

Réponse municipale à l'interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand « 3000 logements et combien de promesses ? », déposée le 1^{er} février 2011

Préambule

En préambule, il faut relever que l'adoption du projet Métamorphose, en début de législature, a amené la Municipalité à définir une stratégie et à fixer des priorités afin d'assurer le développement et le suivi des nombreux projets de ce programme avec les ressources humaines à disposition dans l'administration communale (principalement dans les services d'urbanisme et du logement & gérances). Elle a décidé de concentrer l'essentiel des efforts, d'une part, sur les projets prévus dans Métamorphose (l'écoquartier, le programme sportif à la Tuilière, le programme sportif des Prés-de-Vidy) et, d'autre part, sur des projets relevant du programme 3000 logements conformes au PGA, c'est-à-dire ne nécessitant pas l'élaboration d'un PPA.

Cette stratégie a été retenue dans le but de garantir une dynamique constante en matière de construction de logements, sans augmenter les effectifs des services concernés; cela explique par exemple que les opérations Vernand et Vers-chez-les-Blanc n'aient pas été traitées de manière prioritaire.

En revanche, le développement du secteur des « Fiches », réunissant plusieurs propriétaires publics et privés, a été poursuivi de manière prioritaire tout au long de la période écoulée. Un PPA, concernant la partie nord-est du secteur, a été mis en consultation auprès du Canton et les travaux d'aménagement des parcelles soumises au PGA vont démarrer dès cet été tandis que les premiers chantiers de construction s'ouvriront déjà durant l'été 2012. Les premiers logements seront donc mis à disposition à partir de l'été 2014. A terme, soit à l'horizon 2016, ce secteur offrira quelque 600 nouveaux logements, principalement en location.

Ainsi, en tenant compte des divers reports de priorités provoqués par la mise en route du projet Métamorphose, l'objectif global de 5000 logements peut être confirmé.

Ceci étant exposé, la Municipalité répond de la manière suivante aux questions posées dans l'interpellation de M. Pierre-Antoine Hildbrand.

1. A ce jour, sachant que le préavis mentionnait un rythme annuel de 300 logements au minimum, combien de nouveaux logements réalisés découlent du préavis 2005/45 ? Combien ont pour origine, pour la période 2006-2011, d'autres décisions municipales antérieures ?

Tout d'abord, rappelons qu'entre la décision de lancer un projet de construction et sa livraison, il se passe généralement quatre ans pour tenir compte des différentes phases de procédure. En conséquence, la production de logements durant les trois premières années qui suivent la décision est inévitablement nulle, ce qui péjore d'autant la moyenne de production de logements sur les quatre premières années. En d'autres termes, la production de logements liés à l'opération 3000 logements suit une progression rendant erronée l'idée même d'une production linéaire de 300 logements par an dès et y compris la première année.

Pour pallier cette particularité, propre au lancement de chaque projet d'envergure, un dynamisme tout particulier a donc été déployé depuis 2006. En effet, depuis l'adoption du préavis 2005/45 par le Conseil communal, 17 opérations de construction de nouveaux logements ont été lancées. Au 31 janvier 2011, soit moins de quatre ans après, 538 logements sont d'ores et déjà habités et 651 logements sont en chantier ou en possession d'un permis de construire en force :

- *les 538 logements habités découlent des opérations Mont-d'Or 42, Victor-Ruffy, Beaulieu, Beaumont 74, Maillefer et Chablais 30 ;*
- *Les 651 logements en chantier ou en possession du permis de construire sont issus des opérations Pra Roman, Le Communet, Pra Bernard, Praz Gilliard, Borde 34-44, Provence, Sébeillon Est, Bochardon 11-13 et avenue de Morges.*

Au total, ce sont donc 1 189 logements habités ou en cours de chantier qui ont été initiés durant cette période, soit une moyenne de 310 logements par an sur la période précitée. A noter que ce total ne tient pas compte du projet sis au chemin de Bonne-Espérance (60 logements subventionnés) dont la demande de permis de construire sera déposée ces prochaines semaines.

Parmi ces 1189 logements, 52 sont issus de décisions municipales non incluses dans le programme 3000 logements : 13 villas construites sur les parcelles vendues à Montblesson (préavis 2005/77) et 39 chambres étudiants créées lors de la rénovation de l'immeuble sis avenue du Chablais 30.



2. Au cours de cette même période 2006-2011, combien de nouveaux logements ont été construits par des acteurs privés autonomes ?

Au cours de la période 2006-2011, le marché immobilier privé a achevé la construction de 2 057 logements; de plus, 706 logements étaient encore en chantier à fin décembre 2010. Sur ce total de 2 763 nouveaux logements, 82% (soit 2 258 logements) sont ou seront réalisés dans de nouvelles constructions et 18% (ou 505 logements) dans des bâtiments existants. On peut par ailleurs également préciser que l'ensemble de ces nouveaux logements se répartit à raison de 67% d'immeubles locatifs, 27% de PPE et 6% de villas.

3. Sachant que la Municipalité a obtenu pour la législature 2006-2011 le doublement, à 30 millions de francs, de l'autorisation générale d'acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières, de combien de logements s'est accru le patrimoine municipal par ce biais ?

Le nombre de logements ayant augmenté le patrimoine municipal de logements suite à un achat effectué durant la présente législature se décline ainsi :

- 26 appartements rue César-Roux 16
- 39 chambres pour étudiants rue du Valentin 27
- 39 chambres pour étudiants avenue du Chablais 30

Au surplus, les achats des trois parcelles suivantes permettront la construction de plus de 200 logements :

- Ramuz-Edelweiss (acquise en 2006), avenue de Morges : environ 150 logements
- Villa Wenker au chemin de Berée (acquise en 2008) : permet de concevoir un projet cohérent d'ensemble pour le futur quartier des « Fiches-Nord » qui comprendra au total environ 600 logements
- Hoirie Bauer (acquise en 2010) : complètera également le quartier des « Fiches » avec la construction d'environ 60 logements.

Enfin dans le cadre du projet Métamorphose, la Ville a acheté en 2008 la propriété Graf et Weyermann à la route de Chavannes 45. Par ailleurs, elle négocie actuellement avec la Famille Tschanz pour acquérir leurs terrains à la Bourdonnette. Ces acquisitions permettront de réaliser un ensemble sportif et immobilier comprenant entre 300 et 400 logements.

4. Quels montants ont été investis directement par la Ville, respectivement ont été cautionnés ? En regard, quelles redevances ont été perçues ? Combien de nouveaux contribuables appartenant à la classe moyenne et supérieure ont été accueillis grâce à ces nouveaux logements, respectivement quelles recettes fiscales brutes supplémentaires ont été enregistrées ?

a. Investissements de la Ville

S'agissant de partenariats « public/privé », la Ville n'a procédé à aucun investissement quant au coût de construction.

Sa participation financière s'est donc réduite aux trois points suivants :

- Subventions du fonds communal pour le développement durable : 696 000.- Fr.
(46 000 Fr. pour l'opération Mont-d'Or 42, 330 000 Fr. pour Victor-Ruffly et 320 000 Fr. pour Le Commune)
- Prêt Chirographaire : 1 845 000.- Fr.
(845 000 Fr. pour Mont-d'Or 42 et 1 000 000 Fr. pour la Borde 34-44)
- Aide linéaire pour les logements subventionnés : 280 318.- Fr./an
(50 063 Fr./an pour Mont-d'Or 42, 15 000 Fr./an pour Chablais 30 et 215 255 Fr./an pour la Borde 34-44).

b. Redevances perçues :

- Mont-d'Or 42 : aucune redevance, le terrain ayant été légué à la Ville pour réaliser un immeuble de logements sociaux pour seniors.
- Borde 34-44 : aucune redevance, le terrain n'appartenant pas à la Ville mais à la Fondation Pro-Habitat.
- Beaulieu : une rente, versée sous forme de prime unique de 9 107 000 Fr., correspondant à l'actualisation des redevances payées par semestre d'avance, d'un montant annuel de 442 500 Fr. au taux de 5% pendant 99 ans.
- Victor-Ruffy : 196 692 Fr. /an durant les 10 premières années et 316 225 Fr./an pour les 89 ans restant.
- Beaumont : 138 125 Fr./an
- Chablais 30 : une rente de 28 000 Fr./an pour toute la durée du droit de superficie, compte tenu de l'affectation particulière de cet immeuble destiné à du logement pour étudiants.

A ce jour, ce sont donc près de 9,5 millions de francs qui ont été perçus par la Ville, au bénéfice de ces six opérations achevées.

c. Nouveaux contribuables

Quelque 200 contribuables appartenant à la classe moyenne et supérieure ont trouvé un logement dans le cadre des opérations Beaulieu, Victor-Ruffy et Beaumont.

Quant à l'opération Maillefer, érigée sur un terrain privé par la Coopérative SCHL, elle totalise 230 logements du marché libre à des loyers abordables qui accueillent des contribuables de la classe moyenne.

d. Recettes fiscales

En ce qui concerne les recettes fiscales, il est encore trop tôt pour tirer un bilan de leur évolution. Les informations obtenues du SCRIS ne pourront pas être connues avant le printemps 2012.

5. Les nouveaux logements subventionnés ne devaient pas, selon le préavis, augmenter le montant total des subventions accordées. Qu'en est-il ?

Les prévisions annoncées dans le préavis se sont avérées exactes puisque le montant total des subventions à la pierre versées, qui se montait en 2006 (début de la législature) à 4 128 685 Fr, s'est fixé fin 2010 à 2 551 466 Fr. Cela s'explique par les dégressivités imposées par la législation sur le logement (Loi cantonale du 9 septembre 1975) : les subventions ont ainsi régulièrement baissé malgré le coût des nouvelles opérations.

Lausanne, le 9 mars 2011

