

Commune de Paudex

Municipalité

aménagement du territoire - bâtiments -
urbanisme



Préavis n° 01 - 2022 au Conseil communal

Préavis d'intention

Politique du logement

Préavis d'intention Politique du logement

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

1. Introduction

Ces dernières années, la situation du logement en général, mais aussi dans la commune de Paudex, était tendue. Une situation de pénurie de logements disponibles était relevée par le Canton dans la plupart des districts, principalement autour de Lausanne.

Les taux de logements vacants par district établis par le Canton et valables pour l'année 2021 sont les suivants. Il s'agit d'une moyenne entre 2018 et 2020.

District	Taux de vacance
Lausanne	0.57 %
Ouest Lausannois	0.83 %
Lavaux-Oron	0.97 %
Nyon	1.10 %
Morges	1.13%
Gros de Vaud	1.13 %
Jura Nord Vaudois	1.40 %
Riviera Pays d'Enhaut	1.27%
Aigle	2.43 %
Broye-Vully	2.50 %

A titre d'illustration de la situation dans la commune, il y avait au mois de février 2022 seulement 5 appartements libres en location sur la commune :

Situation	Nb pièces	Surface m2	loyer/mois	loyer/m2/an
Vallon de la Paudèze 5	1.5	35	1230	421
Bernadaz 7	2.5	49	1750	429
Charrettaz	3.5	93	2190	283
Bernadaz 5	3.5	80 (estim)	2450	368
inconnue	4.5	105	2600	297

2. **Objet du préavis**

Compte tenu de la rareté des logements disponibles dans la région et du prix des terrains, la tendance consiste à construire plutôt des appartements de gamme supérieure, à des prix qui dépassent les moyens d'une bonne partie de la population.

Par sa politique du logement, la Municipalité entend porter une attention particulière

- aux jeunes ménages de Paudex qui, à l'aube de leur carrière professionnelle, manquent encore de ressources financières et souhaitent néanmoins rester à Paudex ;
- aux familles de Paudex qui sont à la recherche d'un espace de vie nécessaire au développement de leurs enfants, avec une charge locative adaptée à leurs moyens financiers ;
- aux seniors qui souhaitent poursuivre leur vie dans des conditions adaptées tout en restant dans leur cadre social habituel.

Elle souhaite mettre en application des mesures pour favoriser la création de logements destinés à des locataires qui participeront à la vie de Paudex et non à des investisseurs qui n'y vivront pas.

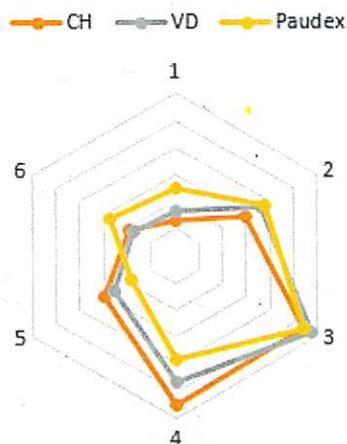
Consciente des implications financières d'une telle politique, la Municipalité souhaite privilégier des projets qui seraient autoporteurs.

3. Situation à Paudex

Le tableau suivant compare les proportions des différents types d'appartement entre la Suisse, le Canton de Vaud et Paudex (source OFS et registre logements de Paudex).

Nombre de pièces	CH	VD	Paudex	Nb logements Paudex
1	6.4 %	8.3 %	12.4 %	103
2	14.7 %	18.1 %	19.0 %	158
3	27.0 %	28.6 %	26.9 %	224
4	27.5 %	23.2 %	19.0 %	158
5	15.0 %	12.9 %	9.0 %	75
6	9.4 %	8.8 %	13.7 %	114

Proportion de logements par nombre de pièces



En comparaison avec le Canton de Vaud, la commune de Paudex dispose de moins d'appartements de 4 à 5 pièces, et dans une moindre mesure de 3 pièces.

4. Parc actuel de logements communaux

La commune est propriétaire d'un petit nombre de logements dans des immeubles anciens. Les loyers y sont modestes, permettant ainsi de soutenir des personnes seules ou des familles. Le loyer moyen y est de CHF 162 /m2/an.

Situation	Nombre de pièces	Quantité
Simplon 9 (Ancien collège)	3	1
	4	4
	6	1
Bordinette 9 (La Borne)	4	1
Bordinette 12 (Campagne Marcel)	4	1
Bordinette 16 (Maison Bujard)	2	1
	3	2
	5	1
TOTAL		12

Par nombre de pièces

Nombre de pièces	Nombre de logements
1	0
2	1
3	3
4	6
5	1
6	1
TOTAL	12

5. Politique proposée

La loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) prévoit différents types de logement d'utilité publique (LUP).

- **Logements à loyer modéré (LLM)**, subventionnés par l'Etat et la Commune
- **Logements à loyer abordable (LLA)**, pour classe moyenne, sans subventionnement, mais avec un loyer correspondant à certaines normes.
- **Logements protégés (LP)** pour le maintien à domicile des personnes âgées
- **Logements pour étudiants (LE)**, destinés aux personnes en formation

En fonction de la situation du marché et des possibilités financières limitées de la Commune, la **Municipalité souhaite privilégier la réalisation de logements de type logements à loyer abordable et logements protégés** sur les parcelles dont elle a ou dont elle pourrait avoir la propriété car

- Ils correspondent à des logements normaux pour personnes de classe moyenne
- Ils ne nécessitent pas de subventionnement communal
- La commune ne dispose pas logements en suffisance pour ses habitants de classe moyenne

La LPPPL précise des normes pour ce genre de logements (LLA)

Nb de pièces	Surface	loyer par m2 et par an	loyer max par mois
1	30 à 40 m2	250	833
2	50 à 55 m2	243	1113
3	60 à 77 m2	240	1540
4	80 à 99 m2	237	1955
5	100 à 121 m2	234	2359

Les loyers des LLA s'entendent tous frais accessoires compris à l'exception des frais de chauffage, d'eau chaude, des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets.

Aucun des appartements libres proposés à la location en février 2022 ne correspondait aux critères ci-dessus, ce qui montre bien le besoin de tels appartements.

6. Perspectives

Ce chapitre liste les terrains communaux où la politique du logement pourrait amener des perspectives, ainsi que les intentions de la commune. Sur d'autres parcelles, le prix élevé du terrain à Paudex lorsqu'il faut l'acheter risquerait de rendre l'opération financièrement non rentable.

6.1. Côtes St Maire

Le plan de quartier des Côtes St Maire, validé il y a plus de 10 ans, offre des perspectives intéressantes à la commune, car elle y dispose de terrains avec des droits à bâtir.

Le plan prévoit des possibilités de construire des immeubles partagés entre la Commune et des propriétaires privés. Par convention, la Commune s'est engagée à démarrer un projet dès que l'un des propriétaires privés souhaite construire son immeuble ou sa partie d'immeuble.



Réaliser des logements à cet endroit nous permettrait donc de ne pas avoir à financer le terrain, qui nous appartient déjà. Il serait ainsi possible de construire des logements qui entreraient dans le cadre des LLA, avec un projet autoporteur, sans devoir viser le luxe pour obtenir une rentabilité suffisante.

Avec 1528 m² de surface brute de plancher (SBP) réparties dans 2 des 4 immeubles du quartier, la commune aurait par exemple l'opportunité de réaliser

- 4 appartements de 3 pièces à 75 m²
- 10 appartements de 4 pièces à 90 m²
- 3 appartements de 5 pièces à 120 m²

Soit 17 appartements supplémentaires.

La surface d'activités permettrait la réalisation d'un centre d'accueil temporaire (CAT) pour les seniors ainsi que de cabinets médicaux associés.

Côtes St Maire → Aménagement de logements à loyer abordable et de logements protégés

La réalisation concrète d'un tel projet, ainsi que son mode de financement, devront dans tous les cas faire l'objet d'un préavis spécifique au Conseil communal le moment venu.

6.2. Verger – parcelle 61

Le nouveau PGA classe cette parcelle en zone constructible. Avec le refus du projet de BHNS, il n'est maintenant plus nécessaire d'y envisager des places de stationnement. En raison de l'intérêt à préserver des zones de verdure au centre des localités, nous proposons de conserver un aménagement en espaces verts sur cette parcelle. Une ouverture au public pourrait être étudiée.

Verger → Conservation sous forme d'espaces verts

6.3. Terrain de foot – parcelles 51 et 52

De par sa forte utilisation, ce terrain remplit tout à fait les attentes d'une zone de détente et d'activités sportives. Le nouveau PGA le confirme dans cette affectation. De plus, il se trouve à proximité du tennis et du terrain de basket devant l'école. Nous pensons donc que cette zone ne se prête pas à la construction de logements.

Terrain de foot → Conservation sous forme d'espace pour activités sportives

6.4. Campagne Foscale – parcelle 213

Située dans une zone en forte pente et à mauvaise accessibilité, le nouveau PGA n'y prévoit pas la possibilité d'y construire des logements. Cette zone remplit tout à fait son rôle de poumon vert dans le haut de la commune et permet d'y héberger nos moutons.

Campagne Foscale → Conservation sous forme d'espace vert

7. Acquisition d'immeubles ou de terrains

Si l'opportunité se présente, la Municipalité étudie la possibilité d'acquisitions qui répondraient aux objectifs de cette politique du logement.

8. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 23 mai 2022,
- vu le préavis municipal n° 01 - 2022 du 29.03.2022,
- oui / vu le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cet objet,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'approuver la politique du logement telle que proposée dans le présent préavis et de soutenir la Municipalité dans sa mise en application.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire municipale

Jean-Philippe Chaubert



Mariève Crétignier

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29.03.2022

Délégué municipal Jean-François Spring, Municipal,
aménagement du territoire - bâtiments – urbanisme