

Présidence:

Groupe "Les Verts"

.....



Groupe Socialiste

.....

.....

MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 46-2019

AU CONSEIL COMMUNAL

Groupe PLR

.....

.....

Renouvellement et extension aux nouvelles conditions du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la SCHR – avenue des Paudex 10-12, parcelle N° 250

Demande de remaniement parcellaire de 636 m² de la parcelle communale N° 252 à la parcelle communale N° 250

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Date proposée pour la séance de la Commission :

Lundi 27 mai 2019, à 20h

Salle de conférences du CTC

Groupe UDC

.....

29 avril 2019

PREAVIS N° 46-2019

Renouvellement et extension aux nouvelles conditions du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la SCHR – avenue des Paudex 10-12, parcelle N° 250

Demande de remaniement parcellaire de 636 m² de la parcelle communale N° 252 à la parcelle communale N° 250

Table des matières

1	Préambule	2
1.1	Objet du préavis	2
1.2	Présentation de la Société coopérative	2
2	Droit distinct et permanent de superficie (DDP) actuel	3
2.1	Parcelle et DDP existant concerné	3
3	Situation actuelle sur la parcelle N° 250	4
3.1	Situation des bâtiments	4
3.2	Etat locatif actuel	4
3.3	Motifs de la démolition	4
4	Le Projet de la SCHR sur la parcelle N° 250	5
4.1	Descriptif du projet	5
4.2	Bénéficiaires et mode d'attribution	6
4.3	Base légale appliquée	6
4.4	Etat locatif projeté	7
4.5	Phases principales du projet	7
4.6	Relogement	7
5	Renouvellement du droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la SCHR – Clauses essentielles	8
5.1	N° de parcelle et lieu concerné	8
5.2	Remaniement parcellaire	8
5.3	Détermination de la rente DDP	9
5.4	Renouvellement de la durée du DDP	9
5.5	Aménagement de la rente DDP dans la durée et conditions d'indexation	9
5.6	Autres annotations dans l'acte notarié	10
6	Incidences financières	10
7	Conclusion de la Municipalité	11

Renens, le 29 avril 2019

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

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

Le présent préavis a pour but de soumettre la demande de renouvellement du DDP des Paudex 10-12, parcelle communale N° 250, ainsi qu'une demande de remaniement parcellaire de 636 m² de la parcelle N° 252 à la parcelle N° 250, toutes deux propriétés de la Ville de Renens.

1 Préambule

1.1 Objet du préavis

La société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération (SCHR) est actuellement au bénéfice d'un droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle N° 250 d'une surface de 6'664 m² octroyé par la Ville de Renens et sur laquelle sont construits deux bâtiments locatifs pour un total de 64 appartements.

Ce DDP échoit en novembre 2021 et la Municipalité propose au Conseil communal de la Ville de Renens de le renouveler à de nouvelles conditions pour une durée de 99 ans en procédant également à un remaniement parcellaire de 636 m² de la parcelle N° 252 à la parcelle N° 250, propriétés de la Ville de Renens, compte tenu du nouveau projet d'habitations présenté dans ce préavis.

Le droit de superficie est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain, dénommé le superficiant, ici la Commune de Renens, octroie à un tiers, dénommé le superficiaire, ici la SCHR, le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain concerné. Il est intitulé «droit distinct et permanent» ou «DDP».

Les parties prenantes du droit distinct et permanent de superficie (DDP) sont:

- la Commune de Renens, en tant que propriétaire des parcelles et superficiant ;
- la SCHR en tant qu'actuelle et future superficiaire, constructrice et gérante des bâtiments.

1.2 Présentation de la Société coopérative

La SCHR est une société coopérative d'habitation, fondée en 1945, reconnue d'utilité publique, sans but lucratif, régie par ses statuts et les articles 828 et ss du Code des Obligations (CO).

Au 31 décembre 2017, le capital social se monte à CHF 3'929'400.00, divisé en 13'098 parts sociales de CHF 300.00 chacune. La Commune de Renens détient 1'500 parts sociales. Les autres parts sociales se répartissent entre 459 locataires-sociétaires, 576 sociétaires et 62 entreprises.

Le Conseil d'administration de la SCHR est composé de 7 à 9 membres. La Municipalité a droit à 2 membres dont 1 siège au Comité de direction.

Elle gère plus de 320 logements, allant du studio au 4,5 pièces et quelques logements d'étudiants en colocation, de même que des places de parc et divers locaux.

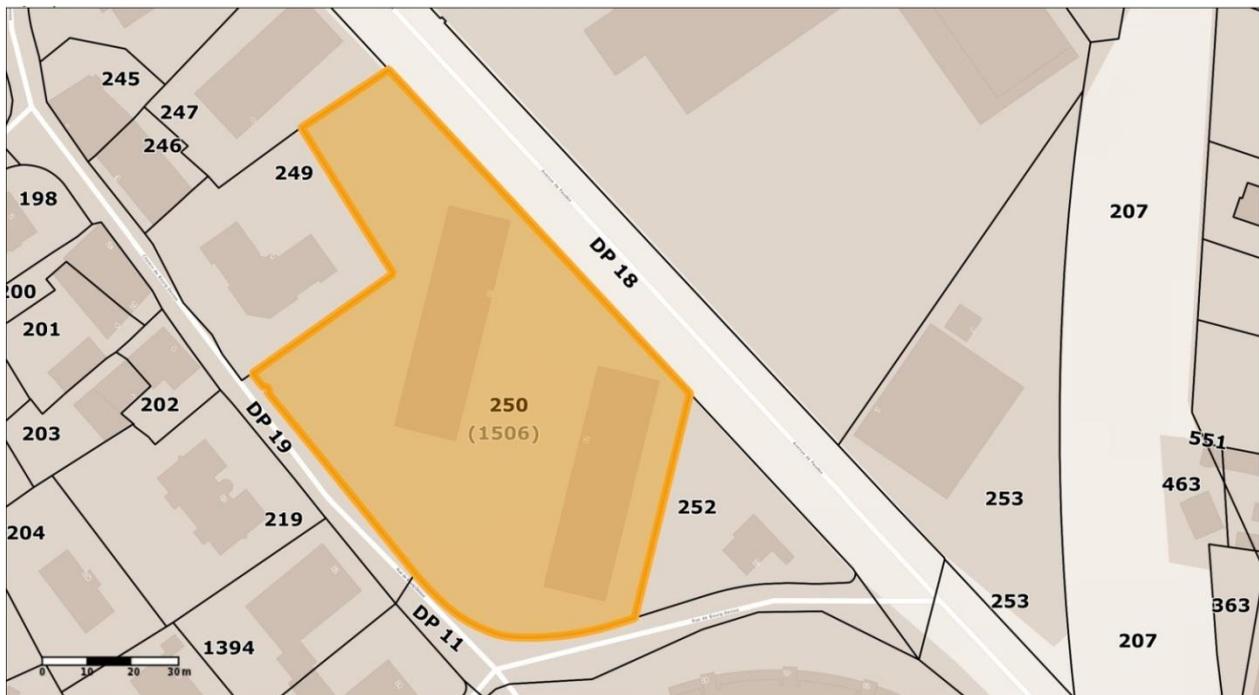
En majorité, les immeubles de la SCHR sont situés sur des terrains attribués sous la forme de droit distinct et permanent de superficie (DDP) par la Ville de Renens.

Groupe d'immeubles	Appartements	Commerces	Pl. parc	DDP communaux/ propriétés SCHR
Biondes	121		90	DDP
Paudex	64		30 voitures 16 « 2 roues »	DDP
Arziller	6		5	SCHR
1 ^e Mai 11 b-c	24	1	26	DDP
Corbettes (subventionné)	40		45	DDP
Rue Neuve 3-5 Midi 4	23	6	16	SCHR
Rue du Lac 18A	20		20	SCHR
Borjod	30		11	DDP

2 Droit distinct et permanent de superficie (DDP) actuel

2.1 Parcelle et DDP existant concerné

Conformément au Registre foncier, le DDP existant concerne la parcelle N° 250, située à l'avenue des Paudex 10-12 et au chemin de Bourg-Dessus, d'une surface de 6'664 m². Le DDP a été octroyé en novembre 1961 et arrive à échéance en novembre 2021. La rente du DDP se monte actuellement à CHF 5.50 par m² et par an.



3 Situation actuelle sur la parcelle N° 250

3.1 Situation des bâtiments

Deux immeubles de 50 mètres de long, 14 mètres de large et 14.5 mètres de haut ont été construits dans les années 1962-63 sous la direction de l'architecte Roland Willomet de l'Atelier des Architectes Associés (AAA). Il représentait une architecture typiquement remarquable dans les procédés de fabrication, préconisés dans la région lausannoise de par leurs avantages (fonctionnalité, solidité, rapidité et coûts). Ces procédés sont issus de la rationalité des méthodes de construction et au chemin de grue. Le principe de la technique dite «du chemin de grue», permettant de réaliser de façon rationnelle de longues barres ponctuées de quelques tours, consiste à utiliser une voie ferrée sur laquelle roule la grue qui élève les composants et disposant ainsi, de part et d'autre de son «chemin», plusieurs immeubles rectilignes. Ainsi, les immeubles des Paudex suivent le modèle des IPLM (immeuble préfabriqué à loyer modéré).

Il y a 32 appartements par immeuble (3,5 et 4,5 pièces). Les appartements sont de type traversant d'Est en Ouest, permettant une ventilation aisée des locaux et d'avoir le soleil levant dans les chambres à coucher et le soleil couchant dans le séjour et la loggia. Les appartements sont fonctionnels avec 2 ou 3 chambres, un hall avec armoires murales, une cuisine, un coin à manger séparé du séjour par une porte coulissante, une salle de bains et des toilettes séparées.

Les deux bâtiments ont subi de grandes rénovations entre 1988 et 1989 (réfection et étanchéité de la toiture, remplacement des fenêtres, réfection des installations électriques). D'autres travaux de réfection ont également été réalisés en 2003.

Suite aux travaux de 2003, les loyers n'ont pas été réadaptés en raison du refus en bloc des locataires qui ont eu gain de cause. En octobre 2006, en application de l'article 8 de l'OPair, l'Ordonnance sur la protection de l'air, les installations de chauffage ont dû être assainies. Entre 2007 et 2008, les cuisines ont été totalement agencées. D'autres problèmes d'entretien ont surgi durant les travaux de rénovation des cuisines et des salles de bains, telle que la présence d'amiante nécessitant un traitement. En 2017, des travaux de «taconnage» de la toiture ont été entrepris.

3.2 Etat locatif actuel

L'incidence des rénovations lourdes et des travaux liés à la vétusté n'ont donc pas pu être répercutés sur les loyers durant ces dernières années.

Ainsi, le revenu locatif moyen des deux immeubles se situe aujourd'hui très largement en dessous de la moyenne des loyers appliqués pour des logements à loyer abordable.

La SCHR est donc confrontée depuis des années à des rendements nets négatifs sur ces deux immeubles, ce qui a rendu impossible toute attribution financière à un fonds de rénovation. A terme, cette situation n'est plus tenable. Elle péjore depuis de nombreuses années la situation financière de la SCHR.

3.3 Motifs de la démolition

Les deux immeubles existants de 32 logements chacun ne répondent plus aux normes techniques et de sécurité. Ils ne correspondent plus aux standards actuels et leur transformation en profondeur impliquerait des coûts beaucoup trop importants.

Les accès aux appartements sont sans ascenseur et avec des demi-étages, ce qui présente une incompatibilité quant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les différentes études incombant aux bâtiments des Paudex n'ont jamais pu aboutir à une concrétisation d'améliorations jugées nécessaires (ascenseur extérieur sur d'autres fondations, rajout d'étages en bois sur les toitures planes non étanches) et présentent de surcroît de nombreuses incertitudes. Aucune analyse assez poussée n'a été entreprise quant à la propagation des infiltrations d'eau par exemple. Il en va de même des structures d'assemblage des éléments préfabriqués.

Ces différents constats ont amené la SCHR à privilégier la variante d'une démolition complète des bâtiments suivie d'une reconstruction.

4 Le Projet de la SCHR sur la parcelle N° 250



4.1 Descriptif du projet

Le projet propose 86 appartements, répartis dans 3 nouveaux immeubles, et représente ainsi 22 appartements de plus qu'aujourd'hui.

A titre d'information, le projet est actuellement évalué à quelque CHF 34 millions.

En termes de typologie, le projet prévoit 28 appartements de 2.5 pièces, 29 appartements de 3.5 pièces et 29 appartements de 4.5 pièces. A cela s'ajoute 1 local communautaire et des surfaces de bureau pour la SCHR.

Le fait d'offrir des appartements de 2,5 à 4,5 pièces, dans chaque cas de 2 tailles différentes, est un gage de mixité sociale et permet de répondre aux besoins en tenant compte des cycles de la vie des locataires.

Les constructions seront de qualité et soignées, et la norme «Minergie P»¹ est aussi visée.

¹ «Minergie P» est un label qui qualifie les constructions à très basse consommation d'énergie, offrant le plus haut niveau en termes de confort et d'efficacité énergétique.

Enfin, les locataires actuels ont été informés de vive voix et par courrier qu'une démarche participative est en cours. Elle permettra d'associer les coopérateurs à la finalisation des intérieurs, des extérieurs, des locaux communs, du local communautaire, de la place de jeux, etc.

Un descriptif plus détaillé de ce projet présenté par la SCHR est annexé.

4.2 Bénéficiaires et mode d'attribution

Ce projet propose uniquement des logements à loyer abordable – LLA, destinés à la classe moyenne.

Le revenu locatif est plafonné, contrôlé par l'Etat pour une durée de 25 ans. A l'échéance de la période de contrôle minimale, la Commune prend la relève et maintient un contrôle aussi longtemps que le régime des quotas est en force.

Les logements sont destinés à toutes les catégories de locataires, indépendamment de leur situation: familles, personnes seules, seniors, étudiants.

L'attribution des logements sera régie conformément aux statuts de la SCHR ainsi qu'à son règlement d'attribution en vigueur.

4.3 Base légale appliquée

La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ainsi que son règlement d'application du 25 octobre 2017 (RLPPPL) sont entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2018.

Le but de la loi est de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués et en promouvant la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population.

Le projet sera entièrement soumis à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et tous les appartements construits seront des logements d'utilité publique (LUP) de type logement à loyer abordable (LLA).

Limites des loyers fixées par le règlement LPPPL (art. 28 alinéa 2)

Les loyers des LLA, quels que soient les critères employés pour leur fixation, tous frais accessoires compris à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets, ne peuvent pas dépasser les limites définies dans le tableau ci-dessous, en fonction de la taille et de la situation géographique du LLA (CHF m²/an):

Barèmes selon le règlement (RLPPPL) pour la Commune de Renens

Type	CHF m ² /an	CHF m ² /an + 5% si performances énergétiques accrues
1 pièce	250.-	262.50
2 pièces	243.-	255.15
3 pièces	240.-	252.-
4 pièces	237.-	248.85
5 pièces	234.-	245.70

Notes :

Les montants des limites initiales de loyers prévues par l'article 28 RLPPPL sont adaptés annuellement par le département, au 1^{er} septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'ISPC.

Selon l'article 28 alinéa 5 RLPPPL, le Canton peut, sur production d'une analyse spécifique, augmenter les valeurs plafonds d'au maximum 5%, en fonction de performances énergétiques accrues.

4.4 Etat locatif projeté

La Municipalité a pris acte des revenus locatifs par m² de surfaces utiles de plancher (SUP) envisagés par la SCHR. Ils peuvent bien évidemment évoluer en fonction des coûts définitifs du projet. Dans tous les cas, ils ne dépasseront pas le plafond mentionné dans le règlement RLPPPL.

- Pour un 2.5 pièces, le prix moyen envisagé serait de CHF 245.- par m² SUP.
- Pour un 3.5 pièces, le prix moyen envisagé serait de CHF 242.- par m² SUP.
- Pour un 4.5 pièces, le prix moyen envisagé serait de CHF 239.- par m² SUP.

Ces montants restent bien évidemment conditionnés par la reconnaissance du Canton quant aux performances énergétiques accrues du projet qui permet d'élever le plafond prévu à l'article 18 alinéa 5 du règlement RLPPPL.

4.5 Phases principales du projet

Le phasage du projet est le suivant:

Bâtiment concerné	Etapas	Dates
Paudex 10	Résiliation des baux	Juin 2019 pour juin 2020
	Démolition	Fin 2020
	Construction des blocs A + C	2021
	Mise en service des blocs A + C	2022
Paudex 12	Résiliation des baux	Juin 2020 pour juin 2021
	Démolition	Juin 2022
	Construction du bloc B	2022-2023
	Mise en service du bloc B	Fin 2023

4.6 Relogement

La SCHR mettra tout en œuvre afin que des solutions soient trouvées pour l'ensemble des locataires actuels. Des démarches ont également été entreprises afin de minimiser l'impact du chantier sur les locataires.

Le fait de démolir l'immeuble de Paudex 10 en premier permettra de construire 2 nouveaux immeubles et de remettre tout de suite sur le marché 56 logements sur les 86 prévus au total.

Les habitants actuels des bâtiments sis avenue des Paudex 10 et 12, au bénéfice d'un bail de durée indéterminée, ont la priorité pour être relogés au sein d'un autre groupe d'immeubles de la SCHR. Cette priorité a déjà pu être mise à profit pour plusieurs familles. D'autre part, plusieurs logements seront disponibles dans les bâtiments du chemin de Borjod 4 et 8, suite aux transformations actuellement en cours, et seront également mis prioritairement à disposition des locataires des Paudex.

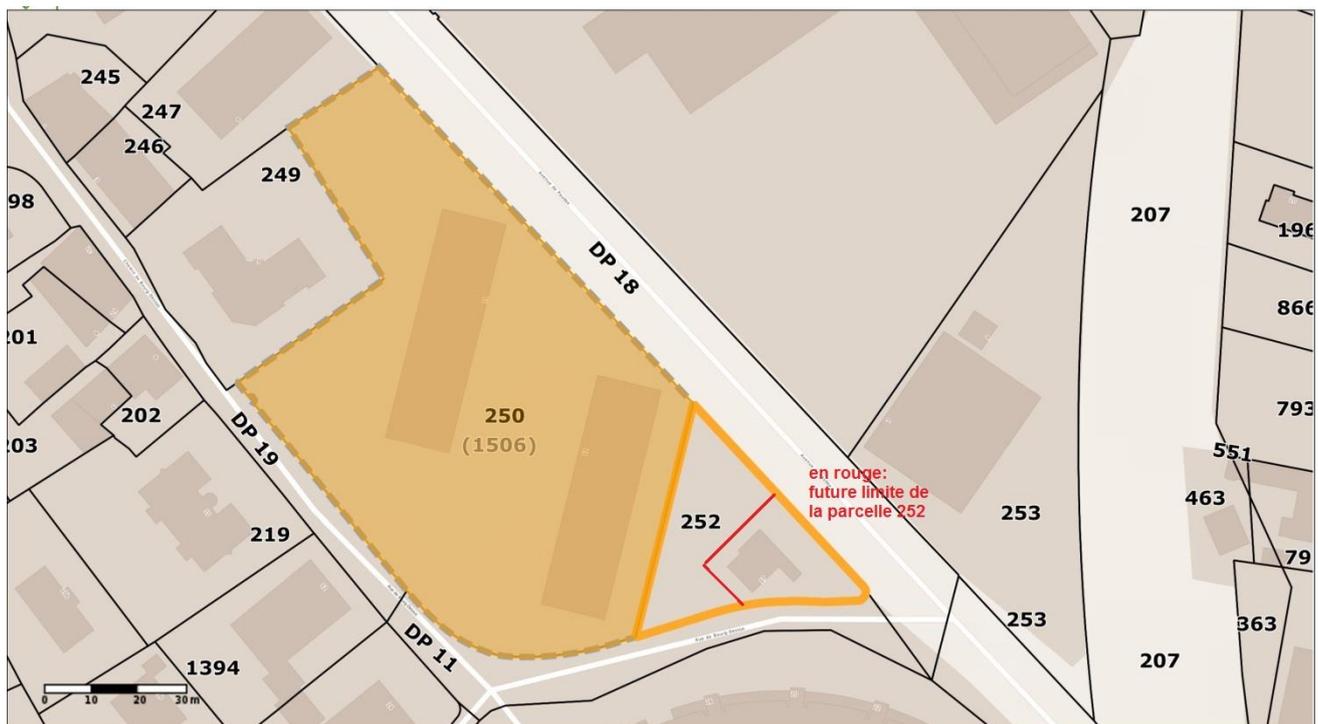
De plus, des contacts avec d'autres coopératives et gérances seront pris dans le but d'aider le relogement des locataires. Ainsi, des facilités lors de la résiliation des baux actuels par les locataires sont accordées.

5 Renouvellement du droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la SCHR – Clauses essentielles

L'acte notarié est actuellement en cours d'élaboration. Il est porté ci-dessous à la connaissance du Conseil communal, les clauses essentielles du renouvellement du droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la SCHR qui figureront dans l'acte notarié.

5.1 N° de parcelle et lieu concerné

Selon le Registre foncier, le DDP existant, N° 1506, concerne la parcelle N° 250, située à l'avenue des Paudex 10-12 et au chemin de Bourg-Dessus.



5.2 Remaniement parcellaire

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est prévu d'adjoindre à la parcelle communale N° 250, 636 m², actuellement non utilisés et déjà entretenus par la SCHR, issus de la parcelle communale adjacente N° 252 sur laquelle se trouve le bâtiment communal abritant l'Association des

familles du Quart Monde. Cette dernière offre un lieu de rencontre aux familles socialement défavorisées.

Après le remaniement parcellaire, la parcelle communale N° 250 passera de 6'664 m² à 7'300 m², et la parcelle N° 252 passera de 1'122 m² à 486 m². Le bâtiment de la parcelle N° 252 reste du patrimoine communal.

5.3 Détermination de la rente DDP

La rente DDP a été déterminée en tenant compte de l'affectation du projet en logements d'utilité publique.

Les critères retenus sont les suivants:

- ✓ M² SUP « surfaces utiles de plancher » => environ 6'200 m² SUP
- ✓ M² de terrain après remaniement parcellaire => 7'300 m²
- ✓ Valeur du m² SUP => CHF 800.- par m² SUP
- ✓ Taux de rente => 3.75%

Ce qui donne pour résultat:

- ✓ Rente DDP au m² SUP => CHF 30.-
- ✓ Rente DDP au m² de surface de terrain (arrondi) => **CHF 25.-**

Explications:

La valeur de CHF 800.- par m² SUP ressort d'une recommandation de la Division logement de l'Etat Vaud en charge du contrôle des logements d'utilité publique et permet un impact foncier raisonnable pour des logements entrant dans la catégorie «logements d'utilité publique». Le taux de rente appliqué dépend quant à lui grandement du type de projet (coûts, charges pérennes, etc.) et des discussions avec le futur superficiaire. Il faut en outre garder à l'esprit que la rente DDP, tout comme les autres charges pérennes découlant du projet sont au final répercutées sur le loyer.

Ainsi, la rente DDP est fixée à **CHF 25.-** par m² de surface de terrain, sous réserve d'une indexation (voir ci-dessous).

5.4 Renouvellement de la durée du DDP

La Municipalité propose de renouveler la durée du DDP pour une période de **99 ans** à partir du 21 novembre 2021. Cela permet ainsi au superficiaire de procéder à plusieurs cycles de rénovations lourdes sans devoir procéder à des demandes de prolongation du DDP.

5.5 Aménagement de la rente DDP dans la durée et conditions d'indexation

Afin de permettre à la SCHR de maintenir une gestion efficace de sa trésorerie en lien avec ce projet, il est nécessaire de procéder à un aménagement de la rente DDP. En effet, durant la période de construction, les revenus locatifs seront nuls, puis augmenteront progressivement. Ensuite, la SCHR devra faire face à des amortissements plus conséquents de sa dette durant les premières années d'exploitation.

Cet aménagement doit rester neutre au niveau financier pour les deux parties par rapport à ce qui a été arrêté au chiffre 5.3 «Détermination de la rente DDP».

Ainsi, il a été convenu avec la SCHR d'aménager la rente DDP comme suit:

- Du 21.11.2021 – 31.12.2021 CHF 6.- par m² de surface de terrain.
- 2022 – 2026 CHF 6.- par m² de surface de terrain.
- 2027 – 2036 CHF 15.- par m² de surface de terrain. Montant qui sera adapté à l'ISPC (base janvier 2022), puis adaptation de l'ISPC tous les 5 ans. Si l'ISPC atteint + 2%, une adaptation aura lieu.
- 2037 – 20.11.2120 CHF 27.35 par m² de surface de terrain. Montant qui sera adapté à l'ISPC (base janvier 2022), puis adaptation de l'ISPC tous les 5 ans. Si l'ISPC atteint + 2%, une adaptation aura lieu.

5.6 Autres annotations dans l'acte notarié

L'acte notarié qui sera signé entre la Ville de Renens et la SCHR confirmera le but d'utilité publique de ces logements, ceci afin d'assurer la pérennité de cette clause en cas de fin de pénurie ou de cession du droit de superficie.

Quelques points de l'actuel droit de superficie, qui sera cessible et transmissible, seront repris dans le nouvel acte et actualisés. Cela concerne notamment les clauses liées au droit de préemption en faveur de la Ville de Renens, de dénonciation, d'obligations particulières de la superficiaire (affectation, qualité de la construction) et enfin, les conditions de reprise des bâtiments, moyennant une indemnité en cas de résiliation anticipée ou à l'échéance du droit de superficie.

6 Incidences financières

Incidences sur le compte de fonctionnement concernant la modification de la rente DDP:

Périodes	Base de calcul	Montant annuel
Jusqu'au 20.11.2021, l'acte notarié actuel relatif au droit de superficie s'applique.		
21.11.2021 – 31.12.2021	(CHF 6.- x 7'300 m2) divisé par 365 jours x 41 jours	CHF 4'920.-
2022 – 2026	CHF 6.- x 7'300 m2 de surface de terrain	CHF 43'800.-
2027 - 2036	CHF 15.- x 7'300 m2 de surface de terrain	CHF 109'500.-
2037 – 20.11.2120	CHF 27.35 x 7'300 m2 de surface de terrain	CHF 199'655.-
Note : Les montants seront indexés à l'ISPC conformément à ce qui a été décrit au chapitre 5.5 du présent préavis		

Cette rente sera imputée au compte de revenu N° 3100.4232.15 - Sté coop. d'habitation – Av. des Paudex 10-12.

7 Conclusion de la Municipalité

La Ville de Renens entretient de longue date des relations de partenariat étroit avec la SCHR, notamment par l'octroi de terrains communaux de taille importante, bien situés, sous la forme de DDP. La SCHR est une société coopérative d'habitation reconnue d'utilité publique, qui propose des logements à prix abordable à une proportion conséquente de Renanaises et de Renanais.

La volonté de la Municipalité de réaliser des lieux d'habitation de qualité, ancrés dans le développement durable, s'exprime pleinement dans ce projet qui s'annonce prometteur sur le plan urbanistique et du vivre ensemble. Celui-ci a été élaboré en étroite collaboration entre la SCHR et les services de l'administration communale. Le résultat présenté est le fruit d'un concours d'architecture pour lequel la Municipalité a apporté sa contribution active.

En renouvelant le DDP auprès de la SCHR, la Municipalité reconduit la confiance qu'elle place en cette société coopérative. Le projet permet de mettre à disposition de la population des logements à loyer abordable. Par là-même, il réalise une volonté politique forte de maintenir une incidence foncière supportable propice à la création de logements d'utilité publique.

La SCHR entre maintenant dans une période cruciale où elle doit consolider le montage financier du projet auprès de ses partenaires bancaires. Le renouvellement du droit distinct et permanent de superficie est un prérequis indispensable pour qu'elle puisse aller de l'avant.

Ce projet est en parfaite cohérence avec le programme actuel de législature de la Municipalité qui consiste, sous l'axe «Développer la qualité de vie», à encourager la construction de logements d'utilité publique.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 46-2019 de la Municipalité du 29 avril 2019,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

AUTORISE la Municipalité à procéder à un remaniement parcellaire de 636 m² de la parcelle N° 252 à la parcelle N° 250, propriétés de la Commune de Renens. Après ce remaniement, la parcelle N° 250 passera de 6'664 m² à 7'300 m² et la parcelle N° 252 passera de 1'122 m² à 486 m².

AUTORISE la Municipalité à renouveler, dès le 21 novembre 2021 et pour une durée de 99 ans, le droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 250 d'une superficie de 7'300 m² après remaniement parcellaire en faveur de la Société coopérative d'Habitation de Renens et agglomération (SCHR) aux conditions figurant dans le présent préavis.

PREND ACTE que soient portés aux budgets 2021 et suivants, les revenus modifiés liés au renouvellement de la rente DDP de la parcelle communale N° 250, tels que décrits au chapitre 6 des incidences financières.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 avril 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:


Jean-François Clément

Le Secrétaire municipal:


Michel Veyre



Annexe: descriptif détaillé du projet présenté «SCHR – Paudex 10, 12 et 14»

Membres de la Municipalité concernés: - M. Jean-François Clément
- M. Didier Divoirne

Annexe - Descriptif détaillé du projet présenté «SCHR – Paudex 10, 12 et 14»

Trois bâtiments en L seront disposés de manière à préserver les dégagements de vue, créer une perméabilité de l'ensemble et définir des espaces extérieurs différenciés et qualifiés. Les bâtiments sont constitués de deux corps à la volumétrie semblable à celle des bâtiments se trouvant le long du chemin de Bourg-Dessus. Ces deux corps sont reliés par une cage d'escaliers ouverte et donc non chauffée que l'on pourra traverser au niveau du rez. Cette composition permet de créer des bâtiments d'une taille supérieure à l'existant tout en les maintenant à une échelle réduite par le jeu des orientations et des décalages des volumes.

Le projet exploite la déclivité du terrain pour limiter au maximum les excavations. Un plateau d'Est en Ouest permet de créer une entrée de parking de plain-pied à l'Est de la parcelle. Le raccord au Sud se fait par une faible pente suivant le terrain naturel.

Les aménagements extérieurs se caractérisent par une grande perméabilité et fluidité des circulations, renforcées par les rez traversants. Un espace extérieur plus important se dessine au centre du système. Une placette en prolongement extérieur de l'espace communautaire logé au rez d'un des bâtiments y trouve sa place.

La dimension de la placette et la disposition des entrées orientées indépendamment d'un point de convergence évitent une centralité. Ces mesures contribueront à configurer des espaces extérieurs de dimensions et de situations facilement appropriables pour les différents usages souhaités (pelouse, potagers, etc.).

Les 86 appartements du projet sont distribués par 3 cages d'escaliers. Le fait d'offrir des appartements de 2,5 à 4,5 pièces, dans chaque cas de 2 tailles différentes, est un gage de mixité sociale et permet de répondre aux besoins en tenant compte des cycles de la vie des locataires.

Quantités	Typologies	Surfaces
15 appartements	4,5 pièces	95 m ²
14 appartements	4,5 pièces	89 m ²
14 appartements	3,5 pièces	73 m ²
15 appartements	3,5 pièces	63 m ²
14 appartements	2,5 pièces	53 m ²
14 appartements	2,5 pièces	50 m ²
1 local communautaire		108 m ²
Bureaux de la gérance SCHR		162 m ²

Les appartements bénéficient tous d'une double orientation. Les espaces de jour se disposent autour d'une loggia ou d'espace en forme de L s'ouvrant sur 2 façades. Les accès aux parties nuit, chambre ou groupe de chambres se font à partir des séjours.

La matérialisation tient compte d'un contexte où l'économie des moyens et la durabilité sont des critères importants. La construction en béton avec des murs de façade « sandwich » porteurs répond parfaitement à ces contraintes en amenant de plus un gain de temps de chantier qui est intéressant dans une construction par étapes. Le prix moyen des éléments de construction proposés se situe dans la moyenne inférieure.

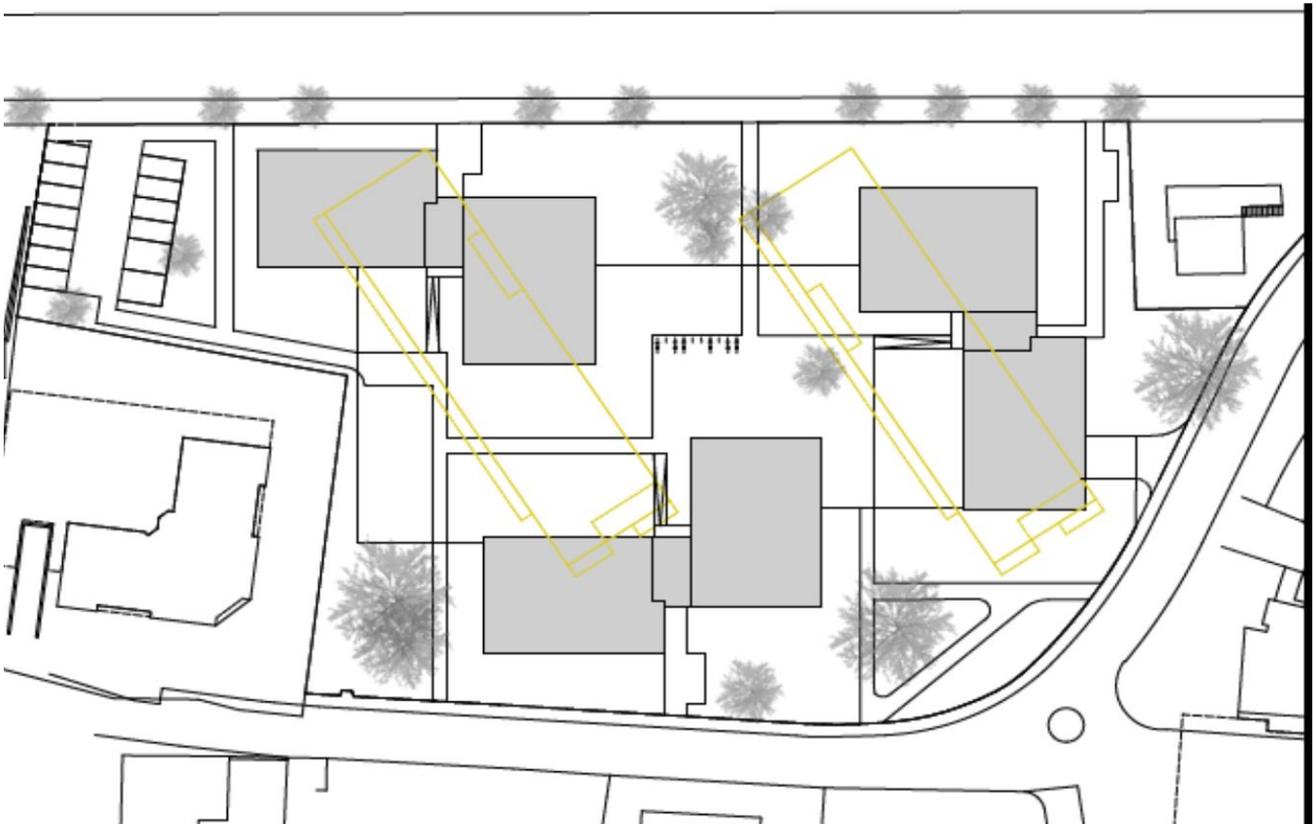
Image de synthèse des nouveaux bâtiments



Façades vues depuis le Sud



Situation avant (en jaune) et après



Situation des 3 bâtiments et typologies des appartements



Détail des typologies d'appartements pour un immeuble

