'277.00
b) Commune Fr. 26'277.00

représentant le 10% des charges brutes admises de Fr. 262'769.00.

soit un total pour la participation communale (idem cantonale) de Fr. 394'155.00 sur une durée de 15 ans.

9. Prix des loyers

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

5 x 2 pièces	-	48.33 m2	Fr. 784.00	(Fr. 980.00 sans subventionnement)
5 x 3 pièces	-	70.33 m2	Fr. 1'076.00	(Fr. 1'345.00 sans subventionnement)
5 x 4 pièces	-	109.14 m2	Fr. 1'643.00	(Fr. 2'054.00 sans subventionnement)

Le revenu locatif des loyers abaissé exprimé au m2 est de Fr. 195.00.

10. Procédure

La demande d'aide linéaire a reçu l'agrément de l'Unité Logement par son analyse définitive établie le 29 août 2012. Cette demande sera transmise à la Cheffe du Département de l'Intérieur pour décision d'octroi des aides lorsque votre Conseil aura autorisé la Municipalité à participer à l'abaissement des loyers et, en cas d'acquisition de tout ou partie de l'ouvrage par une société coopérative agréée par l'autorité communale, au cautionnement partiel de l'hypothèque.

11. Conséquences financières

Le présent préavis engage la Commune de Montreux pour 15 ans au taux du jour (annuité fixe). 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.

12. 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 31/2012 de la Municipalité du 2 novembre 2012 relatif à une demande de subventionnement pour 15 logements sur la parcelle No 12625 faisant partie du Plan partiel d'affectation (PPA) « Trait-Planches » comprenant les parcelles Nos 5141, 5142, 5145, 12625 et 12626 sises à l'avenue des Planches 20-22 à Montreux,

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 MCR Managing Corporate Real Estate AG, 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, pour la réalisation, sur la parcelle No 12625 sise à l'avenue Nestlé/avenue des Planches à Montreux, de 15 logements subventionnés, par un montant total évalué à ce jour de Fr. 394'155.-- ;

2. d'autoriser la Municipalité à porter, dans les prochains budgets de fonctionnement (compte No 700.3655.00) la participation annuelle à l'abaissement des loyers d'un montant évalué à ce jour de Fr. 26'277.--, sur une période de 15 ans ;

3. de donner à la Municipalité tous pouvoirs pour signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 2 novembre 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic La Secrétaire

L. Wehrli L.S. C. Martin

Annexes : I Convention entre MCR Managing Corporate Real Estate du 29 juin 2009 et la Commune de Montreux
II Plan des parcelles

Délégation municipale : Mme J. Pellet, Conseillère municipale

29 juin 2009

CONVENTION

entre

MCR Managing Corporate Real Estate, représentée par Messieurs Georg Capol et Yves Perrin, chemin du Viaduc 1, 1000 Lausanne 16 Malley, (ci-après : MCR),

d'une part,

et

Commune de Montreux, représentée par Monsieur le Syndic Pierre Salvi et Monsieur le Secrétaire municipal Charles Claude Riolo, Grand-rue 73, 1820 Montreux, (ci-après : la Commune)

d'autre part.

--==oo0oo==--

PREAMBULE

1. Les parties exposent préliminairement que la Commune a mis à l'enquête publique un projet de plan partiel d'affectation et son règlement portant sur le périmètre du lieu dit « Trait-Planches » sur la Commune de Montreux.

2. La Municipalité de Montreux a établi un préavis No 04/2009 du 13 février 2009 sur le projet d'un plan directeur localisé « Trait-Planches », d'un plan partiel d'affectation « Trait-Planches » et d'un rapport d'impact sur l'environnement. Le règlement du plan partiel d'affectation « Trait-Planches » prévoit à son article 15 deuxième alinéa que « les parcelles du périmètre du PPA ont une capacité de 207 places de stationnement et cinquante places supplémentaires exclusivement réservées aux résidents des îlots voisins ».

3. L'article 22 du projet de règlement du plan partiel d'affectation « Trait-Planches » dispose que « un quota de logements subventionné sera déterminé d'entente avec la Municipalité. Il fera l'objet d'une convention avant le dépôt du projet auprès du Conseil communal puis l'inscription d'une servitude au Registre foncier ».

4. La présente a pour but de régler les principes qui régiront les relations de MCR, propriétaire promotrice du périmètre du plan partiel d'affectation « Trait-Planches » avec la Commune concernant les places de stationnement pour véhicules et les logements sociaux, au sens des articles 15 alinéa 2 et 22 du projet de règlement précité.

5. MCR est propriétaire sur la Commune de Montreux des parcelles suivantes : 5141, 5142, 5145.

Au vu de ce qui précède les parties conviennent :

DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

I. Parking communal

MCR s'engage envers la Commune à aménager 50 (cinquante) places de stationnement à usage de la commune dans le périmètre du plan partiel d'affectation « Trait-Planches ». Le financement des places de stationnement sera déterminé entre MCR et la Commune, sur la base d'un plan financier ; les parties à la présente convention arrêteront également la forme juridique de la mise en œuvre des places de stationnement et leur modalité de gestion (servitude, bail à loyer, vente, etc.).

II. Logements subventionnés /à loyer abordable

II.1. MCR s'engage envers la Commune à aménager dans le périmètre du nouveau plan partiel d'affectation des logements subventionnés /à loyer abordable, d'une surface de 20 % (vingt pour cent) au moins des surfaces brutes de plancher de logements du plan partiel d'affectation.

II.2. Le financement des logements subventionnés /à loyer abordable sera déterminé entre MCR et la Commune, sur la base d'un plan financier ; la mise à disposition de logements subventionnés /à loyer abordable fera l'objet d'un accord complémentaire qui en définira la forme juridique (location, cession en propriété, vente, etc.), fondé sur la loi sur le logement (LL), son règlement d'application (RLL) et le règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publiques (RCOL).

III. Conditions

Les engagements prévus par la présente convention entrent en force sous conditions cumulatives suivantes :

a) Adoption par le Conseil communal du plan partiel d'affectation « Trait-Planches » et de son règlement prévue lors de la séance du conseil communal du 2 septembre 2009 ainsi que l'approbation définitive par l'autorité compétente.

b) Délivrance de permis de construire pour l'ensemble des « bâtiments nouveaux » au sens de l'article 5 du règlement sur le plan partiel d'affectation « Trait-Planches ».

c) Concernant les logements subventionnés, allocations par les services compétents des prestations des pouvoirs publics (art. 18 alinéa 1 LL/VD) afférant aux logements, selon décisions définitives et exécutoires.

IV. Transmission des engagements

MCR s'engage envers la Commune à faire reprendre tous les engagements résultant de la présente convention, par tout tiers auquel les parcelles de MCR, Nos 5141, 5142, 5145 de Montreux seraient vendues ou transférées d'une quelconque façon.

V. Frais

Les frais de la présente convention seront à la charge de MCR.

VI. Droit applicable

La présente convention est soumise exclusivement au droit Suisse.

VII. For

Tout litige concernant la validité, l'exécution, l'inexécution et l'exécution imparfaite et/ou l'interprétation de la présente convention notamment, sera soumis exclusivement aux juridictions compétentes du Canton de Vaud ; les voies de recours au Tribunal fédéral suisse sont réservées.

VIII. Nombre d'exemplaires

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux signés par les représentants de la Municipalité de Montreux et de la société MCR.

Montreux, le

Lausanne, le 29.06.09

Pour la Municipalité de Montreux,

Monsieur le Syndic :

Monsieur le Secrétaire :

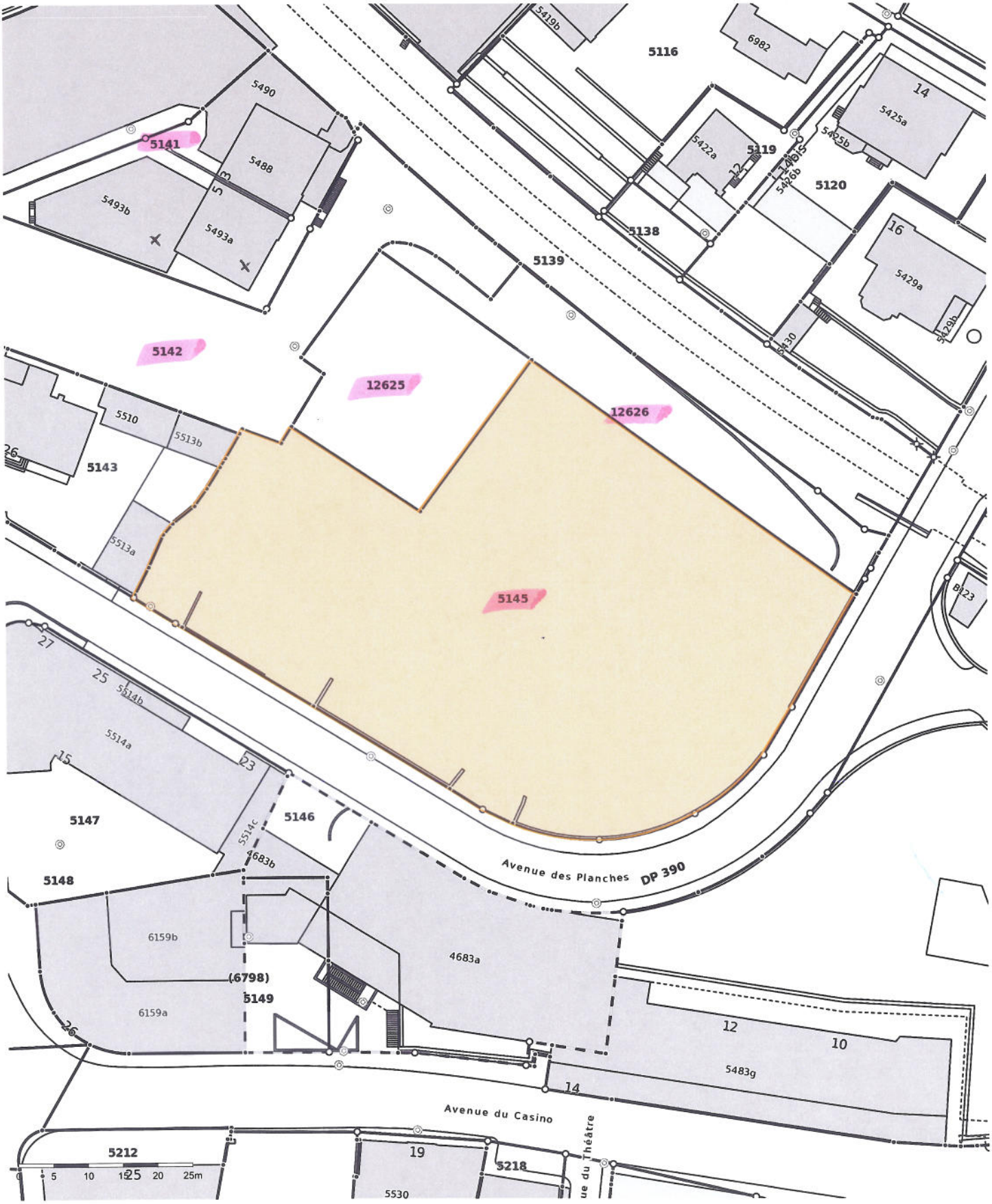
MCR Managing Corporate Real Estate

Georg Capol :

Yves Perrin :

cartoriviera.ch
portail cartographique interservices

Copyrights Géodonnées Etat de Vaud / Swisstopo



Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de ce plan.

N

1:500

Date : 09.10.2012