



COMMUNE DE
St-Légier-La Chiésaz
LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ**

PREAVIS No 10-2021

**concernant la proposition d'octroi d'un
Droit Distinct et Permanent (DDP) de
superficie pour la construction de
logements à loyers abordables**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de la commission des finances :

le 10 mai 2021 à 19.30

à la Grande salle, salle « Les Mossettes »
route des Deux-Villages 70

SOMMAIRE

1. Objet du préavis	3
2. Bref historique	3
3. Constitution du DDP	4
3.1. Objectifs.....	4
3.2. Programme constructif	4
3.3. Places de parc publiques.....	4
3.4. Fixation de la rente annuelle.....	5
3.5. Attribution des logements	5
4. Interpellation.....	5
5. Conclusions du préavis	6

St-Légier-La Chiésaz, le 21 avril 2021

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la proposition d'octroi d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) de superficie pour la construction de logements à loyers abordables à la Coopérative de logement Cité-Joie pour une durée initiale de 99 ans.

2. Bref historique

Par sa communication 27-2014 du 8 décembre 2014, la municipalité informait le conseil communal qu'après analyse de différentes parcelles communales, elle avait sélectionné la parcelle n° 2114 dite « de la Ferme Dupraz » ou aussi « Pique-Lune » pour la construction de logements à loyers abordables. Elle entendait ainsi mettre en œuvre son intention publiée dans son plan de législature précédent (!) visant à offrir la possibilité à des personnes disposant de revenus modestes de rester, voire de revenir élire domicile dans notre commune.

Elle informait également avoir constitué un partenariat avec la société coopérative Cité-Joie basée à Lausanne et sélectionné deux bureaux d'architectes sur la base d'un appel d'offres pour l'établissement d'une pré-étude pour un projet concret avec l'intention de constituer un DDP.

L'avant-projet retenu a par la suite été développé par le lauréat, à savoir le bureau d'architectes Jenny & Associés à Vevey, fut étroitement suivi par la Commission Communale d'Urbanisme (CCU) et le projet présenté à la population le 24 août 2016 suscita un vif intérêt.

Mis à l'enquête du 15 août au 15 septembre 2016, le projet suscita quelques oppositions dont celle des voisins immédiats de la parcelle en question, ce malgré que la municipalité ait entamé un dialogue constructif avec eux depuis l'avant-projet déjà. La municipalité finit par lever cette ultime opposition le 6 février 2017, décision contre laquelle un recours fut déposé auprès de la CDAP.

A la suite de la première audience du Tribunal le 19 juin 2018, les deux parties reprirent leurs pourparlers à la recherche d'un accord à l'amiable. Après de multiples allers-retours, un compromis fut finalement trouvé, le recours retiré et le permis de construire entra définitivement en force le 10 septembre 2019.

Le bureau d'architecte a depuis lors élaboré les plans d'exécution et l'organisation du chantier, si bien que tout semblait prêt pour démarrer la construction dans le courant du mois d'octobre 2020. Toutefois les sondages effectués sur la nature des sols ont mis en évidence la présence de rocher dans la partie amont et de terre meuble côté route des Deux-Villages générant des surcoûts de l'ordre de près de 10%. Cette situation a nécessité la réévaluation de la situation par le maître de l'ouvrage.

3. Constitution du DDP

3.1. Objectifs

Le DDP constitué vise plusieurs objectifs :

- La construction de logements à loyers abordables qui faisaient cruellement défaut dans notre commune. Bien que la situation se soit quelque peu détendue depuis l'ouverture du quartier de Grandchamp avec ses quelques 140 logements, son succès démontre qu'il existe une réelle demande pour ce type de logements.
- Le maintien, dans la mesure du possible, les places publiques existantes desservant les usagers de la Grande Salle voisine.
- La mise à disposition à un investisseur tiers du terrain nécessaire à la construction au prix d'une rente annuelle.

3.2. Programme constructif

Bien que ce point ne fasse pas partie intégrante du DDP lui-même, son contenu est déterminant pour fixer le montant de la rente.

Les points-clés peuvent être résumés comme suit :

- Bâtiment de 3 étages plus combles, ainsi que de parkings au sous-sol
- Combles : 4 logements
- Etages 1 et 2 : 6 logements par étage
- Rez : 7 logements dont 2 studios (locaux commerciaux transformés en 2 studios et 2 appartements 2,5 pièces)
- Total de 23 appartements dont
 - 2 x 5 pièces
 - 3 x 4 pièces
 - 9 x 3 pièces
 - 2 x 2.5 pièces
 - 5 x 2 pièces
 - 2 studios
- Coût estimé de la construction : CHF 9,1 Mio
- Coût moyen des loyers à CHF 245.- / m² et an selon la taille des appartements

3.3. Places de parc publiques

Dès le début du projet, la municipalité conditionnait la réalisation du projet au maintien des 17 places de parc actuelles ainsi que du point de collecte des déchets.

La Coopérative de logement nous a initialement proposé :

- Le maintien de 4 des 17 places extérieures ;
- L'octroi à la commune de 13 places intérieures au sous-sol.

L'intention était de mettre le total de ces 17 places sous régime parcomètre.

L'étude de détail du parking effectuée au 2^{ème} trimestre 2020 a permis d'évaluer différentes alternatives de mise sous régime parcomètre des places en sous-sol. Constatant que cette configuration posait trop de problèmes pratiques (prix de places couvertes vs extérieures, nécessité d'un 2^{ème} parcomètre au sacrifice d'une place de parc, gestion des accès entre public et privé, etc.), commune et constructeur ont demandé à l'architecte de revoir cette répartition en attribuant un maximum de places extérieures à la commune.

La variante finalement retenue est celle d'attribuer toutes les 11 places extérieures à la commune et de réduire le nombre de places intérieures communales à 6. Les places dévolues aux surfaces commerciales, initialement extérieures, ont ainsi été déplacées à l'intérieur.

Les places extérieures resteront sous le régime à parcomètre existant, tandis que les places intérieures communales deviendront des places privées communales que la commune pourra louer à des tiers.

3.4. Fixation de la rente annuelle

Sur la base du programme constructif et du budget d'exploitation élaboré par Cité-Joie, un mandat d'expertise a été donné à un expert indépendant.

D'entente avec la Coopérative, la municipalité demanda à l'expert d'évaluer le montant de la rente en tenant compte du loyer effectif moyen des appartements. Ses conclusions furent intégralement reprises au chapitre 11 du DDP.

Les places de parc intérieures ont été prises en compte dans le calcul de la rente.

Le rapport d'expert contenant des informations confidentielles est remis à la Commission des Finances uniquement.

3.5. Attribution des logements

La Coopérative de logement définira en collaboration avec la commune les critères d'attribution des divers appartements sous forme d'un règlement. Elle accordera également à la commune un avis consultatif lors du choix d'un locataire.

Les modalités seront définies durant la période de construction de 2 ans environ.

Le loyer annuel moyen visé sera de CHF 245.- / m² environ.

4. Interpellation

En date du 11 novembre 2019, Mme Rita Regamey déposait une interpellation intitulée « Logements, quels scénarii prévus pour notre commune ». L'interpellante y demandait l'encouragement à la construction de LUP (Logements d'Utilité Publique) sur la base de la LPPPL entrée en vigueur début 2018.

La municipalité n'a pas attendu l'arrivée de la LPPPL pour tenter de créer des logements à loyers abordables (LLA), soit à environ CHF 240.- à 250.- /m² et an.

- Les 140 logements créés à Grandchamp entrent clairement dans cette catégorie, même qu'ils ne soient pas classés comme tels. La commune a néanmoins appliqué une disposition prévue par la loi sur l'énergie permettant d'octroyer au constructeur un quota de surface habitable augmenté de 5% en contrepartie d'un taux augmenté d'énergie renouvelable. Cette augmentation de surface a permis au propriétaire de réduire le prix de location des appartements.
- Dans le cadre de la construction d'un immeuble de logement par la Caisse de pension de Home Salem, la municipalité a octroyé de manière dérogatoire une surface habitable supplémentaire justifié par un intérêt public pour du logement à loyers abordables. Un quota équivalent à la surface supplémentaire accordée est ainsi réservée à du « LLA » dans le cadre d'une convention inscrite au RF.

Le succès locatif de la réalisation du quartier de Grandchamp démontre que de tels projets répondent à une réelle demande et qu'ils permettent de diversifier le tissu social de notre population : ils attirent surtout des jeunes, de jeunes familles, de personnes à revenu moyen, des anciens habitants qui ont quitté notre commune faute de logement correspondant à leurs revenus.

La municipalité est convaincue que le quartier de Porteau qui, de manière réaliste, ne se concrétisera qu'au terme d'au moins 2025, permettra de détendre encore plus la situation du logement dans notre commune, relativisant de fait la nécessité de prévoir des quotas de « LUP » dans le cadre de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA).

De toute manière, la priorité actuelle, imposée par la LAT, est d'adapter les surfaces constructibles aux besoins des 15 prochaines années dans la partie hors centre du village, projet que le conseil communal a d'ores et déjà soutenu par la mise en place d'une zone réservée. Cette révision doit être adoptée par le conseil communal dans un délai fixé par la Plan Directeur Cantonal (PDCn) à fin 2022.

Quant à la question de logements à loyers modérés (LLM), logements protégés (LP) ou logements pour étudiants (LE), la municipalité n'a pas d'intention de les favoriser sur notre territoire, et ce pour les raisons suivantes :

- Les LLM exigent des subventions communales ;
- Les LP sont intégrés dans une planification cantonale ;
- Les LE ne répondent pas une demande locale en l'absence d'institutions de type universitaire dans les environs.


La municipalité estime ainsi avoir répondu aux demandes formulées dans cette interpellation.

5. Conclusions du préavis

Vu ce qui précède, la municipalité demande à ce qu'il plaise au conseil communal de :

- ⇒ prendre acte de la constitution de droit de superficie ;
- ⇒ autoriser la municipalité à signer tous les actes notariés nécessaires ;
- ⇒ considérer l'interpellation intitulée « Logements, quels scénarii prévus pour notre commune ? » comme répondue.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic  Le secrétaire

A. Bovay  J. Steiner 

Annexes : - Acte constitutif du DDP
- Bref descriptif du projet constructif
- Expertise financière (remise à la COFIN uniquement)

Municipal-délégué : M. Dominique Epp