

Rapport de préavis 26-2012 :

Cautionnement communal en faveur de la Société coopérative Logacop (PQ La Croisée) –
Subventionnement communal de 48 logements (aide à la pierre) – Location de l'école – Achat de
parts sociales de la Société coopérative Logacop

Invité-e-s :

Jean-Pierre Rouyet, municipal en charge de la sécurité sociale
Jean-François Clément, municipal en charge des finances
Frédéric Hubleur, responsable de l'office du logement
M. Baumberger, vice-président de la société Logacop
M. Theraulaz, membre du conseil d'administration de Logacop

Commissaires présent-e-s : Simone Szenyan Reimond, Brigitte Rohr, Véronique Bovey Diagne,
Roberto Arnedo, Dominique Perret, Jean-Daniel Roulier, Jérôme Tendon et Line Rouyet
(présidente-rapporteure)

Présentation des invité-e-s :

Les invité-e-s rappellent tout d'abord que le préavis 26-2012 fait suite au préavis 15-2012 concernant l'adoption du plan de quartier équivalent à un permis de construire P34 « La Croisée II ». Le préavis 26-2012 concerne cette fois la question du financement du projet, incluant le montant du cautionnement, du subventionnement et de l'achat de parts sociales. Un autre préavis s'intéressera plus spécifiquement à la location de l'école et au matériel scolaire nécessaire.

L'intérêt du projet de la Croisée repose sur quatre principaux éléments :

- 1) Il permettra de développer un espace depuis trop longtemps inoccupé et donc de supprimer cette « verrue » à l'entrée de la commune ;
- 2) Il répond à la forte demande en logements dans un contexte de crise, en créant 137 logements supplémentaires, correspondant à environ 400 habitant-e-s.
- 3) Le projet intègre une volonté forte d'équilibre dans le type de logements offerts et dans l'affectation, répondant ainsi à l'objectif de mixité. Il y aura ainsi : 48 appartements subventionnés, 8 appartements étudiants de 8 pièces (correspondant à 32 appartements normaux et à 56 lits, une pièce étant destinée au living room¹) et 57 appartements sur le marché libre. A ceci s'ajoutent des espaces destinés à des activités tertiaires et administratives.
- 4) Le préavis répond à la nécessité d'offrir des logements à loyers modérés. En effet, même les logements sur marché libre devraient être en dessous des prix habituels car la fixation des loyers est réalisée par la coopérative Logacop, sans but spéculatif.

Pour l'instant, le préavis se caractérise par sa rapidité dans la procédure, qui découle d'une bonne collaboration entre les différents acteurs et d'une volonté forte de la part des deux principaux partenaires (la Municipalité et Logacop). Pour la suite, tout dépendra évidemment du vote sur ce préavis, étape essentielle pour commencer la réalisation, les appels d'offre, etc.

Il faut relever que le montant du cautionnement est partagé avec le canton. Ceci est un peu exceptionnel ; cela fait en effet depuis une dizaine d'années que le canton n'était pas entré en matière sur ce type de partage, bien que la loi permet de le faire. Cela met en évidence que le

¹ A ce propos, une erreur s'est glissée dans le préavis : le document parle de 64 lits, oubliant la pièce réservée au living room et prévue dans chaque appartement étudiant.

canton soutient fortement la démarche et le projet.² D'autre part, il est important de relever qu'un cautionnement sur un objet de ce type comporte un risque financier faible en raison de la situation actuelle dans le domaine du logement, et qu'il est nécessaire en vue d'offrir des logements à loyers modérés.

Concernant le subventionnement, il a été décidé de choisir une subvention communale de 10% sur les loyers initiaux (à ceci s'ajoute 10% payé par le canton). Il faut savoir que 15% aurait aussi pu être possible, mais la volonté était de ne pas mettre tous nos moyens sur le même projet et de garder des réserves pour d'autres. Par ailleurs, le montant de 15% est généralement réservé à des situations particulièrement coûteuses (sites difficiles, coûts de dépollution, etc.). 10% correspond au subventionnement habituel pour ce type de projet et permet déjà des loyers très bas.³

Selon les estimations actuelles, les coûts de fonctionnement de l'aide communale pour les logements subventionnés s'élèvent à environ 72'743.- par année pendant 15 ans.

En plus du cautionnement et du coût du subventionnement, le dernier élément figurant dans les conclusions correspond à l'achat de 500 parts sociales de la coopérative Logacop, équivalent à 50'000.- au total. Cette dépense permet de soutenir la démarche coopérative et le développement de loyers modérés, tout en restant partie prenante dans la suite des démarches à la Croisée.

Questions de commissaires

Plusieurs commissaires demandent des compléments d'informations concernant l'école. Ce projet s'intègre-t-il dans la planification globale des sites scolaires de la commune ?

Il est répondu que le projet d'école s'intègre effectivement dans le programme de planification. Il permettra de supprimer deux lieux vétustes tout en augmentant le nombre de classes dans la commune. Une partie des classes créées remplacera celles du pavillon des Corbettes, en très mauvais état, et celles du Village. Le pavillon des Corbettes restera utilisé notamment par les écoles de langues étrangères et les salles du Village pourraient par exemple être utilisées pour reloger la garderie du Tournesol pendant la réparation de ses locaux.

Les détails concernant l'école (dont le mobilier non fixe pris en charge par la commune) seront abordés dans le prochain préavis. Le préavis 26-2012 correspond à un premier engagement, raison pour laquelle l'école est quand-même mentionnée dans les conclusions.

Diverses questions sont ensuite posées sur l'attribution des appartements subventionnés et les différents types de logements prévus dans le projet.

Les invité-e-s rappellent que le projet a pour but de répondre à l'objectif de mixité en offrant à la fois des loyers subventionnés et sur le marché libre, mais aussi des logements pour des personnes plus aisées (en attiques). Cette mixité permet notamment d'avoir un bon équilibre financier dans le projet.

Actuellement, il y a 86 appartements subventionnés sur la commune et il faut se rendre compte qu'en raison de la durée limitée du subventionnement (15 ans), si on ne crée pas de nouveaux appartements de ce type régulièrement, il y a un effritement de l'offre. Les 48 appartements subventionnés permettent de remonter légèrement la barre et d'offrir un nombre plus

² A ce propos, une autre erreur est à relever dans le préavis, en p.8 : le canton participe au cautionnement à hauteur de 1'950'000.- et la commune s'engage pour la même somme. A ceci doit s'ajouter un montant de 1'100'000 pour la commune, permettant à Logacop d'atteindre les 5'000'000.- de cautionnement, nécessaires pour l'obtention du prêt.

³ Estimations actuelles : 831.- pour un 2-pièces de 60 m², 1155.- pour un 3-pièces de 86 m² et 1362.- pour un 4-pièces de 102 m².

acceptable de logements subventionnés pour une ville de 20'000 habitant-e-s. Mais ce n'est pas le seul levier d'action pour offrir des logements à prix abordables ; soutenir les coopératives en est un autre, et la commune a aussi demandé à Logacop de mettre à disposition des appartements pour lesquels la commune aura le choix des locataires. Ceci permettrait d'offrir des possibilités à des personnes qui n'ont aucune chance dans le système « normal ». Un préavis sur les logements de transition et logements sociaux sera d'ailleurs déposé au conseil avant la fin de l'année.

Des questions sont ensuite posées sur la mixité des affectations et le type d'activités tertiaires prévues.

Il est répondu que si rien n'est encore décidé pour l'instant, il y a quand-même quelques pistes. En guise d'exemples, il est probable que des espaces soient loués à une pharmacie, un Tee Room, des services cantonaux (préfecture), l'ORP, des locaux d'associations (Mobilet~~®~~). La commune a par ailleurs demandé la création d'un local communautaire, qui est encore en discussion.

La question de la séparation par bâtiment des appartements subventionnés, déjà abordée dans le cadre du précédent préavis, est reposée. Pourquoi prévoir une ségrégation par bâtiment alors qu'une mixité serait possible ?

Deux éléments expliquent le choix de regrouper les appartements subventionnés dans une unité : les aspects de facilité de gestion déjà évoqués lors de la précédente séance de commission et la question de l'intérêt d'une mixité au porte à porte.

Sur ce deuxième point, il est important de mettre en évidence que la mixité peut être considérée à différentes échelles : mixité au niveau de la ville, du quartier, de l'îlot... Pour ces trois niveaux, la commune tente de développer la mixité sociale. Au porte à porte, l'expérience montre que ce n'est pas forcément une bonne idée et le canton a déconseillé Logacop de mélanger les types de logements car ça se passe souvent mal (rivalités-conflits entre subventionné-e-s et non subventionné-e-s). Même si l'idée est bonne, il a donc été décidé de l'abandonner au vu des nombreuses réactions frileuses. Il s'agira de favoriser le contact par d'autres moyens, notamment par le projet de local communautaire soutenu par la direction de la Sécurité Sociale.

A nouveau, en lien avec les discussions et les vœux formulés par la précédente commission, la question de l'installation d'une garderie dans l'îlot est reformulée.

La Municipalité explique qu'une garderie n'est pas possible ici pour des raisons financières. Il faut avoir la politique de ses moyens. Le coût de fonctionnement d'une garderie est important et ne peut être supporté par la commune pour l'instant. Dans une ville où les revenus sont bas, les coûts d'une garderie sont plus importants car la participation des parents est plus faible.

Il faut se rendre compte aussi que la commune est soumise à des obligations légales en terme de locaux scolaires ainsi qu'à des incitations fortes concernant le parascolaire. Dans une commune avec peu de moyens, ces obligations sont nécessairement la priorité et les lieux d'accueil viennent malheureusement après.

Délibération de la commission

Après avoir pris congé des invité-e-s, la commission délibère et toutes les personnes présentes relèvent l'importance de ce projet permettant d'offrir de nouveaux logements à loyers accessibles. Les arguments des invité-e-s concernant la garderie sont compréhensibles mais ne satisfont pas totalement la commission. Les commissaires réitèrent donc leur demande d'intégrer cet aspect dans les prochains projets de construction.

Au vote, les commissaires se prononcent à l'unanimité en faveur des conclusions du préavis.

Conclusions

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS

Vu le préavis No 26-2012 de la Municipalité du 3 septembre 2012,

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 se porter caution solidaire, au nom de la Commune de Renens, en garantie des emprunts contractés par la Société coopérative Logacop concernant le projet « La Croisée » pour un montant maximal de Fr. 5'000'000.-.

Au cas où le Canton de Vaud se porterait également caution solidaire pour un montant total estimé à Fr. 1'950'000.-, le cautionnement solidaire de la Commune de Renens se monterait à Fr. 3'050'000.-.

ALLOUE à la Municipalité un crédit de Fr. 50'000.- pour la souscription de 500 parts sociales de valeur nominale de Fr. 100.- chacune.

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire.

Elle figurera dans un compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte No 2014.5250.00 « Logacop, parts sociales ».

Cette dépense sera amortie en une seule fois et ce, dès la première année.

ACCORDE le montant nécessaire au subventionnement communal estimé à Fr. 72'743.- par année, selon la Loi sur le logement du 9 septembre 1975, pour les 48 appartements du quartier de la Croisée 9, propriété de la Société coopérative Logacop, permettant un abaissement des loyers de 10% pendant 15 ans sur les appartements de l'immeuble précité.

Les sommes correspondantes seront comptabilisées dans le compte No 7640.3655.01 « Subventions ordinaires aux habitants à loyers modérés » dès 2014, au moment de la mise en location effective des appartements, sous réserve de l'approbation du Conseil d'Etat concernant la participation cantonale.

AUTORISE la Municipalité à s'engager auprès de la Société coopérative Logacop pour la location de l'unité scolaire prévue.

Signatures des commissaires



Simone Szenyan Remond



Brigitte Rohr



Véronique Bovey Diagne

excusé

Roberto Arnedo



Dominique Perret



Jean-Daniel Roulier



Jérôme Tendon

Line Rouyet



