

Préavis N° 17 - 2013 au Conseil communal

Mise en œuvre de la politique du logement 2012-2019 (1^{ère} étape)

- Octroi d'un droit de superficie sur le terrain des Boverattes-Est
- Introduction d'une aide individuelle au logement

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction des domaines, gérances et sports,
Mme L. Masméjan, Conseillère municipale

Pully, le 18 septembre 2013

Table des matières

1.	Objet du préavis _____	4
2.	Définition de la parcelle et principe du droit de superficie	
	Nouveau chapitre _____	5
2.1.	Parcelle _____	5
2.2.	Droit de superficie _____	6
3.	Projet de construction _____	8
3.1.	Cahier des charges _____	8
3.1.1.	Typologie des logements _____	8
3.1.2.	Grandeur et répartition des logements _____	8
3.2.	Charte communale de construction _____	8
4.	Prix des loyers _____	9
5.	Procédure du concours d'investisseurs et choix du lauréat __	10
5.1.	Appel d'offre _____	10
5.2.	Evaluation des offres et sélection du lauréat _____	10
5.3.	Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA _____	13
6.	Concours d'architecture _____	13
7.	Planning prévisionnel _____	14
8.	Introduction d'une aide individuelle au logement _____	14
8.1.	Historique _____	14
8.2.	But et champ d'application _____	15
8.3.	Bases légales _____	15
8.4.	Conditions d'octroi _____	16
8.4.1.	Ménage avec enfant(s) _____	16
8.4.2.	Exclusion de l'aide sociale _____	16
8.4.3.	Nationalité, permis de séjour et domiciliation _____	16
8.4.4.	Charge locative du ménage _____	17
8.4.4.1.	Taux d'effort supportable et loyer théorique _____	17
8.4.4.2.	Loyer déterminant et maximal _____	17
8.4.4.3.	Revenu déterminant _____	18
8.5.	Montant de l'aide _____	18
8.5.1.	Principe de l'AIL _____	18
8.5.2.	Principe de l'AILS _____	18
8.5.3.	Degré d'occupation du logement _____	19
8.5.4.	Exemples de calcul _____	19
8.6.	Procédure _____	20
8.6.1.	Autorité compétente _____	20

8.6.2.	Demande de l'aide	20
8.6.3.	Octroi de l'aide	21
8.6.4.	Modification des circonstances	21
8.6.5.	Recours	21
8.7.	Entrée en vigueur	21
9.	Incidences financières	21
9.1.	Coût de l'aide individuelle au logement	21
9.2.	Coût de l'aide individuelle au logement spécifique	22
9.3.	Acquisition de logiciels et gestion informatique	22
9.4.	Ressources humaines	22
9.5.	Rente superficielle	23
10.	Réponses aux postulats et motions	23
10.1.	Postulat du 11 mars 2009 du PS « Les besoins accrus en logements adaptés pour les seniors »	23
10.2.	Motion du 8 décembre 2010 PLR soutenue par l'UDC « Pour une politique du logement efficace et réaliste à Pully »	24
10.3.	Motion du 8 décembre 2010 du PS « Pour l'élaboration d'un "objectif logement" à Pully »	24
10.4.	Postulat du 12 octobre 2011 des Verts Libéraux « Pour la création d'une cellule logement dynamique et efficace à Pully »	25
11.	Développement durable	26
12.	Communication	27
13.	Programme de législature	27
14.	Conclusions	27
15.	Annexes	28

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

1. Objet du préavis

A Pully, comme sur tout le bassin lémanique, sévit une importante pénurie de logements à loyers abordables. 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 s'est fixée, comme priorité, la mise en place d'une politique du logement dynamique, visant à augmenter la disponibilité de logements en location à prix abordables (cf. programme de législature 2011-2016).

Elle a présenté, l'automne dernier, un préavis d'intention bien accueilli par le Conseil communal, dans lequel elle a formulé les principes de sa future politique du logement (cf. préavis d'intention N° 11-2012 du 12 septembre 2012).

La politique du logement de la Ville de Pully, pour la période 2012-2019, consiste en deux thèmes centraux :

- a) L'octroi de droits de superficie sur des terrains communaux à des investisseurs à but non-spéculatif, afin d'assurer la création de 300 nouveaux logements à loyer abordable durant la période 2012-2019 (« Objectif logement »), dont :
 - 170 logements destinés à des familles domiciliées à Pully ;
 - 100 logements adaptés ou protégés pour les seniors domiciliés à Pully (avec structure d'accueil de jour pour les logements protégés) ;
 - le préavis N° 11-2012 mentionne également 30 logements au juste prix en accession à la propriété, auxquels la Municipalité a toutefois renoncé au profit de la location.

- b) L'introduction d'une aide individuelle au logement destinée aux familles domiciliées à Pully, composée de deux volets :
 - l'aide individuelle au logement (ci-après : AIL) selon le règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement du 5 septembre 2007 (RAIL; RSV 840.11.3), applicable à l'ensemble du parc locatif de Pully ;
 - l'aide individuelle au logement spécifique (ci-après : AILS), applicable aux logements construits sur les terrains communaux mis en droit de superficie dans le cadre de la politique du logement 2012-2019.

Donnant suite au préavis d'intention, la Municipalité a lancé un concours d'investisseurs le 8 mars dernier, afin de choisir un superficiaire pour la construction d'une centaine de logements sur le terrain des Boverattes-Est (cf. description ci-dessous).

Le but du présent préavis est de solliciter l'autorisation de votre Conseil d'octroyer un droit de superficie grevant la parcelle des Boverattes-Est à Vaudoise Vie, Compagnie

d'Assurances SA (ci-après la Vaudoise Assurances), choisie par la Municipalité après une procédure de sélection conduite à l'aide de mandataires professionnels. Sous réserve de l'approbation requise, la Vaudoise Assurances réalisera la construction d'environ 100 logements, dont 70 seront destinés aux familles et 30 aux seniors.

Ce premier projet de construction dans le cadre de la politique du logement 2012-2019 sera accompagné de l'introduction de l'aide individuelle au logement, afin de faciliter l'accès aux logements pour les familles pulliérans.

2. Définition de la parcelle et principe du droit de superficie Nouveau chapitre

2.1. Parcelle

Parmi les terrains pressentis pour la construction de logements dans le préavis d'intention sur la politique du logement (N° 11-2012), la Municipalité a sélectionné pour un premier projet la parcelle n° 2034 (appelée Boverattes-Est), seul terrain propriété de la Ville immédiatement constructible.

Conformément au plan partiel d'affectation « Boverattes », entré en vigueur le 14 décembre 2010, la parcelle permettra la construction d'environ 100 logements répartis dans six bâtiments. La surface de location est estimée à environ 9'250 m².

La parcelle Boverattes-Est jouit d'une situation exceptionnelle avec vue sur le lac Léman, orientée plein sud et à proximité des transports publics.

Extrait du Registre foncier :

Bien-fonds Pully/2034	
Commune politique	136 Pully
Numéro d'immeuble	2034
Surface	14'256 m ² numérisé
Autre(s) plan(s) :	55
N° plan :	54
Désignation de la situation	Chemin de Clair Marin Chemin des Boverattes
Couverture du sol	Bâtiment(s) 124 m ² Pré-champ 14'132 m ²

Bâtiments/Constructions	Bâtiment agricole, 124 m², N° d'assurance : 307
Estimation fiscale	2'851'000.00 RG96 (04.05.2004)
Propriété	
Propriété individuelle	
Pully, la Commune, Pully	
Mentions	
Aucune	
Servitudes	
Aucune	
Charges foncières	
Aucune	
Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)	
Aucune	
Droits de gage immobilier	
Aucune	

2.2. Droit de superficie

Conformément au concept établi par le préavis d'intention, la Municipalité a prévu d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent (ci-après DDP) sur le terrain des Boverattes, au profit d'un superficiaire qui sera lui-même chargé de construire et gérer les futurs logements.

Ce DDP sera établi par acte authentique qui fixe les conditions et les principes de la servitude (destination des terrains, valeur, conditions de retour, etc.). Il permettra à l'investisseur (le superficiaire) d'organiser la construction sur le terrain des Boverattes-Est et d'être propriétaire des bâtiments, tandis que la Ville de Pully (superficiant) demeurera propriétaire du terrain. Le contrat prévoit le versement d'une rente du superficiaire à la Ville de Pully, en échange du droit concédé.

Au moment du concours, la Municipalité n'a prévu qu'un projet de DDP, soumis aux candidats dans le cadre du concours d'investissement. Elle ne signera dans un premier temps, après approbation du Conseil communal, qu'une promesse de constitution d'un droit de superficie (cf. annexe 1 : projet d'acte authentique de promesse de constitution d'un droit de superficie). Ce projet n'acquerra son caractère définitif, par signature d'un nouvel acte authentique, qu'après l'entrée en force du permis de construire pour les logements. D'ici là, certains points pourront être modifiés en fonction de l'évolution du

projet de construction, mais les principes fondamentaux, tels que décrits ci-après, seront maintenus. La version définitive de l'acte constitutif du droit de superficie sera soumise au Conseil communal, selon le planning prévisionnel figurant au ch. 7 du présent préavis.

Principes prévus dans l'acte authentique :

Durée du DDP	90 ans à compter du jour du dépôt au Registre foncier de l'acte constitutif.
Retour anticipé En cas de violation de ses obligations par le superficiaire	Indemnité fondée sur la valeur initiale des constructions, sans indexation, diminuée de 30%% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1,5% l'an.
Echéance du droit de superficie	Le droit de superficie peut être renouvelé (c'est en principe le cas). Sinon : Indemnité équitable, tenant compte de l'ancienneté des constructions et de leur état d'entretien. En cas de désaccord entre les parties quant au montant de l'indemnité due, un Tribunal arbitral statuera.
Rente superficière	La rente sera adaptée, chaque année, à l'évolution de la valeur de rendement des constructions.
Droit de préemption	Droit de préemption légal sur les constructions en faveur de la Ville de Pully.
Loyers	Le loyer moyen sera d'au maximum CHF 300.00/m ² /an.
Aide individuelle au logement spécifique	Pour 20% des logements au maximum, la Ville de Pully octroie une aide individuelle au logement spécifique, en complément le cas échéant à l'aide individuelle au logement selon le règlement cantonal, qui permettra un allègement allant jusqu'à 30% du loyer. Les locataires aux revenus plus modestes pourront en bénéficier. Les chapitres suivants décrivent les effets de cette aide sur les loyers des locataires pouvant bénéficier de cet appui financier.
Choix des locataires	La première mise en location et le choix des locataires auront lieu sous forme de souscription. Les logements seront prioritairement destinés aux familles et seniors domiciliés sur la Commune de Pully. Le superficiaire est en droit de choisir les locataires de 20%% des logements.

3. Projet de construction

Dans sa politique du logement, la Municipalité propose de réaliser des logements de qualité et de conception économiquement efficace, pour offrir à ses habitants des loyers inférieurs à ceux du marché libre.

Dans cette perspective, la Municipalité a défini les critères de construction dans deux documents principaux : le cahier des charges du concours d'investisseurs, ainsi que la charte communale de construction, qui ont fait partie intégrante du concours d'investisseurs.

3.1. Cahier des charges

3.1.1. Typologie des logements

Compte tenu des cibles fixées dans le cadre de la politique du logement 2012-2019, il a été établi dans le cahier des charges que 70% des logements à construire aux Boverattes-Est seraient destinés aux familles et 30% aux seniors.

Les logements destinés aux seniors devront être conçus pour accueillir des personnes à mobilité réduite. Ils devront être conçus de manière à faciliter les accès, respecter la norme SIA 500 (Constructions sans obstacles - éd. 2009), ainsi que les recommandations de l'Office fédéral du logement pour la conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées.

3.1.2. Grandeur et répartition des logements

Le cahier des charges soumis aux candidats a également précisé, à titre indicatif, la répartition idéale des logements, en fonction de leur grandeur :

Type de logement	2,5 pces (60 m ²)	3,5 pces (70 à 85 m ²)	4,5 pces (85 à 100 m ²)	5,5 pces (100 à 120 m ²)
Logements famille	7	24	25	14
Logements seniors	24	6	0	0

Ces répartitions ont été données sur la base de statistiques établissant la pénurie des logements dans la Ville de Pully.

3.2. Charte communale de construction

Dans la perspective d'assurer une politique énergétique favorable à l'environnement, ainsi que la meilleure qualité possible dans la construction, la Municipalité a établi une charte communale à l'intention des candidats.

Elle y a prévu que les bâtiments et aménagements extérieurs doivent en principe respecter certains critères, notamment en ce qui concerne :

- l'efficacité énergétique ;
- la qualité architecturale ;
- la qualité sanitaire et de confort des occupants ;
- la qualité des aménagements extérieurs ;
- la gestion des eaux ;
- la gestion du chantier ;
- la gestion des déchets ménagers ;
- la qualité sociale et convivialité urbaine ;
- la mobilité.

4. Prix des loyers

Dans le cadre du concours, les candidats devaient proposer des loyers d'au maximum CHF 340.00/m²/an. La plupart ont offert des loyers maximum inférieurs, avec parfois plusieurs alternatives. Compte tenu des diverses interventions et du contexte politique, la Municipalité a finalement retenu un loyer moyen maximum de CHF 300.00/m²/an.

Ce montant constitue assurément un compromis politique qui tient compte, dans une certaine mesure, de la valeur particulière du terrain des Boverattes-Est et de la volonté d'offrir aux familles et seniors pullliérans des logements à des loyers inférieurs à ceux du marché libre et abordable pour la classe moyenne. Il permet de prendre en considération l'ensemble des éléments financiers et sociaux qu'il convient d'apprécier globalement dans la perspective d'une solution équilibrée.

Ce loyer moyen maximal constitue une forme d'aide au logement dans la mesure où, dans un marché libre, le loyer aurait été plus élevé. Il restera abordable pour des familles qui aujourd'hui cherchent et ne trouvent pas de logement à ce prix.

Loyers moyens maximums par type de logement :

CHF/m ² /an	2 pces (60 m ²)	3 pces (75 m ²)	4 pces (100 m ²)	5 pces (120 m ²)
300.00	1'500.00	1'875.00	2'500.00	3'000.00

Considérant qu'un contribuable peut en moyenne consacrer 30%% de son revenu au logement, une famille avec deux enfants, disposant d'un revenu global de CHF 8'500.00 - 9'000.00 brut, pourra occuper aux Boverattes-Est un logement de 4 pièces.

Parallèlement à ce prix maximal, la Municipalité prévoit d'introduire une aide individuelle de base ainsi qu'une aide individuelle spécifique selon les modalités décrites dans le

chapitre 8.3 du présent préavis. Les locataires aux revenus plus modestes pourront en bénéficier. Nous verrons dans les chapitres suivants les effets de cette aide sur les loyers des locataires pouvant bénéficier de cet appui financier.

Sur le plan des finances communales, le loyer de CHF 300.00/m²/an permet par ailleurs à la Ville de Pully de recevoir une rente superficielle qui n'est pas la rente maximale, mais qui permet de financer l'aide individuelle au logement, ainsi qu'éventuellement d'autres projets utiles à l'ensemble de la population pulliérane. Il constitue, en conclusion, une solution équilibrée qui tient compte des besoins actuels, avec une composante sociale et des composantes financières qui, compte tenu de la situation particulière du terrain, doivent également être prises en considération.

5. Procédure du concours d'investisseurs et choix du lauréat

5.1. Appel d'offre

La procédure d'appel d'offres a débuté le 8 mars 2013 avec sa publication dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (FAO), ainsi que sur le site du système d'information sur les marchés publics en Suisse (www.simap.ch).

Au terme du délai fixé, la Municipalité a reçu 12 offres, toutes formellement conformes aux conditions du concours (2 coopératives, 2 fonds de placement, 5 investisseurs institutionnels, assurance et fond de prévoyance et 3 investisseurs privés).

5.2. Evaluation des offres et sélection du lauréat

Les 12 candidatures ont chacune été soigneusement étudiées, tout d'abord par deux mandataires, M. François Yenny, I-Consulting et M. Serge Moser, M&R Conseils projets immobiliers SA, puis par un groupe d'évaluation élargi (le Comité d'évaluation) composé de :

- M. Gil Reichen, Syndic ;
- Mme Lydia Masmejan, Conseillère municipale ;
- M. Marc Zolliker, Conseiller municipal ;
- M. Philippe Steiner, Secrétaire municipal ;
- M. Gilles Cuttelod, ancien chef de service de la Direction des Domaines, gérances et sports ;
- M. François Yenny, I-Consulting SA ;
- M. Serge Moser, M&R conseils projets immobiliers SA.

Les deux mandataires ont tout d'abord contrôlé formellement la conformité des offres (dossier complet, conditions de participation remplies, validité des documents remis).

Dans une seconde phase, le Comité d'évaluation a procédé dans son ensemble à l'examen de fond des 12 dossiers déposés, sur la base des critères suivants :

- a) qualité de la proposition et respect des objectifs définis dans le préavis d'intention ;
- b) qualité du candidat ;
- c) sous réserve des points 1 et 2, rente superficière estimée selon la proposition du candidat.

Les mandataires ont fourni au Comité d'évaluation une analyse approfondie de chaque candidat avec une appréciation systématique de tous les critères énoncés. Ils ont établi de nombreux tableaux récapitulatifs qui ont permis aux membres du Comité d'évaluation de procéder à une première évaluation.

Au terme de l'analyse approfondie et de l'audition des trois meilleurs candidats, le Comité d'évaluation a délibéré et proposé comme lauréat et de manière unanime, la Vaudoise Assurances.

Outre l'excellent dossier déposé, ce candidat s'est présenté durant l'entretien comme un partenaire solide, professionnel et susceptible de faire preuve de souplesse dans la concrétisation des opérations. Il a par ailleurs proposé un loyer moyen maximum de CHF 300.00/m²/an qui est, pour les raisons évoquées, financièrement et politiquement équilibré.

Avec un ratio rente superficière/état locatif près de 25%, l'offre de la Vaudoise Assurances s'est avérée la plus performante de celles présentées dans le cadre du concours d'investisseurs, permettant de mettre à disposition des logements à des loyers abordables, tout en disposant d'une rente superficière adéquate. La rente proposée par la Vaudoise Assurances est de CHF 793'000.00/an.

D'autres partenaires, finalement non retenus, ont offert, pour le même loyer, une rente inférieure, sans aucun autre avantage justifiant cette différence.

La Vaudoise Assurances a par ailleurs présenté son offre en partenariat avec Implenia et Comptoir Immobilier, deux acteurs avec lesquels la Vaudoise Assurances a déjà collaboré avec succès dans le passé. Elle a prévu qu'Implenia amène notamment son expertise dans le développement de projets immobiliers et sa maîtrise de l'exécution de projets de grande taille. Le Comptoir Immobilier apportera, quant à lui, son assistance dans la gestion et l'exploitation des bâtiments. La présence directe de partenaires expérimentés dans des projets communs ainsi que la volonté de la Vaudoise Assurances d'associer pleinement la Commune à toutes les phases du processus de construction ont constitué, pour la Municipalité, des éléments favorables dans son appréciation.

Les principaux éléments de l'offre et leurs effets sur les loyers sont récapitulés dans le tableau suivant :

Niveau des loyers de base					Surface locative (m ²)	Etat locatif (CHF/an)	Rente (CHF/an)	Ratio rente/état locatif
CHF/m ² /an	2 pces (60 m ²)	3 pces (75 m ²)	4 pces (100 m ²)	5 pces (120 m ²)				
300.00	1'500.00	1'875.00	2'500.00	3'000.00	9'690.00	3'183'000.00 ¹	793'000.00	25%

On précisera ici, à titre indicatif, que le niveau de loyer après octroi d'une aide individuelle au logement (cf. chapitre 8) sera le suivant :

Niveau des loyers après AIL et AILS (Abaissement 30%)				
CHF/m ² /an	2 pces (60 m ²)	3 pces (75 m ²)	4 pces (100 m ²)	5 pces (120 m ²)
210.00	1'050.00	1'313.00	1'750.00	2'100.00

Le tableau ci-dessous illustre le disponible du montant après financement de l'aide au logement, annuellement, ainsi qu'en fin du droit de superficie après 90 ans :

Rente superficière (CHF/an)	AIL (coût prévisionnel) (CHF/an) ²	AILS (30% du loyer de 20% des logements aux Boverattes-Est) (CHF/an)	Rente disponible après AIL et AILS (CHF/an)	Capitalisation du disponible sur les 90 ans du DDP, non actualisée
793'000.00	91'874.00	174'420.00	526'706.00	47'403'540.00

Après une discussion approfondie ainsi qu'une appréciation de tous les éléments, la Municipalité a confirmé, à l'unanimité, la proposition du Comité d'évaluation lors de sa séance du 4 juillet 2013.

¹ Compte tenu des garages en plus des logements

² Part communale de l'AIL + coûts informatiques et en personnel (cf. ch. 9.1, 9.3 et 9.4)

5.3. Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA

Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA, plus communément appelée la Vaudoise Assurances, est une des sociétés opérationnelles du groupe Vaudoise Assurances, qui est organisée avec la Mutuelle Vaudoise en tête.

Fondée en 1895 à Lausanne, la Vaudoise Assurances a son centre décisionnel en Suisse romande et déploie ses activités d'assurances et de prévoyance à travers plus de 90 agences générales et locales. Elle dispose notamment d'une agence à Pully, ce qui pourrait constituer un avantage pratique dans les futurs contacts liés au présent projet. Elle possède 51% de ses investissements immobiliers dans le Canton de Vaud et s'engage à favoriser des acteurs locaux pour la réalisation des projets et la gestion des bâtiments.

Avec un total de bilan en 2012 de CHF 11,6 Mia, dont 1,1 Mia de fonds propres et 1,2 Mia investis dans l'immobilier, la Vaudoise Assurances bénéficie d'une solvabilité à 368% et de capacités financières importantes.

En tant qu'investisseur institutionnel non spéculatif, la Vaudoise Assurances finance l'ensemble des projets immobiliers par ses fonds propres, sans recourir à l'emprunt. Ses projets immobiliers en cours se montent à CHF 300 millions.

6. Concours d'architecture

Les conditions du concours d'investisseurs précisent que le lauréat, en l'occurrence la Vaudoise Assurances, devra organiser un concours d'architecture dans un délai de sept mois après la signature de l'acte authentique de promesse de constitution d'un droit de superficie.

La Vaudoise Assurances soumettra préalablement le règlement du concours qu'elle établira ainsi que la liste des mandataires, pour approbation, à la Municipalité de Pully.

Le projet lauréat devra répondre aux objectifs fixés par la Ville de Pully. Trois membres de la Municipalité, le Chef du Service de l'urbanisme et de l'environnement, ainsi que le Chef de la Direction des domaines, gérances et sports, au moins, feront partie du jury du concours d'architecture.

7. Planning prévisionnel

Etapes	Dates*
Signature d'une promesse d'octroi de DDP	décembre 2013
Concours d'architecture et désignation d'un lauréat	janvier - août 2014
Enquête publique - autorisation de construire - préparation des appels d'offre et des dossiers d'exécution	sept. 2014 - déc. 2015
Signature de l'acte définitif d'octroi du DDP	déc. 2015
Travaux de construction	jan. 2016 - automne 2017
Mise en location	dès automne 2017

* sous réserve des délais de procédure

8. Introduction d'une aide individuelle au logement

8.1. Historique

Le 28 mars 2006, le Grand Conseil vaudois a accepté le rapport du Conseil d'Etat sur la politique du logement et l'exposé des motifs et projet de loi modifiant la loi vaudoise sur le logement du 9 septembre 1975 (LL, RSV 840.11). Ledit rapport précise que les grandes communes ont relevé l'importance de l'introduction d'une aide individuelle généralisée au logement, qui trouve sa valeur juridique au sein de l'art. 67, alinéa 2 de la Constitution vaudoise (Cst VD, RSV 101.01).

Une étude a alors été confiée à un groupe interdépartemental, réunissant le Département de l'économie et celui de la santé et de l'action sociale. Ce rapport a été approuvé en mars 2007 par une délégation du Conseil d'Etat qui a demandé qu'un règlement cantonal soit mis sur pied afin que cette aide individuelle puisse entrer en vigueur au 1er janvier 2008.

En date du 7 novembre 2007, le Conseil d'Etat a adopté le règlement et l'arrêté sur l'aide individuelle au logement, qui prévoit une aide au logement sous la forme d'un soutien financier direct destiné aux ménages avec enfants et à revenus modestes - qui travaillent mais dont le revenu ne permet pas de financer un logement adéquat - et ne bénéficient pas des prestations sociales (revenu d'insertion ou prestations complémentaires de l'AVS/AI).

A ce jour, l'aide individuelle au logement a été introduite dans huit communes, à savoir La Tour-de-Peilz, Lausanne, Lutry, Montreux, Morges, Nyon, Vevey et Yverdon-les-Bains.

8.2. But et champ d'application

La Municipalité propose d'introduire l'aide individuelle au logement dans le but de faciliter l'accès aux logements pour les familles pulliéraines, avec une composante particulière pour les logements érigés sur des terrains propriété de la commune, cédés en superficie dans le cadre de la politique du logement 2012-2019.

L'aide au logement sera dès lors composée de :

- l'aide individuelle au logement de base (ci-après : AIL) applicable à l'ensemble du parc locatif de Pully ;
- l'aide individuelle au logement spécifique (ci-après : AILS), applicable aux logements construits sur les terrains concédés en droit de superficie dans le cadre de la politique du logement 2012-2019, comme le terrain des Boverattes-Est.

8.3. Bases légales

L'AIL est régie par le règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (ci-après : RAIL, RSV 840.11.3, cf. annexe 2) et l'arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (ci-après : AMCAIL, RSV 840.11.3.1, cf. annexe 3). Cette aide est financée moitié par le canton, moitié par la commune.

La Municipalité soumet à votre Conseil un projet de règlement communal sur l'AIL, établi sur la base du règlement cantonal. Le règlement proposé reprend les dispositions cantonales dont il ne s'écartera pas.

L'AILS est établie sur la base des principes de l'AIL, dont elle constitue un complément entièrement à charge de la Ville de Pully. Pour des raisons juridiques, et d'entente avec l'Unité logement du Service des communes et du logement (SCE), il a finalement été établi que l'AILS, limitée aux terrains que la Ville cède en superficie, serait réglementée dans l'acte constitutif du droit de superficie lui-même.

Pratiquement, l'AILS pourra être accordée à des personnes disposant d'un revenu supérieur à celui prévu pour l'AIL, dans le tableau figurant dans l'AMCAIL.

Afin d'éviter tout effet de seuil et d'ajuster le barème du taux d'effort aux revenus supérieurs à ceux prévus dans l'AMCAIL, la Municipalité propose d'étendre, pour l'aide spécifique, la progressivité du barème qui fixe le taux d'effort maximal en fonction du revenu et de la situation familiale. Ce barème complémentaire applicable à l'aide spécifique figurera en annexe à l'acte constitutif du droit de superficie.

8.4. Conditions d'octroi

8.4.1. Ménage avec enfant(s)

Dans le projet soumis, et conformément à la solution cantonale, seuls les ménages constitués d'une ou deux personnes majeures avec un ou plusieurs enfants peuvent bénéficier de l'AIL et l'AILS (art. 2 AMCAIL).

Selon l'AMCAIL, les types de ménages sont les suivants :

- 2 personnes majeures avec 1 enfant ;
- 2 personnes majeures avec 2 enfants ;
- 2 personnes majeures avec 3 enfants ;
- 2 personnes majeures avec 4 enfants ;
- 2 personnes majeures avec 5 enfants ou plus ;
- famille monoparentale avec 1 enfant ;
- famille monoparentale avec 2 enfants ;
- famille monoparentale avec 3 enfants ;
- famille monoparentale avec 4 enfants ;
- famille monoparentale avec 5 enfants ou plus.

Lorsque l'enfant est mineur et ses parents séparés ou divorcés, le demandeur d'aide doit bénéficier du droit de garde. Lorsque les parents ont la garde partagée, l'enfant est pris en considération dans les deux logements (art. 17 RAIL).

8.4.2. Exclusion de l'aide sociale

Le ménage ne doit pas être au bénéfice de l'aide sociale ou de prestations complémentaires à l'assurance-vieillesse, survivants et invalidité (art. 7 RAIL).

8.4.3. Nationalité, permis de séjour et domiciliation

Les communes peuvent édicter des dispositions concernant les demandeurs de l'aide (art. 5 RAIL).

Selon le règlement proposé pour Pully, les demandeurs de l'aide individuelle doivent remplir les conditions cumulatives suivantes (cf. art. 3 règlement communal sur l'AIL) :

- être de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis d'établissement C ;
- être domicilié légalement à Pully depuis plus de trois ans ;
- s'agissant de l'AIL : résider depuis plus d'une année sans interruption dans le logement concerné. Cette condition n'est toutefois pas valable pour l'AILS, puisque les locataires des futurs immeubles construits seront par définition des « nouveaux locataires ».

8.4.4. Charge locative du ménage

8.4.4.1. Taux d'effort supportable et loyer théorique

Le droit à l'aide est défini sur la base d'un « taux d'effort supportable », qui est la proportion des ressources qu'un ménage peut consacrer à son loyer, en fonction du revenu et de la situation familiale.

Le taux d'effort supportable est défini dans le barème cantonal de l'AMCAIL et varie entre 26.5% et 29.3%, en fonction du revenu et de la constitution du ménage.

Considérant que l'AILS devra permettre d'appuyer financièrement des locataires disposant d'un revenu supérieur à ceux prévus dans le barème de l'AMCAIL, la Municipalité propose d'étendre ce barème pour l'AILS, en augmentant progressivement le taux d'effort supportable qui croît avec l'augmentation du revenu (plus le revenu croît, plus on peut consacrer un grand pourcent de son revenu au logement). Pour l'AILS, il a été prévu que le taux d'effort supportable, qui constitue le critère déterminant pour l'octroi de cette aide, varie entre 29.5% et 34.5%.

Le loyer que le locataire devrait payer en fonction du revenu et du taux d'effort supportable est dit « loyer théorique ». Pour bénéficier de l'aide au logement, le locataire doit payer un loyer plus élevé que ce loyer théorique.

8.4.4.2. Loyer déterminant et maximal

Le loyer déterminant correspond au loyer net sans frais accessoires, sur la base du contrat de bail en cours.

Pour l'AIL, seule la partie du loyer qui ne dépasse pas le loyer maximal prévu par l'art. 4 AMCAIL est prise en compte en tant que loyer déterminant (cf. tableau ci-dessous).

Type	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces et plus
Loyer maximum (CHF)	1'000.00	1'200.00	1'500.00	1'800.00	2'000.00

Sous réserve de cette limite, l'aide n'est toutefois pas exclue dans son principe lorsque le locataire paye, selon son bail, un loyer supérieur au maximum fixé. Elle ne sera toutefois que partielle et limitée jusqu'à concurrence du loyer maximal.

L'AILS n'est quant à elle pas limitée à ce loyer maximal.

8.4.4.3. Revenu déterminant

Le revenu déterminant correspond à la somme des revenus déterminants unifiés (ci-après : RDU) de chaque personne du ménage, après déduction des prestations complémentaires cantonales pour familles et de la rente-pont (art. 10 RAIL).

Le RDU prend en compte aussi bien le revenu que la fortune. Le calcul se fait en application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises (ci-après : LHPS, RSV 850.03), de la manière suivante :

<p>Revenu net imposable (chiffre 650 de la taxation fiscale) + montants affectés au 3e pilier A + montant dépassant les déductions forfaitaires pour frais d'entretien d'immeubles et investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement + 1/15 de la fortune, après déduction d'une franchise³ + subsides aux primes de l'assurance-maladie = RDU</p>

8.5. Montant de l'aide

8.5.1. Principe de l'AIL

L'AIL se monte à la différence entre le loyer déterminant (mais avec les maxima, selon le chiffre 8.4.4.2 ci-dessus) et le loyer théorique résultant du taux d'effort supportable selon le barème cantonal (art. 3 AMCAIL).

L'AIL ne peut dépasser CHF 1'000.00 par pièce et par année. Elle n'est pas octroyée si le montant, arrondi au franc supérieur, est inférieur à CHF 120.00 par pièce et par année (art. 19 RAIL).

8.5.2. Principe de l'AILS

L'AILS correspond à la différence entre le loyer maximum théorique calculé selon le barème communal du taux d'effort et le loyer déterminant, moins, le cas échéant, l'AIL octroyée.

Le montant total d'AIL et de l'AILS est plafonné à 30% du loyer net figurant sur le bail à loyer. En cas de dépassement, l'AILS est réduite.

Pour une meilleure compréhension du système, nous renvoyons le lecteur aux exemples figurant ci-dessous, au chapitre 8.5.4.

³ CHF 56'000.00 pour une personne seule, CHF 112'000.00 pour un couple (art. 58 et 60 de la loi sur les impôts directs cantonaux, RSV 642.11).

8.5.3. Degré d'occupation du logement

Lorsque le nombre d'occupants est inférieur de un par rapport au nombre de pièces du logement, le montant de l'aide est divisé par le nombre de pièces du logement et multiplié par le nombre d'occupants (art. 17 RAIL).

Pour les familles monoparentales, le montant de l'aide est versé intégralement lorsque le nombre d'occupants est inférieur de un par rapport au nombre de pièces du logement. Si le nombre d'occupants est inférieur de deux par rapport au nombre de pièces du logement, l'aide n'est pas octroyée.

8.5.4. Exemples de calcul

Les exemples suivants illustrent concrètement la manière dont est calculée l'AIL, respectivement l'AILS :

a) Type de ménage : 2 personnes majeures avec 1 enfant		
Revenu selon ch. 650 (taxation fiscale) :	CHF	52'800.00
Fortune selon ch. 800 (taxation fiscale) :	CHF	112'000.00
Revenu déterminant du ménage :	CHF	52'800.00
Taux d'effort supportable selon barème AIL :		28,7%
Charge locative mensuelle supportable :		
$52'800 \times 28.7\% : 12 =$	CHF	1'263.00
Loyer net (3 pces) :	CHF	1'875.00
Loyer maximal déterminant AIL :	CHF	1'500.00
AIL :	CHF	237.00
AILS (jusqu'à max. 30% du loyer) :	CHF	326.00
Montant total mensuel d'aide :	CHF	563.00
Soit un abaissement de 30%.		
b) Type de ménage : 2 personnes majeures avec 2 enfants		
Revenu selon ch. 650 (taxation fiscale) :	CHF	57'000.00
Fortune selon ch. 800 (taxation fiscale) :	CHF	112'000.00
Revenu déterminant du ménage :	CHF	57'000.00
Taux d'effort selon barème AIL :		28,9%
Charge locative mensuelle supportable :		
$57'000 \times 28.9\% : 12 =$	CHF	1'373.00
Loyer net (3 pces) :	CHF	1'875.00
Loyer maximal déterminant AIL :	CHF	1'500.00
AIL :	CHF	127.00
AILS :	CHF	375.00
Montant total mensuel d'aide :	CHF	502.00
Soit un abaissement de 26,8%.		

c) Type de ménage : 2 personnes majeures avec 2 enfants		
Revenu selon ch. 650 (taxation fiscale) :	CHF	57'000.00
Fortune selon ch. 800 (taxation fiscale) :	CHF	250'000.00
Revenu déterminant du ménage :	CHF	66'200.00
Taux d'effort selon barème AICL :		30.1%
Charge locative mensuelle supportable :		
66'200 x 30.1% : 12 =	CHF	1'661.00
Loyer net (4 pces) :	CHF	2'500.00
AIL (hors barème) :	CHF	0.00
AILS (jusqu'à max. 30% du loyer) :	CHF	750.00
Montant total mensuel d'aide :	CHF	750.00
Soit un abaissement de 30%.		
d) Type de ménage : Famille monoparentale avec 2 enfants		
Revenu selon ch. 650 (taxation fiscale) :	CHF	80'700.00
Fortune selon ch. 800 (taxation fiscale) :	CHF	120'000.00
Revenu déterminant unifié (RDU) :	CHF	84'967.00
Taux d'effort selon barème AILS :		31.9%
Charge locative mensuelle admissible :		
84'967 x 31.9% : 12 =	CHF	2'259.00
Loyer déterminant (4 pces) :	CHF	2'500.00
AIL (hors barème) :	CHF	0.00
AILS :	CHF	241.00
Montant mensuel de l'aide :	CHF	241.00
Soit un abaissement de 9.6%.		

8.6. Procédure

8.6.1. Autorité compétente

Les décisions en matière d'AIL et d'AILS sont rendues par l'Office communal du logement, géré par la Direction des domaines, gérances et sports. Celle-ci collaborera très étroitement avec la Direction de la jeunesse et des affaires sociales généralement responsable en matière d'aide sociale.

8.6.2. Demande de l'aide

Le requérant doit fournir à l'Office communal du logement le contrat de bail et toutes les informations et pièces permettant de fixer le revenu déterminant et le degré d'occupation du logement (art. 23 RAIL).

8.6.3. Octroi de l'aide

L'Office communal du logement octroie le cas échéant l'AIL et/ou l'AILS pour une année. Sur demande du bénéficiaire, l'aide peut être renouvelée. L'AIL et l'AILS prennent fin le jour de la restitution du logement au bailleur (art. 20 RAIL).

8.6.4. Modification des circonstances

Le bénéficiaire doit informer l'Office communal du logement, dans les trente jours, de toutes circonstances nouvelles (hausse ou baisse du loyer, modification du revenu déterminant, degré d'occupation du logement, changement de domicile), afin de permettre à l'Office de déterminer s'il y a lieu d'adapter le montant de l'aide ou de la supprimer (art. 22 RAIL).

L'aide perçue indûment doit être remboursée, selon décision prise par l'Office communal du logement (art. 29 RAIL).

8.6.5. Recours

Les décisions de l'Office communal du logement peuvent faire l'objet d'un recours dans un délai de trente jours auprès de la Municipalité (art. 30 RAIL).

8.7. Entrée en vigueur

Les premières aides seront octroyées en principe au début 2018, après construction et mise en location des logements sur le terrain des Boverattes-Est.

9. Incidences financières

9.1. Coût de l'aide individuelle au logement

L'Unité logement du Service des communes et du logement (SCE) a effectué, à l'intention de la Ville de Pully, une projection des coûts que pourrait générer l'introduction d'une AIL dans notre commune. Considérant que la moitié de cette aide serait prise en charge par le Canton de Vaud (art. 4 et 27 RAIL), il en ressort qu'elle devrait coûter CHF 42'934.00 à la Commune de Pully.

Selon cette étude, 298 ménages (sur 7690) pourraient théoriquement bénéficier de l'AIL à Pully.

Parmi ces ménages, 72% sont présumés locataires, soit 209 ménages. Se fondant sur l'usage et l'expérience, l'Unité logement part du principe que seuls 60% des ayants droit déposeraient une demande formelle d'aide individuelle au logement. Ils seraient donc 125

à requérir l'AIL à Pully, ce qui porterait, selon les prévisions du canton, la charge financière globale à CHF 85'868.00.

La moitié de cette charge, soit CHF 42'934.00, reviendrait au Canton qui remboursera, le cas échéant, ce montant à la Ville de Pully en fin d'exercice comptable.

Il convient dans cette analyse d'observer une certaine prudence, dans la mesure où parmi les ménages qui pourraient avoir droit à une aide individuelle de base, la part qui formulera concrètement la demande pourrait fort bien s'avérer supérieur aux 60% présumés par l'Unité cantonal du logement.

Il se peut par ailleurs que la demande croisse annuellement en fonction de l'évolution du marché et de la situation économique. Cela pourrait conduire la Ville de Pully à supporter ultérieurement des montants sensiblement supérieurs à ceux présumés dans l'étude cantonale. Il convient dans cette perspective d'assurer à la Ville une situation financière, et par conséquent une rente du superficiaire, qui permettra de supporter cette évolution, ainsi que tous les frais annexes liés à la mise en place du système (cf. chapitre 9.3-9.4).

9.2. Coût de l'aide individuelle au logement spécifique

Contrairement à l'AIL, l'AILS est entièrement financée par la Ville de Pully. Selon le projet de DDP, elle serait octroyée pour 20% des logements de Boverattes-Est. Considérant que l'aide spécifique et, le cas échéant l'aide individuelle de base, ne pourrait être supérieure à 30%, et qu'il y a lieu par prudence, de calculer le montant selon le principe du « Worst case », on peut estimer le montant de l'aide complémentaire à CHF 174'420.00.

En effet, pour un état locatif annuel (logements) aux Boverattes-Est de CHF 2'907'000.00, l'AILS pourra correspondre au maximum à CHF 174'420.00 par an, soit 30% sur 20% de l'état locatif.

9.3. Acquisition de logiciels et gestion informatique

Deux logiciels pour le calcul de l'AIL et du revenu déterminant unifié devront être acquis auprès du canton. La gestion informatique de l'octroi des aides coûtera un montant annuel moyen estimé à CHF 5'000.00.

9.4. Ressources humaines

L'Office communal de logement dispose à ce jour de 1 ETP. Le traitement des dossiers de demande d'aide est estimé à une charge de travail supplémentaire de 0.4 ETP. L'augmentation des ressources humaines est estimée à CHF 43'940.00.

9.5. Rente superficiare

Comme précisé au chapitre 5.2, la rente proposée par la Vaudoise Assurances est de CHF 793'000.00/an. Déductions faites des coûts de l'AIL et de l'AILS, la rente annuelle estimée sera de CHF 526'706.00. Ainsi, la capitalisation disponible sur les 90 ans du DDP (non actualisée) sera de CHF 47'403'540.00.

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 :

Dans le préavis d'intention sur la politique de logement 2012-2019 N° 11-2012, la Municipalité prévoit la mise sur le marché d'une centaine de logements adaptés ou protégés pour les seniors (avec structure d'accueil de jour pour les logements protégés). Dans ce cadre, le présent préavis prévoit la construction d'une trentaine de logements destinés aux 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. Le présent préavis constitue la première étape de ces objectifs.

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 plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), 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 préavis d'intention sur la politique de logement 2012-2019 N° 11-2012 et 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 d'intention sur la politique de logement 2012-2019 N° 11-2012, 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.

Ce double objectif trouve une première concrétisation dans le présent préavis.

Dès lors, la Municipalité considère avoir répondu au postulat par le préavis d'intention sur la politique de logement 2012-2019 N° 11-2012 et par le présent préavis.

11. Développement durable

Pour rappel, le développement durable répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Cette définition a été proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement.

Les trois dimensions économique, environnementale et sociale ont été considérées et mises en perspective durant toute la procédure ayant conduit à la présentation de ce préavis à votre Conseil. Le prix moyen de location retenu de CHF 300.00/m²/an représente aux yeux de la Municipalité la meilleure solution afin de proposer de nouveaux logements, à un loyer abordable, sans compromettre la bonne santé financière de la commune. L'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent permet par ailleurs à la commune de rester propriétaire du terrain.

La rente de superficie permettra de couvrir les aides individuelles au logement octroyées, ainsi que les coûts connexes (administration, logiciels). Le solde, environ CHF 500'000.00 par année, pourra financer d'autres projets utiles à l'ensemble de la population pulliérane.

La Municipalité a également établi une charte communale de construction dans la perspective d'assurer une politique énergétique favorable à l'environnement. Quant à l'augmentation de la population induite, il y aura lieu d'examiner avec les Transports publics de la région lausannoise les éventuelles mesures à prendre en matière de transports publics. Notons encore que la réalisation du projet Boverattes-Est soutiendra le développement des activités économiques à Pully, notamment celles envisagées dans le cadre des autres projets de développement urbanistiques, et devrait soutenir l'emploi local, limitant d'autant le trafic pendulaire et le risque de voir Pully devenir une cité dortoir.

12. Communication

Votre Conseil et la population seront informés des développements de ce projet ambitieux au fur et à mesure que les étapes-clés seront atteintes.

Les deux prochaines étapes clés sont la signature de l'acte authentique de promesse de constitution d'un droit de superficie et, dans les sept mois qui la suivent, l'organisation du concours d'architecture par la Vaudoise Assurances.

13. Programme de législature

Ces actions s'inscrivent dans le cadre du programme de législature de la Municipalité. Elles soutiennent l'atteinte de l'objectif O-18 par la réalisation des mesures M-23 et, en partie M-22

O-18 : Mettre en place une politique du logement dynamique visant à augmenter la disponibilité de logements en location à prix abordables.

M-23 : Mettre en œuvre la valorisation du terrain des Boverattes.

M-22 : Proposer des objectifs quantitatifs à atteindre pour les différentes catégories de loyer à pénurie, un calendrier prévisionnel de réalisation, ainsi que les lieux à privilégier pour la réalisation des objectifs fixés (objectif logement).

14. Conclusions

Se fondant 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 No 17-2013 du 18 septembre 2013,
- vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
- vu le préavis de la Commission des finances,

Décide :

1. d'autoriser la Municipalité à signer une promesse de constitution d'un droit de superficie en faveur de Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA, grevant dans son intégralité la parcelle n° 2034 (« Boverattes-Est ») de 14'256 m², pour la construction d'une centaine de logements, dont 70% seront des logements destinés à des familles et

- 30% des logements protégés et/ou adaptés, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'approuver le règlement communal sur l'aide individuelle au logement, figurant en annexe au présent préavis ;
 3. d'approuver l'introduction d'une aide individuelle au logement spécifique (AILS), aux conditions exprimées dans la promesse de constitution d'un droit de superficie sur le terrain des Boverattes-Est, figurant en annexe au présent préavis ;
 4. d'adopter le présent préavis comme réponse
 - a) au postulat du 11 mars 2009 du PS « Les besoins accrus en logements adaptés pour les seniors » ;
 - b) à la motion du 8 décembre 2010 du PLR soutenue par l'UDC « Pour une politique du logement efficace et réaliste à Pully » ;
 - c) à la motion du 8 décembre 2010 du PS « Pour l'élaboration d'un "objectif logement" à Pully » ;
 - d) 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 septembre 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		Ph. Steiner

15. Annexes

1. Projet d'acte authentique de promesse de constitution d'un droit de superficie ;
2. Règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) ;
3. Arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (AMCAIL) ;
4. Règlement communal sur l'AIL;
5. Barème communal sur la charge locative.