



Rapport la Commission du Conseil communal de La Tour-de-Peilz chargée d'étudier la prise en considération de la motion de M. Guy Chervet du 7.12.2011 intitulée « La propriété est aussi une responsabilité ».

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

La Commission était composée de :

Mesdames	Alice Voellmy Emmanuelle Wyss
Messieurs	Guy Chervet Eric Mamin Jean-Yves Schmidhauser Frédéric Glauser Jacques Vallotton, président-rapporteur

Elle s'est réunie le 19 janvier 2012, de 19h 30 à 21h 30, à la Maison de Commune, en présence, au début de la séance, de Madame Taraneh Aminian, Municipale des Domaines et Bâtiments et de Patrice Droz, Chef de service, pour discuter et décider de la prise en considération ou non de la motion susmentionnée.

Le rapport ci-après ne reprend pas systématiquement chaque élément figurant dans le libellé de la motion, mais ceux qui ont suscité la discussion au sein de la Commission.

Mise en perspective du motionnaire

M. Guy Chervet tient à préciser d'emblée que sa motion ne doit pas être considérée comme partisane, mais qu'elle a été rédigée à la suite d'une série de constats et de questions récurrentes sur la gestion des propriétés communales qu'il a pu faire au fil de nombreuses années passées sur les bancs du Conseil communal. Selon lui, il serait souhaitable que l'on cesse de gérer au coup par coup le patrimoine immobilier de la ville, trop souvent au gré des circonstances comme par exemple la vacance d'un appartement ou le remplacement d'une chaudière. Il faudrait prévoir une planification à moyen et à plus long terme avec des crédits financiers suffisants, les budgets actuels lui paraissant à l'évidence trop faibles.

Un autre point important développé par le motionnaire, c'est le mode d'attribution des logements et le montant des loyers. Le motionnaire constate que la Commune fait dans ce domaine de la politique sociale. Mais les règles ne sont aujourd'hui pas suffisamment transparentes. Pour y voir plus clair, M. Guy Chervet propose en particulier que les loyers deviennent plus proches de ceux du marché et que les locataires dans le besoin bénéficient d'une aide sociale liée au dicastère chargé de l'aide sociale communale. Ainsi les choses deviendront-elles selon lui moins opaques.

Le motionnaire admet que sa motion « tentaculaire » pose de nombreux problèmes et qu'ils ne peuvent être résolus rapidement et sans l'étude à l'externe de professionnels de la branche. Il relève également que le postulat d'Etienne Balestra « Un inventaire de la situation actuelle et future des propriétés communales » va dans le même sens que sa motion et que les problèmes soulevés par les deux interventions peuvent être regroupés.

Position de la Municipalité

La responsable des Domaines et Bâtiments, Mme Taraneh Aminian, relève que la Municipalité est tout à fait consciente de la problématique du parc immobilier de la Commune, de ses défauts et des améliorations indispensables pour sa valorisation. C'est pourquoi celle-ci a décidé d'y remédier dans le cadre de son programme de législature.

Madame la Municipale fait également part des résultats d'un audit d'octobre 2011 élaboré par la Cour des Comptes sur la gestion des immeubles locatifs communaux dans six communes du canton dont celle de La Tour-de-Peilz. On y souligne de manière générale qu'une gestion efficace du patrimoine immobilier permet de garantir une bonne utilisation des deniers publics.

La volonté de La Tour-de-Peilz de maintenir des logements simples à loyers raisonnables dans ses immeubles est reconnue. Il est constaté que quelque 70 % des logements ont un caractère social et que l'estimation du prix moyen au m² des loyers des bâtiments communaux s'élève à Fr. 157.--, soit bien plus bas que celui du marché libre évalué à Fr. 250.--/ m².

La Cour des Comptes émet plusieurs vœux dans ses conclusions, notamment définir des objectifs et de les traduire en directives assorties de critères clairs et mesurables ainsi qu'établir de manière formelle les critères d'attribution des logements.

De son côté, Mme Taraneh Aminian souligne l'état déplorable de certains immeubles et explique que l'augmentation du rendement des immeubles, donc des loyers, n'est pas chose facile. De nombreux critères entrent en ligne de compte comme le caractère social, la valorisation énergétique, l'équipement du logement, le taux hypothécaire, le budget de rénovation à disposition.

La représentante de l'exécutif tient à préciser que la politique de la Municipalité va globalement dans le sens de la motion. Mais il est un point de vue que celle-ci ne partage pas in corpore avec le motionnaire, c'est la possibilité de vendre des immeubles pour en permettre l'entretien d'autres. Ce serait dommageable selon elle de perdre ainsi une partie du patrimoine immobilier de la Commune.

Enfin, Mme Taraneh Aminian relève qu'une étude extérieure de professionnels de la branche lui apparaît également nécessaire dans ce dossier complexe.

Discussion de la Commission

Plusieurs exemples et propos échangés confirment qu'il n'y a point actuellement d'options suffisamment claires pour la gestion du patrimoine immobilier communal. Une planification plus précise et à plus long terme apparaît nécessaire non seulement pour l'entretien des bâtiments mais aussi pour générer une plus-value des logements et permettre ainsi une augmentation justifiée des loyers.

Chacun admet que la mise en place d'un programme de rénovation et également d'efficacité énergétique ne sera pas sans influence sur les finances communales. Une source de financement possible prônée par le motionnaire est que l'on étudie la possibilité de vendre certains immeubles. Cette solution suscite la critique de plusieurs Commissaires qui ne veulent pas que l'on brade ainsi le patrimoine communal. Le motionnaire précise que la vente d'immeubles de la Commune n'est pas l'enjeu majeur de sa motion mais, s'il y a un problème d'argent, la vente ne doit pas être un tabou tout comme la remise d'une propriété à une coopérative en droit de superficie. Cependant, en tenant compte des remarques, le motionnaire est d'accord finalement d'adoucir la portée du point 2 de sa motion. C'est ainsi qu'il le modifie à satisfaction des participants qui l'ont critiqué :

- 2. Etudie, en fonction des conclusions de cette première étape, toutes les possibilités de financement pour permettre une mise à niveau correcte de l'entretien des immeubles, y compris, le cas échéant, la vente de certains objets.**

La décision de l'attribution des logements communaux est aujourd'hui de la compétence de la Municipalité. Il existe plusieurs critères. Mais cela ne semble pas maintenant suffisamment transparent. Une réglementation plus précise et connue du public permettrait à l'évidence d'éviter de possibles frustrations, estime la Commission.

L'auteur de la motion souhaite que l'on cherche à fixer un loyer cible qui pourrait être inférieur de 10% à celui du marché libre. Il ne faut pas selon lui que l'on pratique une politique sociale par le biais des loyers. Il est plutôt favorable à une aide individuelle au logement. Il ne faut pas, souligne-t-il, mélanger les domaines, ce qui permettrait une meilleure transparence. Cette proposition formulée au point 4 de la motion est critiquée par plusieurs Commissaires qui demandent son annulation parce qu'elle est difficile à mettre en place et induit une possible inégalité de traitement avec les locataires du marché libre aussi dans le besoin d'une aide sociale.

L'aide individuelle au logement de manière générale est un problème en soi, ne manque pas de relever un Commissaire qui a déjà soulevé le problème devant le Conseil communal.

La Commission conclut ses travaux en constatant que l'appui de consultants externes lui semble une solution raisonnable pour faire avancer ce dossier et que le postulat d'Etienne Balestra et la motion de Guy Chervet doivent être regroupées.

Vote

C'est finalement par 6 voix et une abstention que la motion est acceptée. La personne qui s'est abstenue l'a fait à cause du maintien du point 4.

Conclusions

La Commission vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil Communal de La Tour-de-Peilz

- Vu la motion de M. Guy Chervet « La propriété est aussi une responsabilité » modifiée ainsi au point 2 : *Etudie en fonction des conclusions de cette première étape, toutes les possibilités de financement pour permettre une mise à niveau correcte de l'entretien des immeubles, y compris, le cas échéant, la vente de certains objets.*
- Oûi le rapport de la Commission chargée d'examiner ce dossier
- Considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour

décide

- de la prise en considération et du renvoi de la motion « La propriété est aussi une responsabilité » à la Municipalité.

Le président-rapporteur

Jacques Vallotton

La Tour-de-Peilz, le 29.01.2012