

ville de pully

Municipalité

## Préavis N° 05 - 2012 Au Conseil communal

**Politique du logement 2012 - 2019**

**Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction des domaines, gérances et sports  
Mme M.-C. Cuendet, conseillère municipale

Pully, le 18 avril 2012

## Table des matières

1.	Objet du préavis _____	4
2.	Références légales _____	5
3.	Définitions _____	5
3.1.	Généralités _____	6
3.2.	Types de logements _____	7
4.	Constats _____	8
4.1.	Population pulliérane _____	8
4.2.	Marché du logement _____	12
4.3.	Parc locatif propriété de la commune _____	14
4.4.	Parc locatif géré par des coopératives d'habitation à Pully _____	15
4.5.	Habitat groupé en propriété _____	15
4.6.	Evolution du marché du logement à Pully _____	15
4.7.	Loyers et prix de vente observés _____	16
5.	Définition des objectifs _____	18
5.1.	Appréciation générale _____	18
5.2.	Public cible _____	19
5.3.	Typologie des logements _____	20
5.4.	Loyers et prix de vente au juste prix _____	20
5.5.	Le foncier _____	21
6.	Objectif logement _____	22
6.1.	Logements inclus dans la politique du logement _____	23
6.2.	Nombre de logements à construire par typologie _____	23
6.3.	Echéancier _____	23
6.4.	Sites pressentis pour recevoir du logement _____	24
7.	Organisation _____	24
7.1.	Production de logements d'utilité publique _____	25
7.2.	Gestion du parc immobilier _____	26
7.3.	Office du logement _____	26

---

<b>8.</b>	<b>Mise en œuvre d'une aide personnalisée</b>	<b>27</b>
8.1.	Aide individuelle selon les directives cantonales	28
8.2.	Aide complémentaire communale	29
<b>9.</b>	<b>Feuille de route</b>	<b>30</b>
9.1.	Production de logements	30
9.2.	Introduction d'une aide personnalisée	32
<b>10.</b>	<b>Réponses aux postulats et motions</b>	<b>32</b>
10.1.	Postulat du 11 mars 2009 du PS "Les besoins accrus en logements adaptés pour les seniors"	32
10.2.	Motion du 8 décembre 2010 PLR soutenue par l'UDC "Pour une politique du logement efficace et réaliste à Pully"	33
10.3.	Motion du 8 décembre 2010 du PS "Pour l'élaboration d'un "objectif logement" à Pully"	34
10.4.	Postulat du 12 octobre 2011 des Verts Libéraux "Pour la création d'une cellule logement dynamique et efficace à Pully"	34
<b>11.</b>	<b>Développement durable</b>	<b>35</b>
11.1.	Cohérence sur le plan économique	35
11.2.	Cohérence au niveau de la protection de l'environnement	35
11.3.	Cohérence sur le plan social	36
<b>12.</b>	<b>Conclusions</b>	<b>36</b>

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

## 1. Objet du préavis

---

La pénurie générale de logements et l'inadéquation entre l'offre de logements et la capacité économique des demandeurs sont préoccupantes sur le marché immobilier du bassin lémanique. Que ce soit au niveau fédéral ou cantonal, la lutte contre la pénurie de logements est devenue une priorité pour les autorités politiques.

Ainsi, les autorités cantonales et communales sont appelées à jouer un rôle correcteur par rapport au marché libre. La Ville de Pully est particulièrement concernée par cette problématique et doit également faire face aux dérèglements actuels observés sur le marché du logement.

Pleinement consciente de cette situation et tenant compte aussi du contexte politique local exprimé notamment par le biais d'interventions au Conseil communal, la Municipalité en a fait une des deux priorités de son programme de législature 2011-2016.

Elle souhaite augmenter à moyen terme l'offre de logement en location sur le territoire communal, en particulier pour les catégories de logement à pénurie.

Par le biais de ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal :

- des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les différentes catégories de logements à pénurie,
- un calendrier prévisionnel de mise en œuvre,
- des lieux à privilégier pour la construction de ces logements,
- un mode organisationnel pour la réalisation des objectifs fixés.

Les deux objectifs centraux de ce préavis sont :

- **La production de 300 nouveaux logements durant la période 2012-2019, dont :**
  - 170 logements d'utilité publique au juste prix,
  - 100 logements adaptés ou protégés pour les seniors (avec structure d'accueil de jour pour les logements protégés),
  - 30 logements au juste prix en accession à la propriété.
- **L'introduction d'un système d'aide personnalisée**

---

## 2. Références légales

---

Dans ce chapitre, seules sont rappelées quelques références légales principales ayant trait au logement et relatives en particulier au rôle de l'État et des communes dans ce domaine.

### Constitution vaudoise (Cst-Vd) :

Titre III - Tâches et responsabilités de l'État et des communes

#### Art. 67 : Logement.

*L'État et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables.*

*Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement.*

*Ils encouragent l'accès à la propriété de son propre logement.*

### Loi cantonale sur le logement (LL) du 9 septembre 1975 :

Cette loi permet de soutenir la construction ou la rénovation de logements à loyers modérés.

#### Chapitre 2 - Tâches des communes

##### Art. 2

*Les autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt.*

##### Art.3

*Les autorités communales s'efforcent de procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale; elles doivent vouer une attention toute particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartement insalubre, expropriation, incendie, etc.).*

---

## 3. Définitions

---

La politique du logement est un des grands thèmes du moment qui apporte de nouvelles et multiples terminologies, et donc aussi une variété d'interprétations différentes des notions utilisées. Afin de clarifier ce document, il nous semble donc utile de préciser les définitions des termes utilisés. Sans prétention de détenir l'unique vérité dans ce domaine et sans être exhaustifs, nous retenons les définitions suivantes :

### 3.1. Généralités

#### Situation de pénurie

Une situation de pénurie est déclarée lorsque le taux de vacance passe au-dessous du seuil de 1.5 %, dit "seuil de fluidité du marché" de logements vacants. La situation est dite aiguë si le taux est inférieur à 0.5 %.

#### Catégorie dite à pénurie

La typologie, les surfaces de référence, les critères qualitatifs (éléments architecturaux, standing) et les prix de location pratiqués sont les critères de définition de cette catégorie. Ils correspondent aux besoins prépondérants de la majorité de la population.

#### Politique du logement

Définition des objectifs en matière de logement en regard des besoins, mise en œuvre de moyens d'aide à la production de logements (aide à la pierre), aide directe soit au locataire (AIL) soit à l'investisseur (garantie de rendement), organisation des différents acteurs du marché (constructeurs, architectes, etc.).

#### Objectif logement

Déclaration d'intention claire de l'autorité politique en matière de production de logements avec l'indication du nombre d'unités à produire, d'un délai de réalisation ainsi que des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

#### Politique foncière

Inventaire des terrains de la ville, du potentiel constructif des terrains légalisés, des plans partiels d'affectation à élaborer ou à modifier pour atteindre les objectifs de la ville en matière de logement. Extension de cette démarche auprès des propriétaires privés.

#### Aide individuelle au logement (AIL)

Soutien personnalisé au logement basé sur l'application de l'article 67 de la Constitution vaudoise et sur le Règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007. Son but est de rendre abordable le loyer des familles qui sont financièrement indépendantes mais dont la charge locative est trop importante. Cette aide offre un soutien financier direct aux ménages avec enfants, dont le revenu modeste ne permet pas de financer un logement adéquat et qui ne bénéficient pas des prestations sociales (revenu d'insertion, prestations complémentaires de l'AVS/AI).

#### Incidence foncière

Part consacrée à l'acquisition du terrain, dans le coût global d'une opération immobilière.

#### Loyer au juste prix

Loyer calculé sur la base du coût de revient réel de l'investissement et d'un rendement sur investissement conforme aux directives légales. Tout aspect spéculatif doit être écarté.

#### Taux d'effort

Part du revenu qui peut être raisonnablement consacrée au logement par chaque ménage. Il est déterminé par tranche de revenus et selon la composition de la famille. C'est le fondement du principe d'un loyer abordable.

**Droit de superficie**

Servitude permettant à son bénéficiaire (le superficiaire) de construire sur le fond d'autrui et d'être propriétaire des bâtiments ; celui qui concède le droit de superficie (le superficiant) demeure propriétaire du terrain. Généralement, le droit de superficie est concédé contre le paiement d'une redevance périodique.

Ce droit, sous la forme distincte et permanente (DDP), peut être constitué pour une longue durée (30 à 99 ans). Il fait l'objet d'un acte authentique qui fixe les conditions (destination des terrains, valeur, condition de retour, etc.).

**Famille versus Ménage** (selon la Loi sur l'Harmonisation des Registres)

Par définition, une famille se compose de 1 à n personnes et correspond à un contribuable. Un ménage se compose de 1 à n familles et correspond généralement à un logement.

Exemple : un couple marié avec deux enfants de plus de 18 ans vivant sous le même toit correspond à un ménage mais trois familles.

## 3.2. Types de logements

**Logements d'urgence**

Logements destinés aux personnes ayant perdu leur domicile soit par expulsion (manquement à leurs obligations), soit par décision de justice (séparation).

Par définition, ces appartements sont sommaires et temporaires.

**Logements sociaux**

Logements destinés aux personnes qui ne peuvent subvenir à leurs propres besoins et qui bénéficient d'une aide sociale.

**Logements d'utilité publique**

De manière générale, le terme "d'utilité publique" est utilisé lors d'une activité répondant aux besoins prépondérants de la population et sans intérêts économiques propres. Les logements d'utilité publique peuvent être dits "à loyer modéré" (avec subvention) ou au juste prix. Les logements seniors adaptés ou protégés entrent aussi dans la catégorie des logements d'utilité publique.

**Logements adaptés**

Appartements de 2 ou 3 pièces conçus pour éviter toutes les barrières architecturales et d'accès aisé pour les personnes à mobilité réduite.

**Logements protégés**

Appartements de 2 ou 3 pièces conçus pour éviter toutes les barrières architecturales et d'accès aisé pour les personnes à mobilité réduite. De plus, des lieux communs de rencontre (loisirs et repas) et des services d'assistance (CMS) sont disponibles à proximité.

**Logements au prix coûtant**

Logements de qualité mis sur le marché principalement par les coopératives d'habitation et destinés à la location ou à la vente. Ces logements sont en principe de bonne qualité et échappent à la spéculation. Le foncier doit être favorable, généralement construit sur un droit de superficie. Pour la vente, le prix au m<sup>2</sup> ne devrait pas excéder les CHF 7'500.00.

### **Logements en marché libre**

Appartements en location mis sur le marché par des investisseurs institutionnels ou privés à but de rendement. Les locataires de ce type de logement peuvent, sous certaines conditions, obtenir les aides selon l'aide individuelle au logement (AIL).

### **Logements en propriété en marché libre**

Logements de grande qualité et de haut standing mis sur le marché principalement par des promoteurs immobiliers. Ces promotions se réalisent sur des terrains souvent acquis à des prix très élevés. Du fait de la spéculation, les prix de vente atteignent des niveaux extrêmement hauts, entre CHF 12'000 et 15'000 le m<sup>2</sup>, voire CHF 30'000 dans certaines promotions.

## **4. Constats**

---

En règle générale, les observations développées ci-après portent sur les chiffres 2010, année du dernier recensement.

Ces données proviennent de différentes sources<sup>1)</sup> et n'ont pas toutes été calculées à la même date. Elles ne sont donc pas absolues, mais permettent d'établir des images significatives et des tendances.

### **4.1. Population pulliérane**

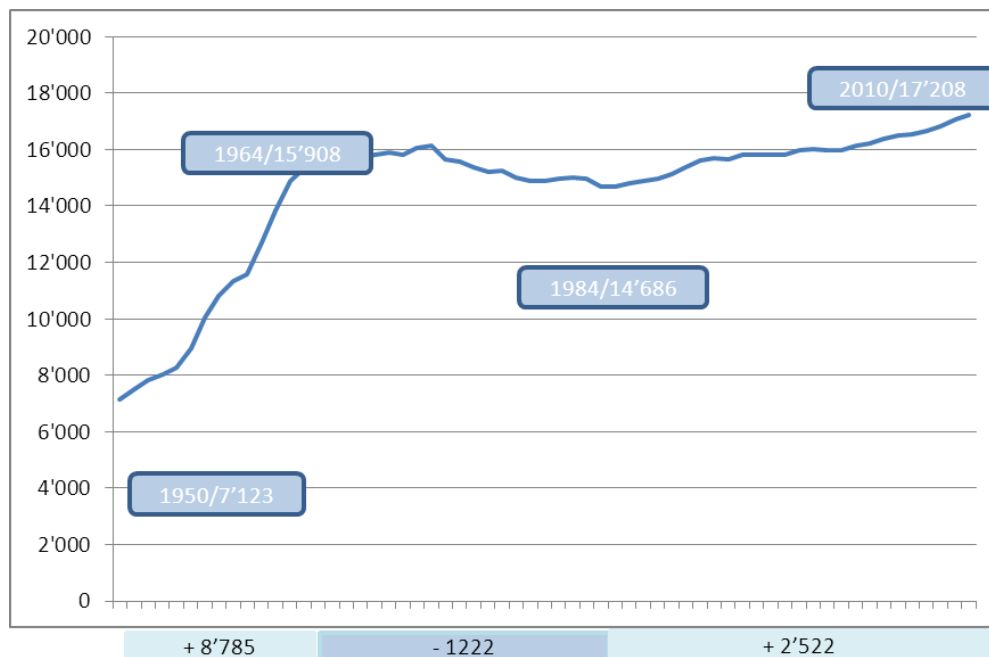
#### **Évolution démographique 1950 - 2010**

L'évolution de la population pulliérane montre une très forte progression entre 1950 et 1964. Durant ces 14 années, la population a doublé, avec un taux de progression moyen annuel de 6 %. On estime que, durant ces années, plus de 2'000 logements ont été construits. La plupart de ces logements sont vraisemblablement encore habités par les mêmes locataires.

1) SCRIS (Service cantonal de recherche et d'information statistiques), observatoire cantonal du logement, office de la population de Pully, différentes publications du Crédit Suisse et de Comparis



## Évolution démographique 1950 - 2010



## Population en 2010

Fin 2010, la Ville de Pully comptait 17'208 habitants, se répartissant en 10'601 familles et composant 8'192 ménages. Si l'on compare ces 8'192 ménages avec celui des 9'032 logements que compte la Ville de Pully, on estime que plus de 840 logements (9.3 %) ne servent pas de résidence principale ou sont vides en prévision de travaux. Le taux d'occupation est de 2.1 personnes par logement.

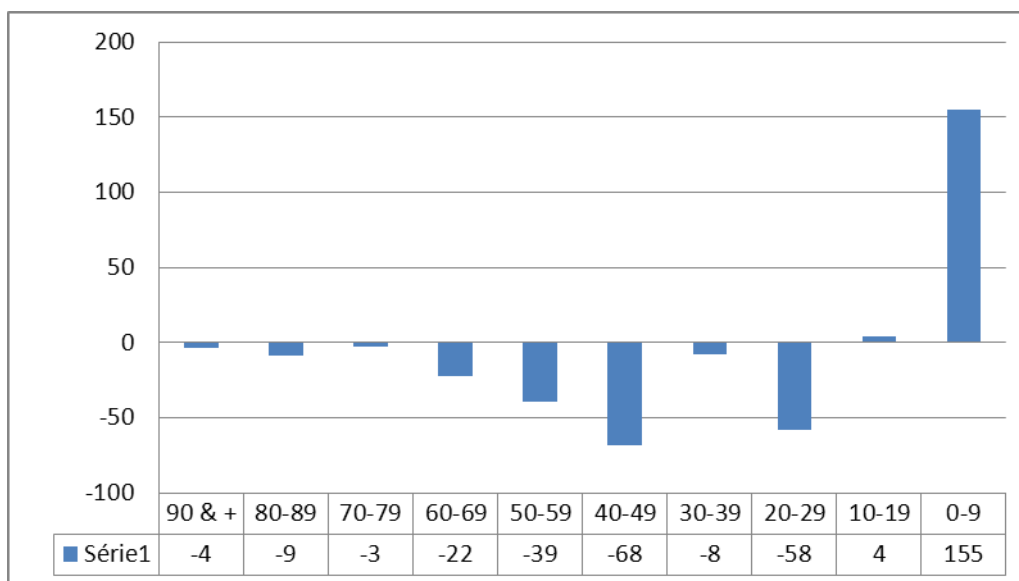
## Flux migratoire en 2010

En 2010, la Ville de Pully a enregistré 1'640 arrivées, 1'617 départs, 152 décès et 206 naissances.

Les 2 tranches d'âge "0-9 ans" et "10-19 ans" sont les seules comptant plus d'arrivées que de départs. Toutes les autres tranches d'âge comptent plus de départs que d'arrivées ; cette tendance est la plus marquée dans les tranches "20-29 ans", "40-49 ans" et "50-59 ans".

Les 1'640 nouveaux habitants de Pully se répartissent en 974 ménages (soit 1.68 personnes par ménage). Ces ménages ont tous trouvé un logement soit dans le marché du neuf, soit en échange de logement. Cela représente un taux de rotation d'environ 10.8 %.

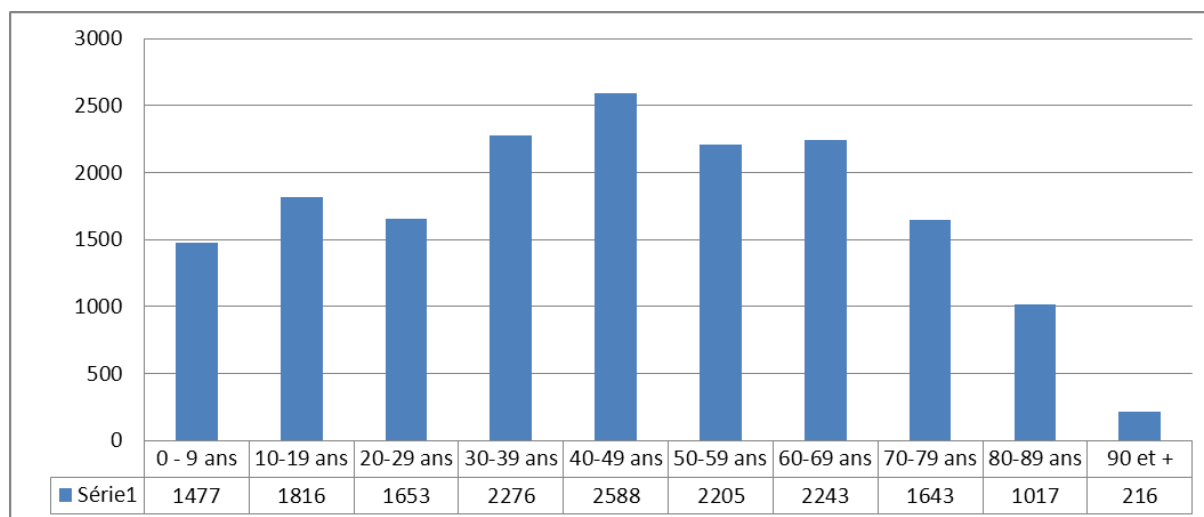
Solde flux migratoire (départs/arrivées)



Pyramide des âges

Sans surprise, le constat démontre que les quatre tranches d'âge des seniors sont fortement représentées à Pully. Plus de 5'200 habitants de Pully sont âgés de plus de 60 ans, soit environ 30.3 % de la population.

Pyramide des âges



En comparaison avec les autres villes du canton, Pully se trouve largement en tête pour la proportion de seniors.

	Pully	Lausanne	Morges	Nyon	Canton VD
> 64 ans	20 %	17 %	17 %	12 %	15 %
40 - 64 ans	36 %	28 %	31 %	32 %	32 %
20 - 39 ans	25 %	35 %	31 %	33 %	30 %
< 20	19 %	20 %	21 %	23 %	23 %

### Population bénéficiant d'une aide sociale

- 151 dossiers sont ouverts auprès du CSR (Centre Social Régional) concernant les revenus d'insertion ;
- 119 aides complémentaires pour le logement sont accordées aux bénéficiaires de rentes (de CHF 80 à 110 par mois) ;
- 16 avis d'expulsion ont été notifiés par la justice de Paix en 2010, dont 9 ont abouti sur une expulsion effective.

### Population bénéficiant des soins à domicile

En 2011, le CMS (Centre Médical Social) de Pully a prodigué des soins à domicile à hauteur de 34'372 heures, dont plus 21'880 (63 %) pour les 80 ans et plus. 866 personnes ont bénéficié de ces prestations. Pour une grande partie, ces soins consistent en des repas à domicile, des soins médicaux et ménagers. Pully manque sévèrement d'unités d'accueil temporaire (UAT) permettant aux seniors de se rencontrer en journée à Pully.

### Population en EMS

163 personnes sont inscrites dans les établissements médicaux sociaux de Pully, dont 135 en résidence principale. La moyenne d'âge des résidents est de 87 ans et la durée moyenne du séjour est de 3.4 ans.

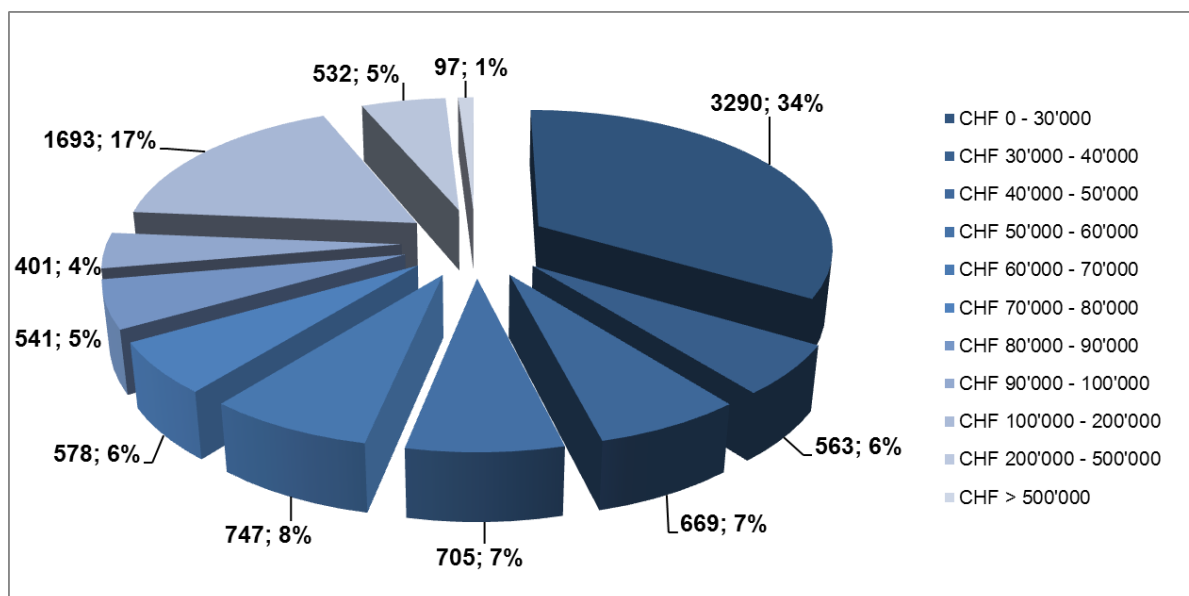
### Contribuables

Dans le cadre de la définition du loyer dit abordable, il est intéressant de connaître la répartition des revenus déclarés et de les rapporter au loyer que peut supporter raisonnablement le contribuable. Les données ci-dessous sont celles de 2007 et concernent 10'774 contribuables (99.8 % des déclarations traitées). Afin de ne pas fausser l'interprétation, la tranche d'âge des 18 - 22 ans a été retirée, car elle est en majeure partie sans revenu.

La répartition par tranches de revenus a donc été faite sur 9'816 contribuables.

Sur cette base, nous pouvons déterminer la part pouvant être consacrée au logement dans le budget familial. Ce ratio est usuellement appelé "taux d'effort". Selon les tabelles cantonales, le taux d'effort varie de 26.5 % à 29.3 % en fonction des tranches de revenus et de la configuration de la famille.

Répartition des contribuables par tranche de revenu



Rapporté aux ménages de Pully, le tableau suivant montre le loyer qu'un ménage pourrait supporter.

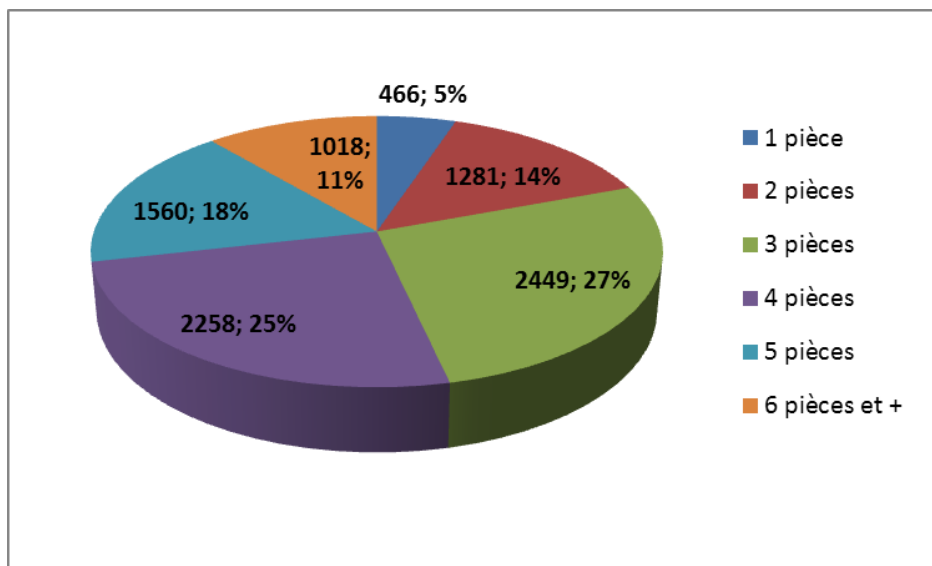
Loyer admissible pour un taux d'effort moyen de 25 %

Tranche de revenus	Loyer admissible	Loyer en CHF/m <sup>2</sup> /an	
		Log. 80 m <sup>2</sup>	Log. 100 m <sup>2</sup>
moins de CHF 30'000	CHF 625.00	CHF 93.75	CHF 75.00
CHF 30'100 - 40'000	CHF 850.00	CHF 127.50	CHF 102.00
CHF 40'100 - 50'000	CHF 1'050.00	CHF 157.50	CHF 126.00
CHF 50'100 - 60'000	CHF 1'250.00	CHF 187.50	CHF 150.00
CHF 60'100 - 70'000	CHF 1'450.00	CHF 217.50	CHF 174.00
CHF 70'100 - 80'000	CHF 1'650.00	CHF 247.50	CHF 198.00
CHF 80'100 - 90'000	CHF 1'850.00	CHF 277.50	CHF 222.00
CHF 90'100 - 100'000	CHF 2'050.00	CHF 307.50	CHF 246.00
CHF 100'100 - 200'000	CHF 3'200.00	CHF 480.00	CHF 384.00
CHF 200'100 - 500'000	CHF 7'300.00	CHF 1'095.00	CHF 876.00
plus de CHF 500'100	CHF 10'500.00	CHF 1'575.00	CHF 1'260.00

4.2. Marché du logement

Un registre national des logements, introduit en 2010, permet ainsi d'avoir une vue plus précise du parc de logements de la Ville de Pully. Ainsi en 2010, notre ville comptait 9'032 logements en location ou en propriété, se répartissant comme suit :

Répartition des logements à Pully  
en location ou en propriété toutes confondues



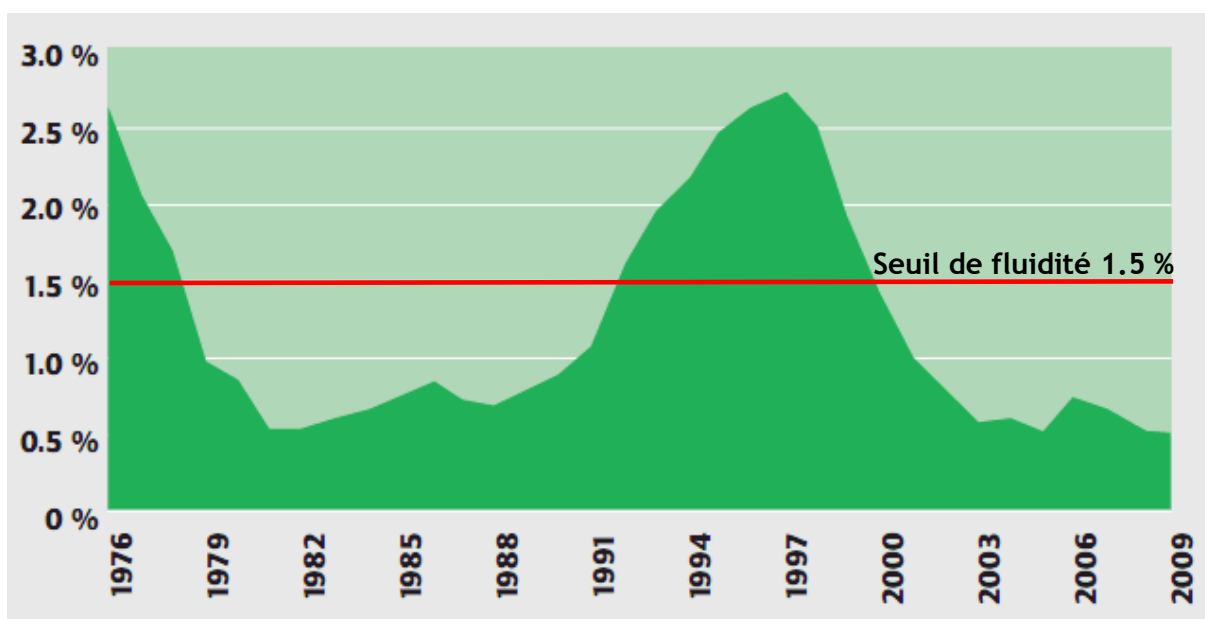
Nous comptons 291 immeubles avec un statut de PPE, représentant 2'041 logements, dont :

- 52 % occupés par leur propriétaire (1'061 logements)
- 48 % en location

Taux de vacance vaudois

Le taux de vacance relevé sur le canton de Vaud depuis 1976 se présente de la manière suivante :

Évolution du taux de vacance vaudois en %



À Pully, le taux de vacance est similaire, voire légèrement inférieure, à celui observé au niveau vaudois (0.38 % en 2010).

De plus, il convient de relever que le taux de vacance dès 2002 pourrait ne pas représenter la réalité du marché de la location. En effet, dans une période de crise aiguë du logement telle que nous la connaissons depuis 2002, les échanges d'appartements ne passent plus systématiquement par une période de vacance et sortent par conséquent de la statistique.

Les résiliations sont données hors des délais légaux et dès lors les locataires proposent eux-mêmes des candidats pour reprendre leur logement. Cette remarque se fonde sur le taux de rotation des occupants des logements à Pully (env. 10.8 %) et sur l'offre d'échange de logement (82 logements étaient proposés à la location le 21 mars dernier).

### 4.3. Parc locatif propriété de la commune

La Ville de Pully est propriétaire de 102 logements, distingués en deux catégories :

#### Logements entrant dans le cadre de la politique du logement

63 logements répartis dans 5 immeubles.

Pour une question de rationalisation de leur gestion, seuls les immeubles de plus de quatre logements ont été considérés.

Immeuble	Aide		Année	Nbre log.	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces	Etat locatif	Surface locative m <sup>2</sup>	Loyer moyen CHF/m <sup>2</sup> /an
	Commune	Etat										
Damataire 11	x	x	1989	11		2	1	6	2	CHF 180'216	1'166	155
Place Neuve 4	x	x	1989	14	5	9				CHF 123'072	727	169
Plateires 25/27	x		1956/85	14		1	7	6		CHF 134'628	918	147
Liaudoz 30/32	x		1911/93	20		5	10	5		CHF 176'040	1'155	152
Pré-la-Tour 11				4		2	2			CHF 58'932	324	182
				<b>63</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>CHF 672'888</b>	<b>4'290</b>	

#### Autres logements

39 logements répartis dans 17 immeubles.

Les appartements de service se situent dans les collèges et à la Maison Pulliéranne.

	Nbre log.	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces	6 pces	7 pces	Etat locatif	Surface locative m <sup>2</sup>	Loyer moyen CHF/m <sup>2</sup> /an
Autres logements	31	0	4	12	6	7	1	1	CHF 416'328	3'299	126
Logements de service	8			2	5	1			CHF 89'796	789	114
	39	0	4	14	11	8	1	1	CHF 506'124	4'088	

#### 4.4. Parc locatif géré par des coopératives d'habitation à Pully

Les logements gérés par les différentes coopératives actives à Pully peuvent également être assimilés à des logements d'utilité publique. Quatre immeubles bénéficient d'un droit de superficie de la part de la Ville de Pully. De plus, certains de ces immeubles ont bénéficié de subventions fédérales, cantonales et communales (Pré-de-la-Tour, Les Alpes). Le droit de superficie de Montillier 7 a été accordé en 1959 à titre gracieux, dans le cadre d'une politique d'aide au logement à loyer abordable. De plus, les locataires de cet immeuble bénéficient d'un système d'aide individuelle depuis sa construction.

##### Parc locatif géré par des coopératives d'habitation à Pully

Immeuble	Propriétaire	forme	Année	Nbre log.	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces	Etat locatif	Surface locative	Loyer moy. CHF / m <sup>2</sup> / an
Ruisselet	SCHL	DDP	1986	32		1	12	19		CHF 570'101	3'085	185
Les Alpes	SCHL/P	DDP	2004	33		1	5	25	2	CHF 655'526	3'122	210
Pré-la-Tour 1	SCHP	DDP	1989	28		3	19	6		CHF 468'083	2'261	207
Montillier 7	Ideal log.	DDP	1959	16		8	8			CHF 118'400	968	122
Montillier	SCHL		1995	27	1	6	7	13		CHF 558'474	2'331	240
Ramiers	SCHL		1998	13		1	4	8		CHF 283'424	1'180	240
Liaudoz 34-36	SCHL			25		1	8	16		CHF 589'260	2'307	255
				174	1	21	63	87	2		15'254	

#### 4.5. Habitat groupé en propriété

Déjà en 1988, la Ville de Pully a octroyé un droit de superficie à la Coopérative d'Habitations Groupées des Liaudes, dans le but de faciliter l'accès à la propriété. Ce droit de superficie de 18'018 m<sup>2</sup> a été attribué pour 75 ans et a permis la construction de 5 îlots de maisons mitoyennes, représentant 41 lots de propriété.

#### 4.6. Évolution du marché du logement à Pully

Le marché de la construction de logements à Pully est prospère et se développe selon les préceptes de la densification souhaitée par le développement territorial cantonal. En effet, de nombreux projets sont mis à l'enquête sur le territoire communal concernant la démolition de maisons familiales de 1 à 2 logements pour laisser place à de petits immeubles de 6 à 8 logements.

En 2010, 68 logements ont fait l'objet d'un permis de construire en lieu et place de 20 logements à démolir, soit un gain net de 48 logements.

En 2011, 93 logements ont fait l'objet d'un permis de construire en lieu et place de 6 logements à démolir, soit un gain de 87 logements.

Trouvant preneurs, ces appartements répondent à la demande d'une partie de la population. Toutefois, trop peu d'appartements sont mis en location ou alors à des loyers ne répondant pas aux besoins prépondérants de la population.

Une initiative privée visant à édifier des logements en location destinés aux seniors est en cours de planification. Elle pourrait se concrétiser par la mise sur le marché d'une vingtaine de logements en location (Plan de Quartier "Le Jardin des Désertes").

#### 4.7. Loyers et prix de vente observés

Le marché de location est avant tout un marché de stock, c'est-à-dire que la majorité des logements qui ont été mis sur le marché par le passé sont encore aujourd'hui pleinement dans la catégorie des loyers dit abordables. Le droit du bail a un effet modérateur sur les loyers tant en cours de bail que lors d'un changement de locataire.

De plus, le dispositif légal de la LDTR (Loi sur la démolition, transformation et rénovation) du 4 mars 1985 prévoit qu'en cas de situation de pénurie, un contrôle est pratiqué par l'État sur tous les projets soumis en procédure d'autorisation de construire selon la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions). Le contrôle porte aussi bien sur la nécessité d'entreprendre les travaux que sur les conséquences économiques que ces travaux autorisés auront sur le niveau des loyers après travaux. Des mesures contraignantes peuvent être imposées aux bailleurs lors de la remise en location des appartements, voire sur une période de 5 ans.

Une deuxième mesure de protection contre les abus a été introduite en 1985 pour protéger les locataires contre la menace du congé-vente. En effet, la LAAL (Loi concernant l'aliénation d'appartements loués) prévoit que toute vente d'appartement est soumise à l'autorisation de l'État lors d'une situation de pénurie. Si les conditions d'autorisation de vente ne sont pas remplies, l'État peut refuser la vente, en contrôler le prix de transaction, ou obliger de maintenir l'appartement en location avec un contrôle des loyers sur une période pouvant aller jusqu'à 5 ans.

Ces dispositifs permettent de maintenir un niveau de loyer acceptable sur le parc existant.

Une analyse sur une douzaine d'immeubles de Pully a démontré que le niveau de prix au m<sup>2</sup>/an dépendait grandement de l'année de construction de l'immeuble :

	Minimum	Maximum
Avant 1980	CHF 130.00 m <sup>2</sup> /an	CHF 180.00 m <sup>2</sup> /an
1980 - 2000	CHF 180.00 m <sup>2</sup> /an	CHF 200.00 m <sup>2</sup> /an
Dès 2000	CHF 230.00 m <sup>2</sup> /an	CHF 270.00 m <sup>2</sup> /an



Une étude au niveau national menée parallèlement par l'OFS (Office fédéral de la statistique) et le Crédit Suisse a établi une image des loyers et des surfaces par type d'appartements :

	Surface	Loyer brut	Loyer net	Frais access.	Loyer/m <sup>2</sup> /an
1 pce	37	CHF 716	CHF 632	CHF 84	CHF 205
2 pces	58	CHF 963	CHF 849	CHF 114	CHF 176
3 pces	78	CHF 1'172	CHF 1'031	CHF 141	CHF 159
4 pces	99	CHF 1'441	CHF 1'269	CHF 172	CHF 154
5 pces	126	CHF 1'807	CHF 1'601	CHF 206	CHF 152
6 pces	154	CHF 2'111	CHF 1'867	CHF 244	CHF 145

### Offre de logements en location relevée le 21 mars 2012 à Pully

82 appartements étaient proposés à la location :

Nbre	Nbre de pces	Surface moyenne	Loyer	
			min	max
4	1-1.5	38	CHF 750	CHF 1'350
7	2-2.5	55	CHF 1'250	CHF 1'800
21	3-3.5	88	CHF 1'490	CHF 3'780
22	4-4.5	126	CHF 2'100	CHF 7'000
18	5-5.5	150	CHF 2'600	CHF 12'000
10	6 et plus	187	CHF 2'900	CHF 7'900

- 29 % avec un loyer inférieur à CHF 300 / m<sup>2</sup> / an
- 25 % dans la fourchette de CHF 300 à 350 / m<sup>2</sup> / an
- 46 % avec un loyer supérieur à CHF 350 / m<sup>2</sup> / an
- loyer minimum de CHF 215 / m<sup>2</sup> / an et maximum de CHF 669 / m<sup>2</sup> / an
- loyer moyen de CHF 356 / m<sup>2</sup> / an

### Offre d'achat d'appartements relevée le 28 mars 2012 à Pully

28 appartements étaient proposés à la vente :

Nbre	Nbre de pces	Surface moyenne	Vente	
			min	max
4	3-3.5	91	CHF 970'000	CHF 1'698'000
14	4-4.5	165	CHF 1'400'000	CHF 4'340'000
5	5-5.5	162	CHF 1'730'000	CHF 3'850'000
5	6 et plus	204	CHF 1'173'000	CHF 4'200'000

- prix de vente moyen de CHF 14'300 / m<sup>2</sup> / an
- prix de vente minimum de CHF 7'560 / m<sup>2</sup> / an et maximum de CHF 25'500 / m<sup>2</sup> / an

---

## 5. Définition des objectifs

---

### 5.1. Appréciation générale

Les constats relevés au chapitre précédent donnent un aperçu objectif de la situation démographique et du marché du logement à Pully. Même si certains chiffres statistiques datent de 2010, voire de 2007 en ce qui concerne les données sur les contribuables, on peut affirmer que l'image globale que l'on peut en retirer n'a pas changé fondamentalement aujourd'hui.

En donnant ces informations, la Municipalité n'a pas d'autres intentions que de rappeler dans quel cadre général s'inscrit sa volonté en matière de politique du logement.

L'attrait qu'exerce notre région, tant sur le plan économique que du point de vue de la qualité de vie, a évidemment une conséquence directe sur l'augmentation de la population. Ainsi, l'attractivité et le dynamisme réjouissants du canton sont probablement une des causes de la grave pénurie de logements, aujourd'hui largement reconnue, que connaît le bassin lémanique.

Selon une étude publiée en novembre 2011 par le SCRIS (Service cantonal de recherche et d'information statistiques), les perspectives démographiques prévoient 70'000 habitants de plus dans l'agglomération Lausanne-Morges d'ici à 2030, soit un taux d'accroissement d'environ 21 %.

Pour notre secteur de l'Est lausannois, ce taux d'accroissement est estimé à environ 10 %. Sur cette base, nous pourrions avoir une augmentation de la population pullliérane d'environ 1'700 habitants dans les 20 prochaines années.

En admettant le taux moyen observé de 1.7 personnes par ménage, c'est environ 1'000 logements qui devraient théoriquement être mis sur le marché ces 20 prochaines années.

Selon l'observation du marché actuel de la construction, 50 à 80 logements sont produits annuellement par des investisseurs privés, couvrant principalement le marché de la PPE de haut standing. Dès lors, on peut estimer que les besoins liés à l'évolution démographique seront couverts, du moins pour cette part de marché.

Il n'en va pas de même pour ce qui est du marché de la location, qui répond aux besoins d'une autre partie de la population, et dont le développement reste insuffisant.

C'est donc sur celui-ci qu'un effort doit être porté, en cherchant à satisfaire également les besoins accrus des seniors en matière de logement adaptés ou protégés. Ces besoins seront en effet élevés en raison du vieillissement de la population et de la volonté politique de favoriser le maintien à domicile.

Est-ce aux collectivités publiques d'agir dans ce domaine ? Au-delà des convictions personnelles et des sensibilités politiques, cette question a trouvé une réponse légale claire dans la constitution vaudoise et dans la loi cantonale sur le logement, dont nous avons rappelé quelques éléments au chapitre 2 du présent préavis.

La Municipalité a également confirmé sa volonté d'agir par son programme de législature 2011-2016, en faisant de la thématique du logement une de ses deux principales priorités.

Dans les chapitres suivants, nous nous attachons à définir le public cible visé par notre politique du logement, la typologie des logements devant satisfaire les besoins et pour lesquels il y aujourd'hui pénurie et, enfin, les conditions financières de mise à disposition de ces logements.

Ce cadre posé, nous pouvons, au chapitre 6, formuler les hypothèses permettant de faire une projection quantifiée des besoins et d'arrêter un « Objectif logement » pour la période 2012-2019.

Dans cet objectif, la Municipalité a souhaité intégrer une mesure d'aide à l'accession à la propriété par une offre d'appartements en PPE "au juste prix". Cette volonté traduit le souci d'une proposition équilibrée, répondant à une préoccupation reprise explicitement dans l'article 67 de la constitution vaudoise.

## 5.2. Public cible

Le logement est un des éléments essentiels au bien-être de chacun, constitutif de la qualité de vie. Il est indispensable même en cas de précarité financière. Toutes les catégories sociales sont bien entendu concernées par le logement, mais dans le cadre de sa politique du logement, la Municipalité entend porter une attention particulière :

- aux familles pulliérannes qui sont à la recherche d'un espace de vie nécessaire au développement de leurs enfants, avec une charge locative adaptées à leurs moyens financiers ;
- aux jeunes ménages pulliérans qui, à l'aube de leur carrière professionnelle, manquent encore de ressources financières et souhaitent néanmoins rester dans leur ville ;
- aux seniors pulliérans qui, en regard de leur espérance de vie prolongée, doivent trouver des logements adaptés à leurs besoins pour un maintien à domicile ;
- aux ménages précarisés qui, selon leur parcours de vie, doivent trouver un nouveau logement, sans pour autant quitter la ville où ils ont vécu, où ils ont leurs racines, voire même quelquefois leur activité ;
- aux jeunes familles pulliérannes souhaitant accéder à la propriété.

### 5.3. Typologie des logements

Dans le cadre d'une première approche, une standardisation des logements, basée sur des réalisations récentes, est envisagée. Pour chaque typologie de logement, une plage de surface nette ainsi qu'un nombre de personnes pouvant raisonnablement y vivre ("PPM" Personne Par Ménage) sont proposés.

	Surface m <sup>2</sup>	PPM
2.5 pces	env. 60	1-2
3.5 pces	70-85	3
4.5 pces	85-100	4
5.5 pces	100-110	5

### 5.4. Loyers et prix de vente au juste prix

Un loyer et un prix de vente "au juste prix" ont été déterminés comme valeurs cibles ; dans l'estimation de ces valeurs, les éléments suivants ont été pris en considération :

- les facteurs économiques, soit un rendement raisonnable de l'investissement,
- les coûts moyens de construction observés pour des réalisations récentes,
- les rentes foncières escomptées.

Prix de location au m<sup>2</sup> / an : **CHF 300-360**

Prix de vente au m<sup>2</sup> : **CHF 6'500 - 7'500**, sans la rente du droit de superficie

Appliquées aux typologies identifiées sous 5.2, ces valeurs conduisent aux loyers suivants :

	Surface m <sup>2</sup>	PPM	Loyer net	Loyer max selon AIL
2.5 pces	env. 60	1-2	CHF 1'550 - 1'850	CHF 1'200
3.5 pces	70-85	3	CHF 1'850 - 2'100	CHF 1'500
4.5 pces	85-100	4	CHF 2'100 - 2'650	CHF 1'800
5.5 pces	100-110	5	CHF 2'650 - 2'950	CHF 2'000

Ces valeurs sont indicatives ; elles pourront évoluer selon l'incidence foncière retenue pour le site considéré (de 22 % à 30 %) et selon les coûts des infrastructures à engager.

Le loyer proposé sera un des critères d'appréciation des offres d'investisseurs par la Municipalité (cf chapitre 7.1).

Tous les nouveaux logements devront être mis sur le marché au juste prix par les partenaires.

Sur la base des tabelles cantonales adaptées aux objectifs de la politique du logement de Pully, des aides ponctuelles et personnalisées pourront être directement accordées aux locataires. Ces aides changeront dans le temps en fonction de l'évolution du revenu des

bénéficiaires et permettront ainsi de conserver un juste équilibre entre la part des charges locatives et les revenus. Elles répondront ainsi pleinement à la notion de **loyer abordable**.

Ce thème d'aide personnalisée est détaillé au chapitre 8.

## 5.5. Le foncier

Une politique du logement passe par une analyse générale du foncier et du développement urbain. Des cartes ont ainsi été éditées, avec l'indication des pôles prioritaires de développement en :

- zones d'activités (promotion économique, création d'emplois),
- zones d'habitation,
- zones d'utilité publique (écoles, églises, équipements parascolaires, etc.).

### Stratégie de développement urbain

Le développement urbain de la Ville de Pully se base sur deux objectifs territoriaux :

- densifier les zones bien situées le long des axes principaux et bien desservies en transports publics ;
- favoriser le développement du centre-ville comme moteur socio-économique et comme vitrine de la ville.

Ces objectifs ont conduit à l'identification de 3 périmètres de développement :

- sites voués au logement
- sites voués à l'activité
- sites mixtes

L'affectation de ces sites répond à de multiples critères de sélection :

- promouvoir l'emploi au centre-ville afin de favoriser le dynamisme et renforcer la mixité fonctionnelle ;
- privilégier la mixité à l'échelle du bâtiment dans le centre-ville ;
- favoriser la diversité de l'offre en logements en développant les sites en mains de la ville ;
- permettre une densification par le marché traditionnel du logement dans les zones bien desservies en transports publics ;
- privilégier des sites mixtes dans les zones actuellement essentiellement vouées à l'habitat ;
- offrir des sites potentiels pour l'implantation de complexes administratifs.

## 6. Objectif logement

La définition d'un objectif logement passe par une quantification des besoins futurs de la population en matière de logement ; c'est un exercice plus empirique que basé sur une méthode scientifique éprouvée. Toutefois, il est indispensable de s'y prêter en étant conscient de ses limites ; il faut donc admettre un certain nombre d'hypothèses, puis en observer l'évolution durant ces prochaines années et le cas échéant, y apporter les corrections nécessaires.

Dans une première approche, les hypothèses de travail suivantes ont été admises, afin de se faire une image des besoins théoriques :

### Familles

60 % de la tranche d'âge 25-35 ans se mettent en ménage, dont 60 % dans des appartements libérés du marché existant et 40 % dans des logements à construire ⇒ soit un besoin de 250 logements pour des familles.

### Seniors en appartement adapté/protégé

25 % de la tranche d'âge des "85 ans et +" vivant seuls et 25 % de la tranche d'âge des "75 - 84 ans" vivant en couple seraient disposés à emménager dans ce type d'appartements ⇒ soit un besoin de 450 appartements protégés/adaptés.

### Seniors en EMS

25 % de la tranche d'âge des "85 ans et +" vivra probablement en EMS, soit environ 250 personnes ⇒ 60 nouvelles places à créer.

On constate ainsi sans surprise, en regard de la pyramide des âges de la population de Pully, que les besoins en logements adaptés ou protégés représentent la plus grande partie des logements qui devraient être construits ces cinq prochaines années.

La mise sur le marché de ce type de logements offrirait, de surcroît, l'avantage de libérer progressivement des logements à loyer abordable pour les familles.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité arrête son "Objectif logement" pour la période 2012 - 2019 à la mise à disposition de :

### **300 nouveaux logements, dont :**

**170** logements d'utilité publique mis à la location au juste prix destinés aux familles

**100** logements adaptés/protégés destinés aux seniors pulliérans

**30** logements destinés à la vente au juste prix

Compte tenu du parc existant, ce sont 381 logements qui répondront aux critères définis dans le cadre de la réglementation communale concernant les conditions d'attribution et d'occupation des logements au bénéfice d'un appui financier des pouvoirs publics communaux.

## 6.1. Logements inclus dans la politique du logement

Type de logement	Existant	A venir	Total
Logements d'urgence **	2	6	8
Logements sociaux **	10	10	20
Logements au juste prix	39	200	239
Logements adaptés	14	50	64
Logements protégés	--	50	50
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>316</b>	<b>381</b>

\*\* Les 6 logements d'urgence et les 10 logements sociaux "à venir" seront déclarés comme tels et prioritairement pris dans le parc de logement existant.

## 6.2. Nombre de logements à construire par typologie

Type de logement	2.5 pces 60 m <sup>2</sup>	3.5 pces 70-85 m <sup>2</sup>	4.5 pces 85-100 m <sup>2</sup>	5.5 pces 100-110 m <sup>2</sup>	Total
Logements en location au juste prix	20	65	65	20	170
Logements adaptés /protégés	80	20	--	--	100
Logements PPE au juste prix	--	5	20	5	30
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>25</b>	<b>300</b>

## 6.3. Echancier

### Logements à construire

Type de logement	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Logements au juste prix	--	--	15	65	50	20	20	170
Logements adaptés/protégés	--	--	20	20	--	30	30	100
Logements PPE au juste prix	--	--	15	15	--	--	--	30

### Logements à prélever sur le parc locatif existant

Type de logement	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Logements d'urgence	3	3	--	--	--	--	--	6
Logements sociaux	--	10	--	--	--	--	--	10

### Total

Type de logement	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Tous confondus	3	13	50	100	50	50	50	316

Ces échéances sont indicatives et fixent l'intention de la Municipalité ; elles pourraient varier en fonction des aléas de procédures.

## 6.4. Sites pressentis pour recevoir du logement

La Ville de Pully a mené plusieurs études sur la mise en œuvre des 300 logements à créer. Elle a identifié les sites potentiels pouvant recevoir du logement, tant sur les propriétés communales que privées. Cinq sites ont été retenus sur les bases suivantes :

- les critères de planification d'aménagement,
- la nature et la répartition des propriétaires fonciers,
- leur situation urbaine.

Le potentiel constructif global des sites identifiés est largement supérieur à l'objectif fixé par la Municipalité (mise à disposition de 300 nouveaux logements d'ici à 2019). Il faut toutefois relever qu'à l'exception du terrain des Boverattes, ces sites doivent faire l'objet de planifications dont il est difficile de prévoir le délai d'adoption et d'entrée en vigueur.

Le choix des sites retenus sera déterminé en fonction de l'avancement des différentes planifications et sur la base des résultats des différents concours d'investisseurs.

Sites	Nbre logements	Superficie parcelles m <sup>2</sup>	dont communale	Remarques
Boverattes	150	24'341	19'197	Immédiatement constructible
Clergère Nord	110	7'278	3'572	Planification et coordination foncière en cours
Vallon de la Paudèze	150	27'708	12'357	Planification et coordination foncière en cours
Arnold Reymond	22	1'845	1'845	Planification à faire
Chantemerle	135	13'607	13'607	Planification à faire

La Municipalité entend également mener en parallèle une réflexion globale sur les besoins en termes d'infrastructures d'utilité publique sur les terrains de Boverattes ouest et Chantemerle.

## 7. Organisation

La Municipalité n'entend pas construire elle-même des logements et étendre le champ du parc locatif qu'elle exploite. De son avis, l'intervention de la collectivité, en complément aux démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, devra se limiter à :

- mettre à disposition des terrains en DDP à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives), à des investisseurs institutionnels ou à des privés, sur la base de concours d'investisseurs ;



- faciliter les démarches de planification et les démarches foncières pour la réalisation des projets de production de logement d'utilité publique ;
- mettre en œuvre un système d'aide ponctuelle et personnalisée ;
- s'assurer du respect de la charte communale en matière de logement d'utilité publique.

Quatre documents devront être préalablement édictés, destinés aux partenaires engagés dans la mise en œuvre de la politique de logement de la Ville de Pully :

- Charte communale en matière de construction et d'exploitation des logements d'utilité publique ;
- Cahier des charges pour investisseurs partenaires de la mise en œuvre de la politique du logement ;
- Règlement communal en matière de conditions d'occupation des logements inclus dans la politique du logement ;
- Règlement communal en matière d'aide personnalisée.

## **7.1. Production de logements d'utilité publique**

Les logements seront construits majoritairement sur des terrains communaux proposés en droit de superficie, cédés contre rente à des investisseurs privés, institutionnels ou maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives).

Ces partenaires seront choisis au terme de procédures de concours d'investisseurs, de partenariat privé-public ou de gré à gré, basés sur des cahiers des charges adaptés aux particularités des sites retenus par la Municipalité.

Selon les particularités des sites retenus en finalité pour la construction des 300 logements, des concours d'investisseurs partenaires seront mis en œuvre.

Les critères d'évaluation des projets proposés par les investisseurs seront d'ordre économique, environnemental, social et de qualité architecturale.

### **Objectif économique**

Les critères principaux seront :

- plan financier du projet sur 20 ans,
- mode de financement,
- loyer proposé, en regard de la qualité architecturale des logements,
- mode de gestion (attribution des logements, stratégie d'entretien et évolution des loyers).

### **Qualité architecturale et environnementale**

Les principaux critères techniques seront la qualité architecturale, l'innovation en termes de choix de matériaux et de performance énergétique ainsi que l'intégration des bâtiments sur le site.

Pour certains sites, un concours d'architecture, en collaboration avec l'investisseur, pourrait compléter la procédure d'évaluation.

### Aspect social

Les critères d'évaluation sociaux porteront sur :

- la mixité intergénérationnelle,
- les aspects de mobilité, d'accessibilité, d'intégration des handicapés,
- les lieux de rencontre prévus (locaux communautaires, espaces verts de jeux, etc.).

## 7.2. Gestion du parc immobilier

La gestion du parc immobilier définie dans la politique du logement sera sous la responsabilité de l'investisseur.

La gérance des logements dits d'urgence et sociaux restera sous la responsabilité de l'administration communale.

Dans le cadre de l'attribution des droits de superficie, les contrats préciseront les conditions et les moyens de contrôle pour garantir le respect des objectifs définis dans le cadre de la politique du logement :

- attribution des logements afin de respecter les publics cibles définis
  - ⇒ par un droit de regard dans la phase de première mise en location,
  - ⇒ par un droit sur l'attribution des appartements à hauteur de 20 % des logements ;
- contrôle des états locatifs, pour s'assurer du respect des loyers cibles ;
- contrôle des comptes d'exploitation des immeubles pour s'assurer du niveau de leur entretien.

## 7.3. Office du logement

Les tâches actuelles de l'office du logement, déléguées à la Direction des domaines, gérances et sports (DDGS), sont les suivantes :

- gérer les logements au bénéfice d'un appui financier des pouvoirs publics communaux ;
- contrôler périodiquement la situation des locataires bénéficiant d'un appartement subventionné (taux d'occupation et revenu) ;
- préavisier les autorisations dans le cadre des procédures d'autorisation de construire sous l'angle de la LDTR (Loi sur la démolition, transformation et rénovation) ;
- préavisier les demandes d'aliénation d'appartements loués sous l'angle de LAAL (Loi concernant l'aliénation d'appartements loués) ;
- renseigner sur les données des appartements vacants de la commune ;
- suivre l'évolution du marché.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique du logement, l'office du logement, en collaboration avec la Direction de la jeunesse et des affaires sociales (DJAS), se verra confier les tâches complémentaires suivantes :

- gestion de l'aide personnalisée,
- gestion des logements sociaux et d'urgence,
- attribution des logements dans le cadre des quotas retenus,
- répondant des gérances mandatées dans le cadre de la politique du logement,
- établissement et suivi des contrats de droit de superficie.

La Ville de Pully, contrairement aux villes vaudoises de Lausanne, Bussigny, Montreux, Morges, Vevey et Yverdon-les-Bains, renonce à solliciter la délégation de compétence des services de l'État (Unité Logement du Département de l'intérieur, ex-SELT) en ce qui concerne les décisions sur les procédures LDTR/LAAL et la surveillance des logements subventionnés. En effet, cela représenterait des tâches supplémentaires conséquentes et sans compensation. La Ville de Pully continuera à privilégier la collaboration directe avec les services cantonaux.

## **8. Mise en œuvre d'une aide personnalisée**

Une politique sociale en matière de logement a un coût, que ce soit par une aide directe ou par un manque à gagner sur les revenus des droits de superficie.

Afin de répondre aux besoins de la population en ce qui concerne l'accès au logement, la Municipalité envisage la mise en place d'un système d'aide financière ponctuelle personnalisée, souple et adaptable en tout temps à l'évolution de la situation économique et familiale des bénéficiaires.

Ce système d'aide se basera sur les grands principes suivants :

1. un loyer au juste prix pour tous les logements entrant dans la catégorie des logements d'utilité publique, basé sur le principe du coût de revient et du rendement admissible ;
2. une aide individuelle au logement, selon les critères légaux de la loi cantonale, financée pour la moitié par le canton et pour l'autre moitié par la commune ;
3. une aide complémentaire communale, pour répondre au mieux aux objectifs des loyers cibles fixés ;
4. une utilisation partielle des rentes foncières servant au financement de l'aide communale octroyée.

L'aide personnalisée fait partie intégrante de la politique du logement, raison pour laquelle elle est mentionnée dans le présent préavis. Il s'agit toutefois dans un premier temps, pour le Conseil communal, d'en admettre uniquement le principe.

Si tel est le cas, un préavis concernant spécifiquement le système d'aide personnalisée sera élaboré et soumis prochainement au Conseil communal ; il contiendra toutes les modalités d'application de cette mesure.

Les règlements et directives régissant cette aide se fonderont sur une simulation, afin notamment de mesurer l'impact potentiel global sur les finances communales.

Une aide personnalisée au logement offre les avantages suivants :

- mesure ponctuelle ciblée ;
- grande souplesse par rapport à l'aide à la pierre qui, elle, est directement liée à l'immeuble ;
- adaptation à l'évolution de la famille tant par rapport au taux d'occupation du logement qu'à sa capacité économique réelle ;
- encouragement à la mixité sociale de l'immeuble car l'aide est allouée aux bénéficiaires et n'engendre pas d'obligation de déménagement en cas d'amélioration économique.

L'aide personnalisée proposée dans le cadre de la politique du logement se compose de deux niveaux :

- aide individuelle selon les directives cantonales
- aide complémentaire communale

### **8.1. Aide individuelle selon les directives cantonales**

L'aide individuelle au logement est un soutien personnalisé au logement destiné aux ménages avec enfant qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante par rapport à leur revenu.

Cette aide correspond à la différence entre le loyer pratiqué et la charge locative supportable.

Elle se fonde sur la loi vaudoise AIL et son règlement d'application du 5 septembre 2007 (RAIL). Le canton participe à cette aide à hauteur de 50 %, le reste étant obligatoirement à la charge de la commune.

Les communes peuvent y adjoindre des conditions particulières, visant à restreindre les ayants droit, notamment selon leur type d'autorisation de séjour ou la durée de résidence sur la commune.

Cette aide peut être étendue aux familles sans enfant et aux personnes seules, la commune supportant alors le 100 % de l'aide.

Les bénéficiaires sont les locataires du marché libre et des logements d'utilité publique, hormis ceux qui sont déjà au bénéfice d'une aide (revenu d'insertion, prestations complémentaires à l'assurance vieillesse, survivants ou invalidité).

L'aide financière directe aux ayants droit est versée mensuellement après examen de la situation financière (revenu et fortune) et familiale (nombre de personnes du ménage vivant sous le même toit). L'aide définie selon les critères est variable dans le temps et valable pour une année, renouvelable et non remboursable. Elle se base sur un barème cantonal des taux d'effort par tranches de revenus (cf annexe 3).

La commune a la charge d'examiner les demandes et de statuer formellement sur l'octroi de cette aide et son montant. Cette décision est susceptible de recours. La commune a la charge du paiement de cette aide et de l'établissement des décomptes annuels en vue du remboursement de la part cantonale.

Les communes suivantes ont introduit l'aide individuelle au logement selon les termes légaux du RAIL du 5 septembre 2007 : Lausanne, Montreux, Vevey, Morges, Nyon, Yverdon-les-Bains, Lutry et La Tour-de-Peilz.

## 8.2. Aide complémentaire communale

L'aide complémentaire communale correspond à la différence entre le loyer pratiqué et le loyer plafond admis par le canton. Elle s'applique seulement sur les logements intégrés à la politique du logement et répondant aux directives communales en la matière.

Les taux d'efforts et les niveaux de revenu/fortune des ayant droits feront l'objet d'une étude complémentaire basée sur une simulation. Des limites d'aides pourraient être fixées en regard de l'effort que la commune peut consentir sans mettre en péril son budget.

Les deux exemples ci-dessous permettent de visualiser le principe de cette aide.

### Exemple 1 : Ménage de 4 personnes (2 adultes + 2 enfants), appartement de 4.5 pces

Revenu déterminant	CHF 59'200	} charge locative admissible selon tablelle cantonale
Fortune déterminante	CHF 45'000	
		<b>CHF 1'445</b>
Loyer au juste prix	CHF 2'325	
Part cantonale AIL (selon tablelle)	CHF 252	
<u>Part communale</u>	<u>CHF 627</u>	
Aide totale	CHF 880	

La rente perçue par la commune par l'intermédiaire du droit de superficie pour ce logement serait de CHF 447/mois, soit une charge nette de CHF 180/mois (CHF 627 - 447).

**Exemple 2 : Ménage de 4 personnes (2 adultes + 2 enfants), appartement de 4.5 pces**

Revenu déterminant	CHF 76'500	} charge locative admissible selon tablelle cantonale
Fortune déterminante	CHF 25'000	
		<b>CHF 1'998</b>

Loyer au juste prix CHF 2'325

Part cantonale AIL (selon tablelle)	CHF	0
Part communale	CHF	327
Aide totale	CHF	327

La rente perçue par la commune par l'intermédiaire du droit de superficie pour ce logement serait de CHF 447/mois, soit un gain net de CHF 120/mois (CHF 447 - 327).

## 9. Feuille de route

### 9.1. Production de logements

Les documents de référence suivants devront être rédigés dès l'acceptation du présent préavis :

- charte communale en matière de construction et d'exploitation de logements d'utilité publique entrant dans le cadre de la politique du logement ;
- cahier des charges destiné aux investisseurs et constructeurs de logement d'utilité publique entrant dans le cadre de la politique du logement.

#### Planification :

- établissement de ces deux documents automne 2012

L'objectif logement prévoit la construction de 300 logements. La Municipalité se réserve la décision finale sur le calendrier de mise en œuvre des projets pour atteindre l'objectif fixé, tant sur le nombre que sur les délais.

<b>Projet 1 - Boverattes est</b>	<u>Planification</u>
• Concours d'investisseurs	2012
• Projets - procédures	2013
• Réalisation	2014-2015
• Mise en location / vente	2015-2016

**Projet 2 - Vallon de la Paudèze**

- Elaboration PPA 2012
- Validation PPA 2013
- Concours d'investisseurs 2013
- Projets - procédures 2014
- Réalisation infrastructures 2015
- Réalisation 2016-2017
- Mise en location / vente 2017-2018

**Projet 3 - Clergère Nord**

- Elaboration PPA 2012
- Convention partenariat privé-public 2012
- Concours d'investisseurs 2013
- Projets - procédures 2014
- Réalisation 2015-2016
- Mise en location 2016

**Projet 4 - Arnold Reymond**

- Elaboration PPA 2013
- Validation PPA 2014
- Concours d'investisseurs 2015
- Projets - procédures 2016
- Réalisation 2017-2018
- Mise en location 2018

**Projet 5 - Chantemerle**

- Elaboration PPA 2013
- Validation PPA 2014
- Concours d'investisseurs 2015
- Projets - procédures 2016
- Réalisation 2017-2018
- Mise en location /vente 2018-2019

Cet échéancier est indicatif et peut évoluer en fonction de nombreux critères :

- procédures juridiques à l'encontre des PPA et/ou des permis de construire,
- aléas politiques des plans de quartier au Conseil communal,
- participation des investisseurs aux planifications (PPA),
- résultat des concours d'investisseurs.

Les dates proposées ci-dessus sont estimées au plus juste, en tablant sur une évolution de projets sans difficulté majeure. La multiplicité des projets engagés simultanément a pour effet de neutraliser les aléas évoqués ci-dessus et permettront de modifier l'ordre chronologique des réalisations.

## 9.2. Introduction d'une aide personnalisée

Les documents suivants devront être rédigés dès l'acceptation du présent préavis :

- règlement communal en matière de conditions d'occupation des logements compris dans la politique du logement,
- règlement communal en matière d'aide personnalisée.

Planification :

- établissement des règlements                      automne 2012
- validation par les services de l'État              fin 2012
- préavis au Conseil communal                      printemps 2013
- entrée en vigueur                                      été 2013

La validation des planifications (PPA), l'octroi des droits de superficie ainsi que les règlements communaux en matière de conditions d'occupation des logements et d'aide personnalisée, sont de la compétence du Conseil communal et feront dès lors l'objet de préavis spécifiques de la Municipalité.

## 10. Réponses aux postulats et motions

### 10.1. Postulat du 11 mars 2009 du PS "Les besoins accrus en logements adaptés pour les seniors"

Rappel succinct du postulat :

L'augmentation de la proportion des personnes âgées de plus de 65 ans provoque de nouveaux besoins en termes de logements. Le souhait principal des personnes âgées est de pouvoir rester le plus longtemps possible à domicile, malgré les contraintes y relatives (handicaps liés au vieillissement, barrières architecturales, éloignement des transports publics, etc.).

Des formes d'habitation appropriées, telles que des appartements protégés/adaptés ou des complexes immobiliers adaptés, sont une réelle nécessité.

La Municipalité de Pully doit mener une étude pour identifier et définir les besoins en logements adaptés aux seniors, puis présenter les moyens qu'elle entend mettre en œuvre afin d'inciter et faciliter l'implantation de tels logements dans la commune.

Plusieurs options peuvent être envisagées :

- intégrer des logements pour aînés dans les futures constructions à réaliser dans les PPA (plans partiels d'affectation) en cours de planification ou réalisation ;
- inciter les promoteurs (caisses de pensions, coopératives d'habitation) à prévoir dans chaque projet d'immeuble des logements pour aînés ;



- tenir compte, lors de rénovations de propriétés communales, des besoins des seniors et adapter une partie des logements aux standards des seniors fragilisés.

Réponse :

L'objectif logement proposé par la Municipalité prévoit la mise sur le marché d'une centaine de logements protégés, adaptés avec service et structure d'accueil de jour pour seniors.

Dès lors, la Municipalité considère avoir répondu au postulat par le présent préavis.

## **10.2. Motion du 8 décembre 2010 PLR soutenue par l'UDC "Pour une politique du logement efficace et réaliste à Pully"**

Rappel succinct de la motion :

Cette motion exprimait la volonté de trouver des solutions équilibrées pour parer au manque de logement dans la commune en augmentant l'offre de nouveaux logements en location.

L'intervention des autorités doit passer prioritairement par la valorisation des terrains déjà en mains communales : octroi de droit de superficie à des institutionnels, promoteurs ou coopératives, à un taux permettant à la commune d'imposer aux constructeurs la création de logements locatifs.

La mise en œuvre d'une aide financière directe destinée à certains ménages qui disposent d'une autonomie financière suffisante pour subvenir à leurs besoins en général, mais qui doivent supporter une charge locative trop importante, paraît préférable à l'aide à la pierre fournie par l'État pour la construction de logements à loyers modérés. Cependant, il ne faut pas exclure la construction de logements à loyers modérés.

Réponse :

Les objectifs de la politique du logement proposés par la Municipalité prévoient :

- la construction de 300 logements au juste prix, réalisés par des investisseurs privés, institutionnels ou maîtres d'ouvrage d'utilité publique, sur des terrains communaux mis en droit de superficie ;
- une aide personnalisée ciblée.

Ces objectifs sont en parfaite adéquation avec les intentions développés par la motion.

Dès lors, la Municipalité considère avoir répondu à la motion par le présent préavis.

### **10.3. Motion du 8 décembre 2010 du PS "Pour l'élaboration d'un "objectif logement" à Pully"**

#### Rappel succinct de la motion :

Notre canton est soumis à une pénurie de logements, qui risque de s'aggraver encore avec l'arrivée prévue, dans le cadre du PALM (plan d'agglomération Lausanne-Morges), de 40'000 nouveaux habitants et 30'000 nouveaux emplois dans la région lausannoise d'ici à 2020.

Cette pénurie nécessite indubitablement l'élaboration, par les communes, de politiques volontaristes et explicites en matière de production de logements, avec un soutien technique et financier à l'élaboration d'objectifs logements communaux (établir un diagnostic de la situation, fixer des objectifs cibles, réaliser les objectifs fixés).

La commune de Pully doit exploiter ses terrains situés en zone à bâtir et bien desservis par les transports publics.

#### Réponse :

La politique du logement proposée par la Municipalité inclut un "objectif logement" tel que demandé dans cette motion, soit un état des lieux, une identification des besoins et un objectif quantitatif, géographique et temporel.

Dès lors, la Municipalité considère avoir répondu à la motion par le présent préavis.

### **10.4. Postulat du 12 octobre 2011 des Verts Libéraux "Pour la création d'une cellule logement dynamique et efficace à Pully"**

#### Rappel succinct du postulat :

Dans le contexte actuel de pénurie générale de logements qui touche le canton de Vaud, la création d'une cellule logement à Pully devient indispensable.

La ville doit fixer des objectifs précis en matière de logement et définir une stratégie afin de mettre en place des moyens d'action et d'information efficaces, notamment par la création d'une Commission spécifique, d'un observatoire communal du logement et d'un guichet unique. Intégration dans les structures actuelles sans engagement de personnel.

En étroite collaboration avec la DUE et la DJAS, la cellule logement agirait dans les domaines suivants :

- aide au logement,
- marché libre et logement subventionné,
- logement protégé ou adapté,
- développement durable,
- partenariats.

Moyens d'actions de cette cellule logement :

- définition des aides et subventions octroyées, règlement d'application, contrôle ;
- information et conseils aux propriétaires privés, surtout concernant le droit du bail ;
- examen des demandes de démolition, transformation, rénovation de logements locatifs déjà existant, en collaboration avec la DUE ;
- intervention en matière de performance énergétique et de qualité architecturale de l'habitat collectif (information et conseils aux professionnels de la construction) ;
- encouragement au développement durable des quartiers par la promotion de l'écocitoyenneté et la médiation sociale ;
- création de partenariats avec des associations, maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou autorités cantonales.

Réponse :

Dans le cadre du préavis, la Municipalité propose :

- une extension des activités de l'office du logement ;
- l'établissement d'un cahier des charges à l'attention des investisseurs, précisant les objectifs quantitatifs en matière architecturale, environnementale et sociale.

Dès lors, la Municipalité considère avoir répondu au postulat par le présent préavis.

## **11. Développement durable**

---

### **11.1. Cohérence sur le plan économique**

La mise sur le marché de logements au juste prix permettra aux jeunes familles pulliérannes de poursuivre leur projet de vie dans leur commune. Le système d'aide personnalisée leur permettra de mettre en adéquation la charge locative avec leur capacité économique.

Le financement de l'aide attribuée, à charge de la commune, sera couvert, entièrement ou partiellement, par les rentes des terrains communaux mis en droit de superficie (DDP).

### **11.2. Cohérence au niveau de la protection de l'environnement**

Les logements à construire devront répondre aux exigences écologiques et énergétiques du label Minergie ou des critères équivalents. La configuration des logements et le choix des matériaux seront fondés sur le principe du développement durable. Les cheminements et espaces de détente attenants seront conçus selon des critères écologiques et favoriseront les rencontres au sein de la population.

### 11.3. Cohérence sur le plan social

Le principe du loyer au juste prix, associé à un système d'aide personnalisée allouée directement aux bénéficiaires, facilitera l'accès à un logement ajusté à leur capacité financière. Ce système évolutif permettra aux habitants concernés de garder leur logement tout au long de leur vie et, par-là, de conserver leur réseau social. Des locaux communautaires, situés à proximité, permettront l'accueil de jour tant des seniors que des enfants.

## 12. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

**Le Conseil communal de Pully,**

vu le préavis municipal N° 05-2012 du 18.04.2012,  
vu le rapport de la Commission ad hoc,

**décide**

1. D'approuver la politique du logement de la Municipalité, soit :
  - D'accepter la production de 300 logements d'ici à 2019 par la mise à disposition de droits de superficie sur les terrains communaux ;
  - D'accepter le principe d'une aide personnalisée ;
2. D'approuver la réponse au postulat du 11 mars 2009 du PS "Les besoins accrus en logements adaptés pour les seniors" ;
3. D'approuver la réponse à la motion du 8 décembre 2010 du PLR soutenue par l'UDC "Pour une politique du logement efficace et réaliste à Pully" ;
4. D'approuver la réponse à la motion du 8 décembre 2010 du PS "Pour l'élaboration d'un "objectif logement" à Pully ;
5. D'approuver la réponse au postulat du 12 octobre 2011 des Verts Libéraux "Pour la création d'une cellule logement dynamique et efficace à Pully" ;

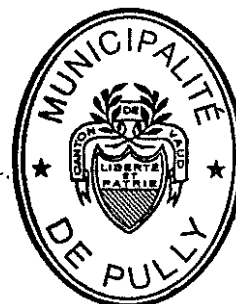
Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 18 avril 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



Gil Reichen



Le chef de service



Claude-Alain Chuard

Annexes :

Annexe 1 : Carte - Politique communale du logement

Annexe 2 : Glossaire