



**Postulat de M. Vincent Pasquier
« Pour des logements protégés sur la commune de Montanaire »**

Rapport de la Municipalité

Conseil communal du 18 juin 2024

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Lors de la séance du Conseil communal du 15 décembre 2022, un postulat a été déposé par M. Vincent Pasquier intitulé « Pour des logements protégés sur la commune de Montanaire ».

1 PRÉAMBULE

Le nouveau programme de législature du canton de Vaud indique la nécessité d'augmenter le nombre de logements protégés pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite. Le 1er décembre 2022, Mesdames Rebecca Ruiz et Christelle Luisier ont tenu une conférence de presse pour présenter un projet de modification de la loi au Grand Conseil, qui vise à renforcer la politique du maintien à domicile, notamment en développant le dispositif des logements protégés.

Par ce postulat, M. Vincent Pasquier souhaite engager une réflexion au sein de la commune autour des enjeux du vieillissement, notamment en matière d'habitat des personnes âgées, voire très âgées et des personnes à mobilité réduite.

Deux demandes ont été faites :

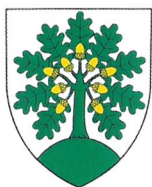
1. Que la Municipalité effectue d'ici la fin du mois de mars 2023 un sondage auprès de la population, principalement celle des plus de 65 ans.
2. Sur la base de ce sondage, M. Vincent Pasquier demande le renvoi de ce postulat à une commission pour étude.

Le Canton estime qu'il faudra construire – a minima – 1500 appartements d'ici 2030 sur le territoire vaudois.

Dans la région du Nord-vaudois/Broye, il faut envisager 6,5 logements protégés pour 1000 habitants, ce qui représenterait approximativement 20 appartements à construire sur le territoire communal.

2 DÉMARCHES EFFECTUÉES PAR LA MUNICIPALITÉ

Le problème le plus important étant que la commune ne dispose pas de terrain à bâtir pouvant accueillir des LADA (logements adaptés avec accompagnement).



2.1 SONDAGE

Avant même le résultat du vote sur la prise en compte de ce postulat lors de la séance du Conseil communal du 27 mars 2023, un sondage a été effectué auprès de la population.

Il a été envoyé à 610 personnes de 60 ans et plus, 312 femmes (51%) et 298 hommes (49%), puis a été analysé par un statisticien.

Résultats du sondage

Un total de 208 questionnaires sur 610 sont revenus, soit un peu plus du tiers : 34%. Parmi les réponses, 114 femmes (55%) et 94 hommes (45%). 45% des répondants ont entre 60 et 69 ans, 37% entre 70 à 79 ans et 18% ont 80 ans et plus. La proportion de femmes vivant actuellement seules est plus élevée que celle des hommes.

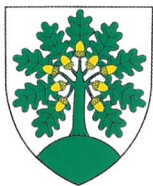
Conclusions sur les raisons pour changer de lieu d'habitation

- Une grande proportion des répondants (environ 70%) juge qu'un loyer abordable serait une bonne raison pour changer de lieu d'habitation.
- Nous observons une proportion similaire quant au changement de situation familiale (veuvage par exemple) ou à la recherche d'interaction avec le voisinage.
- La mobilité (architecture plus adaptée à la mobilité) est un facteur encore plus important (environ 80% d'avis favorables), notamment chez les femmes.
- Enfin, les raisons de santé seraient un argument pour changer de lieu d'habitation chez environ 90% des répondants.
- En revanche, se rapprocher d'une connaissance ou de la famille ne convainc guère les répondants (environ 40% d'opinions favorables).

Ces conclusions sont valables dans tous les sous-groupes. Les femmes et/ou les personnes seules ont tendance à donner plus d'avis favorables, mais les proportions sont en général similaires entre les sexes, entre les situations et entre les groupes d'âge.

Conclusions concernant l'intérêt pour un projet de logements protégés d'ici 2030

- Les gens ont en général de la difficulté à se projeter dans un déménagement immédiat (37% des répondants seraient prêts à le faire).
- Notons quand même qu'un peu plus de la moitié des personnes vivant seules (55%) seraient prêtes à le faire. Cette proportion est clairement plus élevée que chez les personnes vivant en couple (31%).
- De même, le déménagement immédiat intéresse plutôt les personnes plus âgées.
- L'inscription sur une liste d'attente est une option qui semble intéressante pour la moitié des répondants. Ce sont surtout les femmes et les personnes vivant seules qui sont les plus intéressées (60% des femmes favorables à la liste d'attente, 55% des personnes vivant seules).
- Les activités sociales sont plébiscitées par environ 60% des répondants. A nouveau, ce sont les femmes et les personnes vivant seules qui y sont le plus favorables.
- Enfin, un peu plus de la moitié des répondants expriment un intérêt pour ce type de structure. La proportion monte à 72% pour les personnes seules et 63% des personnes de moins de 70 ans. Ces dernières n'en auraient en général pas besoin tout de suite, mais expriment probablement une volonté d'anticiper les besoins futurs.



2.2 AJOUT D'UN ARTICLE AU RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

La Municipalité a décidé d'ajouter un article au règlement du PACom (plan d'affectation communal) afin d'octroyer un bonus de surface brute de plancher déterminante (SPd) de 10 %.

Ce bonus est octroyé seulement si 30 % des SPd totales sont destinées à des LUP (logements d'utilité publique) au sens de la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif). En outre, ce bonus peut être cumulé avec celui prévu à l'art. 97, al. 4 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) en cas de performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur.

Les LUP doivent être situés sur le territoire de façon réfléchie. Les zones suivantes sont idéales pour ce type de construction, à savoir les zones centrales 15 LAT – A, B et C, la zone d'habitation de faible densité 15 LAT et la zone affectée à des besoins (HFA) publics 15 LAT – A (PUB A).

2.3 DÉSIGNATION D'UNE COMMISSION

Une commission ad hoc a été désignée par le bureau pour rapporter au Conseil la prise en considération de ce postulat. Le Conseil a adopté à la majorité d'en tenir compte dans sa séance du 27 mars 2023.

2.4 COURRIER AUX SERVICES CANTONAUX

En mai 2023, la Municipalité a envoyé un courrier à la DGTL (Direction générale du territoire et du logement) ainsi qu'à la DGCS (Direction générale de la cohésion sociale), afin que ces 2 départements se déterminent sur différents points concernant la possibilité de construire des LADA à Montanaire : quels villages, quelles zones, des privés peuvent-ils construire des LADA ?

2.5 SÉANCE AU CANTON

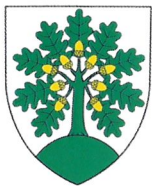
Afin de nous rendre réponse, la Municipalité représentée par Claude-Alain Cornu, Yves-Alain Bigler, Nathalie Jatton et moi-même a été invitée à une séance à Lausanne en septembre 2023, en présence de représentants de la DGCS, Mme Anne Clausen responsable du pôle prévention et solidarité, M. Nicolas Heredi chargé de projet, de la DGTL, M. Yves Noirjean directeur de l'aménagement et M. Florian Failloubaz directeur du logement.

Il en est ressorti que le site de Thierrens est le plus adapté en raison de la proximité des commerces, cafés, centre médical et transports publics.

La zone 108 à Thierrens, propriété de Post Immobilier AG, actuel garage des cars postaux, pourrait être intéressante pour construire des logements adaptés. Toutefois, elle passera en zone d'activité économique après l'adoption du PACom et ne sera de ce fait plus conforme aux règles de l'aménagement du territoire.

Concernant la zone 120 à Thierrens, nous avons appris, lors de cette séance, que le Grand Marais, propriétaire de cette parcelle, avait envoyé à la DGTL et la DGCS un dossier comportant 12 logements, qui a reçu un préavis positif de la DGCS. Le Grand Marais n'a pas jugé utile d'envoyer ce projet à la Municipalité, nous avons seulement reçu un courrier de leur part stipulant qu'ils souhaitaient construire des logements adaptés et qu'ils voulaient contacter le Canton à ce sujet. Le Grand Marais a donc formulé une opposition au PACom, car une partie de la parcelle 120 est destinée à être une zone d'habitation de faible densité (IUS 0.4), ce qui péjorerait la réalisation de leur projet. Avant que celui-ci puisse être validé, la surface constructible disponible devra être calculée.

Plusieurs options ont été discutées lors de cette séance à Lausanne, dont certaines auraient retardé la mise en œuvre du PACom sur lequel la Municipalité travaille depuis 2016.



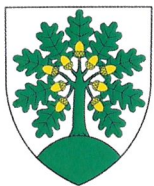
2.6 SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 5 OCTOBRE 2023

Lors de la séance du Conseil communal du 5 octobre 2023 le préavis n° 7/2023, adoption du Plan d'affectation communal et son règlement, le Conseil a décidé à la majorité de suivre la proposition de la Municipalité, de confirmer le projet mis à l'enquête et de lever l'opposition sur la parcelle n° 120 formulée par Le Grand Marais SA.

2.7 SUITE DE LA PROCÉDURE

Une fois la procédure du PACom achevée et approuvée par le Canton, la mise en œuvre des LADA pourrait être la suivante :

- Les LADA peuvent être construits par tous types de maîtres d'ouvrages (privés, sociétés immobilières, communes, coopératives, fondations, etc...). C'est la substance des logements qui est reconnue d'utilité publique au sens de la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) et pas son propriétaire.
- Le cas échéant, la Direction du logement (DIL) procède à la décision de reconnaissance d'utilité publique, au sens de la LPPPL, lorsque la demande de permis de construire est déposée. La décision est intégrée à la synthèse CAMAC (Centrale des autorisations en matière de construction) et fait partie du permis de construire. La DIL procède ensuite à la réquisition d'une annotation au Registre foncier qui garantit la mission de LADA à long terme. Ainsi en cas de vente, l'acheteur doit donner son consentement à la DIL (consultée obligatoirement par notaire qui instrumente la vente) de reprendre les obligations d'exploitation qui étaient faites à l'ancien propriétaire.
- Le revenu locatif des LADA, plafonné et reconnu d'utilité publique au sens de la LPPPL, est surveillé par la DIL chaque année pendant 25 ans. Ensuite c'est à la commune de poursuivre le contrôle, le cas échéant avec l'aide du canton.
- L'encadrement social et sécuritaire qui caractérise l'exploitation des LADA est établi dans une convention qui lie le propriétaire, l'exploitant s'il est différent du propriétaire et bien entendu le service idoine du DSAS. Cette convention liste les prestations à délivrer, leur temps consacré, leur tarif, les conditions d'obtention des aides de l'Etat à fonds perdus pour alléger le loyer des locataires bénéficiant des prestations complémentaires cantonales. La convention instaure également une commission d'attribution qui examine les candidatures aux LP/LADA (critère de santé et pas de fortune – ne pas confondre avec les logements à loyers modérés dits subventionnés). La commune peut exiger d'être membre de la commission aux côtés du représentant du propriétaire, du CMS (centre médico-social) ou du Brio (bureau d'information et d'orientation) et de l'organisme d'encadrement social agréé.
- La reconnaissance LUP implique la signature de cette convention.
- La réalisation de l'ouvrage par un tiers (donc pas par la commune) n'est pas assujettie aux dispositions des marchés publics s'il n'est pas subventionné à plus de 50%.

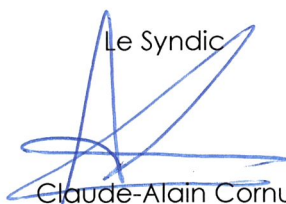


3 CONCLUSION

- Vu la volonté du Conseil d'Etat d'augmenter le nombre de logements adaptés avec accompagnements pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduites,
- vu l'intérêt de la population de Montanaire pour les LADA,
- vu l'absence de terrain à bâtir communal pour la construction de LADA,

La Municipalité s'est engagée formellement, dans séance du 3 octobre 2023, à défendre un plan de quartier le jour où la société du Grand Marais SA lui proposera un dossier.

Dès lors, nous prions le Conseil communal de prendre acte du rapport de la Municipalité, en réponse au postulat de M. Vincent Pasquier.

	Pour la Municipalité	
		
Le Syndic		La Secrétaire
Claude-Alain Cornu		Isabelle Freymond

Rapport adopté par la Municipalité dans sa séance du 30 avril 2024

Déléguée de la Municipalité : Cécile Crisinel Favre