



## **Rapport relatif à la motion de Mme Christiane Rithener « Une politique de logement proactive, des logements pour tous, à prix abordables, protégés, adaptés ».**

La commission s'est réunie le 19 novembre 2013 à 19h30 en salle 3 de la Maison de Commune.

Elle était composée de :

Mesdames, Messieurs : Christian Anglada, président-rapporteur  
Jacques Devenoge  
Alain Grangier  
David Langelaan  
Christiane Rithener  
Alexandre Salina  
Jacques Vallotton

Elle s'est réunie en présence de Mme Tharaneh Aminian, municipale en charge des domaines et bâtiments, ainsi que Monsieur Patrice Droz, chef de service et sa collaboratrice Mme Marisa Lista architecte, son adjointe. Nous les remercions pour leur disponibilité et les documents distribués.

### **Information de la Municipalité**

La Municipalité a inscrit dans son programme de législature la construction de logements accessibles, toutefois les projets élaborés jusqu'ici – comme celui préparé en réponse de la Motion de Monsieur Grangier « Valorisons nos parcelles communales » – sont bloqués en l'absence de l'adoption du nouveau PGA. Cependant, malgré cet écueil et en parallèle aux démarches effectuées auprès du canton pour l'adoption de ce document, la Municipalité s'est associée aux communes de Vevey et Montreux dans le programme « Objectif logement », ceci depuis 2012.

### **Questions et remarques des commissaires à la Municipalité**

Sachant que d'autres communes parviennent à réaliser des projets de logement avec des appartements protégés ou subventionnés, la motionnaire demande pourquoi la commune de La Tour-de-Peilz n'est pas en mesure de faire de même, tout en comprenant qu'il existe une certaine marge d'incertitude quant à l'évolution du futur PGA. Pourquoi certains projets ne se verraient pas explorés jusqu'à un certain stade, sans attendre ce PGA ?

Un commissaire s'étonne que dans des projets déjà réalisés comme à En Vassin et En Sully, rien ne se soit réalisé jusqu'ici, alors que la Commune avait une marge de négociation, voire avait annoncé la création d'appartements protégés? Il déplore un manque de volonté politique.

Après un rappel historique détaillé, plusieurs commissaires prennent notamment l'exemple de la « Hoirie Roulet » où un projet proposé par l'EMS « Château des Novalles » et la Coopérative des « Jardins de la Paix » n'a pas trouvé d'intérêt du côté de la Commune ! Ceci est d'autant plus incompréhensible que la commune n'avait à s'engager ni sur le plan financier, ni en terme de travail, ces deux aspects étant assumés par les deux institutions susnommées !

A ces questions, il est répondu par la Municipalité que le programme « Objectif logement » vise à effectuer un état des lieux des besoins et à les mettre en relation avec les possibilités

existantes, ceci en fonction des terrains et outils à disposition. Le résultat de cette démarche est attendu pour février 2015.

Un commissaire relève qu'un tel état des lieux a déjà été annoncé par la Commune comme étant en cours en février 2012. Qu'est-ce que la Commune a effectué dans le cadre de cet inventaire des besoins entre cette date et aujourd'hui ?

Mme Aminian rappelle le contexte difficile dans lequel travaille son service et reconnaît que ce travail d'inventaire n'a finalement pas été effectué.

Suite à cette réponse dont l'honnêteté est saluée, plusieurs commissaires rappellent certaines pistes et éléments.

Pour ce qui concerne les appartements protégés : en fonction du vieillissement de la population, du peu de terrains à disposition sur notre commune et de l'absence totale de tels logements, une étude des besoins n'est guère utile pour savoir que la Commune sera dans l'impossibilité d'y répondre totalement.

Pour les terrains des Terreaux et proches de la place des Anciens fossés : il importe de conserver cette zone proche des écoles en Zone d'utilité publique. Les transformer en zone urbaine serait prendre le risque de voir ces terrains vendus par lots à des privés.

Concernant le projet envisagé sur l'Hoirie Roulet : l'augmentation du CUS (Coefficient d'utilisation du sol) prévu dans le futur PGA permet d'anticiper qu'il n'y aurait pas d'opposition à un tel projet. Par ailleurs, la Coopérative des Jardins de la Paix pourrait fonctionner comme promoteur, comme elle l'a fait aux Marronniers à Vevey. Pourquoi donc ne pas utiliser cette zone pour un projet de logement, en regroupant pour leur part les besoins scolaires et parascolaires en un lieu proche des écoles actuelles?

Mme Aminian informe les commissaires que pour les questions scolaires, des discussions sont en cours avec la famille Kocher, de même qu'avec le dernier locataire du bâtiment des Terreaux 5 derrière la piscine. Ces espaces sont pressentis pour des garderies au Centre-ville, proches des écoles actuelles.

Un commissaire demande à mieux comprendre le nombre conséquent de navettes entre la Commune et le Canton. Sont-elles le fait de la commune, qui retarderait ainsi l'adoption du PGA ?

Mme Aminian explique que ces navettes peuvent s'expliquer notamment par des changements de personnes au Canton, ce qui provoque de nouvelles demandes. Il peut aussi s'agir de questions liées aux exigences des zones à risques. Le dernier délai connu était décembre 2014, mais il s'est vu reporté.

La motionnaire rappelle l'objectif de sa motion : malgré les incertitudes liées au PGA et sans attendre son adoption, des projets devraient déjà être explorés de façon approfondie, en entreprenant des études aussi avancées que possible. Un commissaire invite aussi la municipalité à négocier même lors de projets de construction portés par des promoteurs privés, prenant l'exemple de Vevey.

Avant de quitter la séance avec les membres de l'administration, Mme Aminian reprend l'exemple de la motion Grangier, indiquant qu'un projet est sous-toit et serait prêt à démarrer, mais que sans le PGA, rien ne peut commencer.

### **Discussion entre les commissaires**

Regrettant l'absence d'engagement de la municipalité comparativement à d'autres communes, plusieurs commissaires souhaitent faire bouger les choses de façon concrète, quitte à revoir les conclusions de cette motion. Un commissaire, en accord sur le fond de la motion, soulève le fait que l'une des parcelles citées, la Rue du Collège, ne peut formellement être citée parce qu'elle a déjà fait l'objet d'un préavis qui a été refusé par le Conseil communal.

### **Modification des conclusions de la motion**

Suite à la discussion, la motionnaire modifie les conclusions de sa motion, conformément à l'article 90 de notre règlement, en ne proposant que le terrain de l'Hoirie Roulet pour la présentation d'un projet. La motion est donc modifiée selon les termes suivants :

« Par cette motion, je demande que la Municipalité, sans attendre le PGA nouveau ni le résultat des réflexions intercommunales sur le logement, se mette sans délai à l'œuvre et nous présente un projet de logements protégés et subventionnés sur la parcelle que l'on appelle Hoirie Roulet ».

### **Vote**

Six commissaires soutiennent la motion avec les modifications portées à ses conclusions. Un commissaire ne souhaitant pas voir se développer un projet de construction sur le terrain « Hoirie Roulet » et trouvant contreproductif de se précipiter dans un projet sans attendre si une possibilité plus judicieuse peut s'offrir, maintient son opposition à la motion même modifiée. La motion est soutenue par six voix contre une.

### **Conclusions**

La commission vous demande, Mesdames et Messieurs les membre du Conseil communal, de bien vouloir accepter la prise en considération de la motion « Une politique de logement proactive, des logements pour tous, à prix abordables, protégés, adaptés » selon sa version modifiée, soit :

- que la Municipalité, sans attendre le PGA nouveau ni le résultat des réflexions intercommunales sur le logement, se mette sans délai à l'œuvre et présente un projet de logements protégés et subventionnés sur la parcelle que l'on appelle Hoirie Roulet.

Christian Anglada  
Président-rapporteur

## **Une politique du logement proactive : des logements pour tous... à prix abordables, protégés, adaptés.**

Se loger fait partie des besoins fondamentaux. Encore faut-il que tout un chacun puisse trouver ce qui lui est nécessaire et puisse le payer. Actuellement et partout on parle des problèmes de logement que rencontrent les citoyens de nos localités.

Sur l'arc lémanique, le manque d'appartements libres et surtout à prix abordables est un fait avéré. Et dans notre commune ?

### **ETAT DES LIEUX.**

A La Tour-de-Peilz il y a un peu plus de 150 appartements qui sont propriété de la Commune.

Il existe des Coopératives d'habitation et une fondation.

Le privé possède la majorité des logements et construit encore actuellement des habitations et des lotissements sur les quelques parcelles encore libres.

### **Prix abordables ?**

#### **La commune.**

Le nombre d'appartements propriété de la commune est réduit. Ils passent du studio au 4 et 5 pièces et ceci pour des loyers qui vont d'environ 500.- par mois pour un 1 pièce, 900.- pour un 3 pièces et montent à 1250.- pour un 4,5. Ces loyers sont nettement inférieurs aux prix pratiqués dans la région, car la Commune utilise ces logements dans un but social. Tous ces appartements sont très demandés. L'offre ne peut pas répondre aux nombreuses demandes.

#### **Les coopératives d'habitation**

Ce système fonctionne à merveille. Je prends pour exemple « **Les Jardins de la Paix** » Cette Coopérative a été créée par un groupe de citoyens, tous partis politiques confondus qui ont trouvé entente avec la Commune pour un terrain avec droit de superficie. Cette Coopérative, avec un groupe de 4 habitations, a fêté ses 20 ans d'existence. On y trouve des logements occupés par d'heureux locataires qui doivent remplir certaines conditions pour y résider. La Coopérative souhaitait poursuivre son travail en construisant d'autres logements. Les locataires au fil des années ne remplissent parfois plus les critères permettant d'occuper un appartement, les enfants sont partis, les revenus ont augmenté et il fallait pouvoir proposer d'autres possibilités. Malgré le fait d'être en possession du financement nécessaire à élaborer la suite, la Coopérative n'a pas trouvé écho auprès de la Commune pour un nouveau terrain avec droit de superficie et s'est résignée à se tourner du côté de Vevey, en y achetant un terrain pour y construire un nouvel immeuble au standard Minergie.

**La Fondation Fesquet** offre quelques appartements à loyer modéré mis à disposition de personnes en âge AVS, de préférence de condition modeste.

#### **Le privé**

Les loyers pratiqués dans notre commune sont variés, mais élevés !

Il faut compter :

- pour 1 pièce : un peu moins de 1000.- pour 25 m<sup>2</sup>.
- pour 2 pièces : 1600.- environ pour 53 m<sup>2</sup>
- pour 3,5 pièces : 1900.- à 2000.- pour 75 m<sup>2</sup>
- pour 4,5 pièces : de 2050.- pour 110 m<sup>2</sup> à 2600.- pour 120 m<sup>2</sup>.

Dans le dernier lotissement « **Domaine du Parc** » situé en Vassin et construit récemment il faut compter :

1660.- pour 2,5 pièces

2200.- pour 3,5 pièces de 90 m<sup>2</sup>

2885.- pour 4,5 pièces

Et pour avoir une place de parc intérieure il faut encore compter 170.-

## Logements protégés ?

Il n'y en pas dans notre cité. Et pourtant la population vieillit et ce type de logement est une solution idéale pour retarder un placement en EMS qui se révèle bien plus onéreux. Ces logements répondent aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes fragilisées ou le plus souvent âgées. Ils constituent, à côté des EMS et des services à domicile, le 3<sup>ème</sup> pilier de la politique médico-sociale. Il s'en construit dans bien des localités... mais pas dans notre commune.

Un projet très élaboré faisant l'objet d'une convention signée entre la Commune et Bernard Nicod pour des appartements protégés était prévu dans l'une des constructions « En Vassin ». Aux questions posées lors du constat de la non-réalisation, il a été répondu que, pour qu'un tel outil soit fonctionnel, il fallait la proximité d'un EMS. La documentation sur de tels appartements émet des recommandations qui indiquent que les logements protégés « sont situés de préférence dans une zone urbaine et bénéficient par exemple des transports publics à proximité ». La ligne de bus a un arrêt Vassin. Il est dit aussi « La proximité d'un EMS **peut** être un avantage »..., sans que cela soit une condition primordiale. La non construction de ces appartements témoigne d'un manque de volonté politique !

## Logements adaptés ?

Il existe un autre type de logements qui peuvent accueillir des personnes ayant des problèmes comme un handicap et/ou une mobilité réduite. Les logements construits au-dessus de la Migros ont quelques appartements abritant des personnes ayant des problèmes psychologiques.

## CONSTATS.

Les loyers pratiqués ne permettent pas à de jeunes familles avec enfants de résider dans notre commune. Il n'y a pas d'appartements protégés permettant à des personnes handicapées de se loger à La Tour et à des personnes âgées de garder une certaine indépendance et ainsi de retarder l'entrée coûteuse dans un EMS.

## Ailleurs

Dans d'autres communes, il y a des avancées pour promouvoir ces logements.

A **Gland**, la ville a accordé un droit de superficie à une société immobilière pour réaliser dans le quartier Eikenot 16 appartements protégés et conventionnés avec l'Etat et 17 logements à loyer abordables pour des familles.

A **Pully**, la Commune a établi une politique du logement et est en train de lancer un projet « Les Boverattes », dans lequel prendront place des logements d'utilité publique destinés prioritairement aux familles et des logements adaptés et protégés, ceci pour les Pulliérans. En parallèle, la Commune de Pully prévoit la mise en place d'un système d'aide financière pour l'accession au logement.

Sur la Côte, l'union faisant la force, treize communes se sont fédérées en société anonyme pour construire des appartements protégés à **Begnins**

On parle aussi de nouvelles structures pour répondre aux besoins de la population vieillissante.

A **Orbe**, un projet pilote nommé « Topaze » offre une colocation pour personnes atteintes d'Alzheimer.

A **Yverdon**, la fondation Saphir projette diverses constructions réunissant une palette d'hébergements allant d'un centre d'accueil temporaire pour personnes âgées, une colocation Alzheimer et.... des logements pour étudiants, pour obtenir ainsi un espace intergénérationnel.

## Et le Canton ?

Le 1<sup>er</sup> Forum du logement a eu lieu en juin de cette année. Dans son allocution de clôture, Béatrice Métraux, Conseillère d'Etat, a souligné l'importance de trouver de nouvelles solutions en faveur de la création prioritaire de logements abordables pour la « classe moyenne ».

Pour des logements protégés, le Canton définit déjà les normes qui permettent d'octroyer une aide financière à l'investissement, dans les dispositions de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) et selon le règlement sur les prêts au logement du 17 janvier 2007 (RPL) qui prévoient un système de prêt sans intérêts remboursable en 20 ans.

Une initiative cantonale lancée par L'ASLOCA « Stop à la pénurie de logements » aurait dû être votée cet automne. Le Conseil d'Etat vient d'adopter un contre-projet dans lequel on trouve une nouvelle catégorie de logements d'utilité publique (LUP) qui prévoit la création de logements à loyers abordables.

## BUT DE MA MOTION.

A La Tour-de-Peilz, rien ne se fait dans le sens d'aider les familles avec enfants et les personnes âgées. Au vu du peu de logements à prix abordables, de l'absence de logements protégés et de logements adaptés je demande à la Municipalité d'avoir **une politique proactive** dans ce domaine.

Avoir des appartements à prix abordables, c'est permettre à des familles avec enfants de se loger dans notre Commune. Créer des appartements protégés c'est avoir une sensibilité sociale et la responsabilité de permettre aux personnes de La Tour-de-Peilz qui deviennent âgées et fragilisées de rester dans leur environnement familial.

Je sais qu'une réflexion est en cours sur la Riviera concernant le logement, que notre collègue Alain Grangier a lancé une motion qui n'est pas encore traitée et que nous sommes dans l'attente du fameux PGA. Mais la Municipalité ne doit plus attendre et peut agir dès maintenant.

## Différentes pistes existent.

Notre commune ne possède certes que peu de terrains disponibles, mais il y a tout de même des possibilités d'espaces lui appartenant sur lesquels pourraient être construits des appartements subventionnés et des appartements protégés.

- Il y a la parcelle que l'on appelle « Hoirie Roulet » sur laquelle existe déjà la garderie « Croq'lune ». La commune, avec les aides cantonales, peut être elle-même le maître d'œuvre et construire sur ce terrain des appartements subventionnés et des appartements protégés.

Elle peut aussi octroyer un droit de superficie à une Coopérative qui construirait ce type d'habitations.

- Il y a la Rue du Collège, avec des parcelles idéalement situées près du Centre ville et des Ecoles qui peuvent accueillir au rez-de-chaussée des espaces dévolus à des besoins scolaires et au-dessus des appartements subventionnés et des appartements protégés. Une construction en partenariat entre la Commune et une Coopérative peut être envisagée.

Par cette motion, je demande que la Municipalité, sans attendre le PGA nouveau ni le résultat des réflexions intercommunales sur le logement, se mette sans délai à l'œuvre et nous présente des projets sur les deux endroits cités.

Christiane Rithener, le 13 octobre 2014.