

## P R E A V I S No 30

Subventionnement communal de l'immeuble du chemin des Corbettes 7,  
propriété de la Société Coopérative d'Habitation de Renens (SCHR)

---

Renens, 1<sup>er</sup> septembre 2003

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

### 1. Objet du présent préavis

Le présent préavis a pour objet d'accorder le subventionnement communal, selon la loi du 9 septembre 1975, à l'immeuble du chemin des Corbettes 7, propriété de la Société Coopérative d'Habitation de Renens, après transformation de l'immeuble et rénovation des appartements. L'ensemble de cette démarche est identique à celle qui a été menée pour l'immeuble voisin, Corbettes no 9 (transformation et subventionnement en 2001).

### 2. Rappel historique

L'immeuble du chemin des Corbettes 7 a été construit en 1955. Il fait partie d'un ensemble de 5 immeubles, propriétés de la SCHR, occupant les parcelles 1297 et 1157 de la Commune de Renens (droit de superficie).

A cet égard, il est précisé que les deux droits de superficie précédemment existants ont été réunis en un seul avec prolongation de leur échéance jusqu'en 2060, à l'occasion des transformations de l'immeuble Corbettes 9 (voir préavis 45 du 14 avril 2000 « SCHR – Chemin des Corbettes 1-9 – Modification des droits de superficie »).

Ces immeubles sont constitués de 6 logements répartis sur 3 étages sans ascenseur. Ce sont de petits appartements de 3 pièces (64 m<sup>2</sup>) comme il s'en construisait dans les années 50, avec un loyer mensuel net moyen de Fr. 505.25 (charges non comprises).

Ces immeubles n'ont jamais bénéficié de travaux d'entretien importants depuis leur construction. Des travaux lourds y étaient nécessaires à terme et plusieurs options ont été discutées au sein de la SCHR.

Laisser les immeubles en l'état en était une, impliquant le maintien de logements bon marché, mais aussi une dégradation lente des immeubles.

Une rénovation des logements en l'état a aussi été évoquée; elle aurait également nécessité de lourds travaux (canalisations), impliquant gênes importantes ou déménagement des locataires, et aurait amené une substantielle hausse des loyers, en gardant des logements peu attractifs selon les critères actuels vu leur surface et leur configuration.

Une démolition avec reconstruction aurait été théoriquement envisageable mais n'a pas été retenue (coûts, intérêt historique du groupe d'immeubles).

L'option prise a été celle d'une rénovation modifiant la structure des immeubles en créant un nouveau volume pour agrandir les logements et en faire des 4 pièces de 95m<sup>2</sup> avec réorganisation des espaces cuisine, salle d'eau et séjour.

Création également de deux nouveaux appartements de 3 pièces de 77 m<sup>2</sup> par la surélévation des combles au 4<sup>ème</sup> étage.

L'avantage de cette option est la mise à disposition de logements de 4 pièces, plus attractifs pour des familles et dont la pénurie est criante depuis plusieurs années (cf chiffres ci-dessous).

Le principe d'une telle transformation successive pour les cinq immeubles du chemin des Corbettes a été présenté au Service d'Urbanisme et approuvé par la Municipalité en 1997. L'immeuble Corbettes 9 a été transformé en 2001, Corbettes 7 est donc la 2<sup>ème</sup> étape de ces travaux.

Dans le cadre de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, le projet de transformation de l'immeuble Corbettes 7 a été présenté au Service cantonal du logement en mars 2003.

Celui-ci analyse la situation de l'immeuble et examine les travaux nécessaires, en fonction aussi de la situation générale sur le marché du logement. Il fixe un revenu locatif annuel maximum, servant de base aux calculs des loyers.

Le préavis positif de la Municipalité concernant les travaux de transformations, ainsi que l'accord du Service cantonal du logement ont été donnés en avril et mai 2003.

### 3. Les travaux de transformation et de rénovation

Les travaux ont été entrepris en juin 2003 et consistent en une transformation de la structure de l'immeuble et des rénovations tant intérieures qu'extérieures, selon la liste ci-dessous :

#### Transformations de la structure de l'immeuble

- Rehaussement de la toiture et création de 2 appartements de 3 pièces d'environ 77 m<sup>2</sup>
- Création d'une ouverture au sud pour restructuration des appartements et agrandissement des 3 pièces de 64 m<sup>2</sup> à des 4 pièces d'environ 95 m<sup>2</sup>
- Création d'un ascenseur

#### Rénovations extérieures

- Création d'une isolation périphérique
- Changement complet des fenêtres et des volets
- Remplacement complet de la ferblanterie et des descentes d'eau pluviale

- Création d'une sous-toiture
- Réfection des aménagements extérieurs

#### Rénovations intérieures

- Raftaichissement complet de la cage d'escaliers
- Changement de la porte d'entrée, des portes palières et des boîtes aux lettres
- Installation d'un interphone
- Isolation complémentaire de la dalle sur sous-sol
- Réaménagement et raftaichissement du sous-sol
- Changement des conduits et des colonnes de chute
- Réfection complète des salles d'eau et des cuisines avec adjonction d'agencements
- Pose de radiateurs sèche-linge
- Mise en conformité des installations électriques
- Raftaichissement complet des appartements (parquets, murs, etc.)
- Pose de vannes thermostatiques.

Ces transformations se font sur le même modèle que pour l'immeuble Corbettes 9, pour lequel il faut relever la qualité reconnue des appartements ainsi obtenus. Les anciens locataires de l'immeuble ont pratiquement tous pu être relogés à satisfaction dans les autres immeubles de la SCHR. Ils seront prioritaires s'ils désirent par la suite intégrer le nouvel immeuble.

Les travaux devraient être terminés en mai 2004 et l'entrée des locataires pourrait avoir lieu à cette même période.

#### 4. Situation sur le marché du logement et évolution des charges de subventionnement

La situation sur le marché cantonal du logement est toujours très tendue et en juin 2003, le taux de vacance des logements sur le Canton était de 0,5 % (0,7 % en 2002, 1 % en 2001).

A Renens, la pénurie est encore plus sévère puisque au 1<sup>er</sup> juin 2003, seuls 27 appartements étaient à louer (0,29%), dont 3 logements de 4 à 5 pièces (3 en 2002 et 5 en 2001).

Actuellement, la Commune de Renens subventionne directement cinq immeubles ou groupe d'immeubles (76 logements), pour un total de Fr. 142'520.-- en 2003, portés au compte 740.3655 "Subventions pour habitations à loyers modérés" :

- |                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| - Rue de la Source 1 ;            | 8 logements de 2-3-3,5 et 4 pièces  |
| - Av. de l'Eglise-Catholique 1-3; | 40 logements de 1-2-3 et 4,5 pièces |
| - Rue du Lac 18 A ;               | 20 logements de 1-2-3 et 4 pièces   |
| - Corbettes 9                     | 8 logements de 3 et 4 pièces        |

Par ailleurs, les immeubles du 1<sup>er</sup>-Mai 11, 11B et 11C sont également subventionnés, mais par une redevance sur le droit de superficie qui varie en fonction du revenu des locataires et est réadaptée annuellement. Ces immeubles comportent 36 logements de 2 à 4,5 pièces.

Au total ce sont donc 112 logements qui bénéficient d'une aide sur le loyer et représentent un pourcentage de 1.24% du parc locatif ; le dernier projet réalisé a été celui des Corbettes 9, en 2001 pour 8 appartements.

Depuis ces dernières années, plusieurs immeubles ont été construits à Renens, d'autres le seront encore prochainement. Ce sont finalement plus de 450 logements qui sont concernés, aucun subventionné ne figurant parmi eux :

ECA (Censuy)	54 appartements
Retraites Populaires (rue Neuve)	42 appartements
Arc et Renens (allée de Vorsiaz)	130 appartements
OBI (Léman)	160 appartements
Les Castors (rue du Lac)	24 appartements
Dentan SA (av. Préfaully)	55 appartements

A titre de comparaison, voici les montants de subventionnements portés au budget 2003 par quelques villes du Canton ainsi que le nombre et le pourcentage du parc locatif constitué d'appartements subventionnés :

Morges	Fr. 295'000.--	218 logements	3.13%
Yverdon	Fr. 360'000.--	208 logements	1.71%
Nyon	Fr. 146'000.--	114 logements	1.42%
Bussigny	Fr. 238'700.--	86 logements	2.69%
Vevey	Fr. 614'000.--	314 logements	3.48%
Lausanne	Fr. 4'436'000.--	7'300 logements	11.50%
Renens	Fr. 142'500.--	76 logements	0.84%

Pour ce qui concerne Renens, des sondages effectués dans l'évolution du compte 740.3655 montrent que ces coûts étaient de :

- Fr. 184'000.-- en 1984
- Fr. 175'500.-- en 1995
- Fr. 150'500.-- en 2000

Pour les années à venir, le tableau annexé montre l'évolution des charges jusqu'en 2019, en tenant compte des nouveaux projets du Simplon et des Corbettes 7 (SCHR).

## 5. Cadre de la subvention communale

La subvention communale, associée à l'aide cantonale, selon la loi du 9 septembre 1975 sur le logement, permet un subventionnement dégressif sur 15 ans, 3 ans à plein puis dégressivités annuelles de 1/13 en principe, sur 12 ans.

Ces deux subventions sont paritaires (même montant pour Canton et Commune).

L'aide fédérale (loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements du 4 octobre 1974) qui permet à la Confédération d'octroyer des abaissements supplémentaires, ne sera pas applicable ici, contrairement à ce qui avait été le cas pour l'immeuble Corbettes 9, puisque la Confédération, dans le cadre des mesures urgentes d'économie, a récemment renoncé à ces aides et ceci jusqu'en 2008.

Le taux de subventionnement proposé est de 20%, soit 10% à la charge du Canton et 10% à la charge de la Commune.

Sur cette base, le coût pour la Commune sera de Fr. 13'300.-- par année pendant 3 ans, puis la subvention diminuera d'un treizième chaque année pendant 12 ans.

Le total de la subvention communale accordée à l'immeuble du chemin des Corbettes 7 se montera finalement à env. Fr. 120'000.-- sur 15 ans, le Canton accordant donc la même somme.

En fonction des chiffres connus aujourd'hui, le subventionnement cantonal et communal permettrait d'obtenir un loyer de base, charges non comprises, de :

- Fr. 1'321.-- pour les 4 pièces
- Fr. 1'064.-- pour les 3 pièces

A noter que les loyers définitifs seront déterminés sur la base du décompte final présenté par la SCHR et approuvé par la Commune et le Canton.

#### Situation sans subventionnement

L'état locatif après travaux et sans subventions serait le suivant :

- 6 appartements de 4 pièces (95m<sup>2</sup>) à Fr. 1'609.-- (charges non comprises);
- 2 appartements de 3 pièces (77m<sup>2</sup>) à Fr. 1'298.-- (charges non comprises);

Ces loyers sont conformes aux maximums fixés par le Service cantonal du Logement et correspondent à un revenu locatif annuel de Fr. 147'000.-- pour l'ensemble de l'immeuble.

#### 6. Conclusion

Le nombre de logements bon marché diminue inexorablement sur la Commune, en fonction des nouveaux projets et des récentes rénovations d'immeubles.

Compte tenu des besoins sur le marché du logement et des besoins de la population, la Municipalité estime aujourd'hui justifié de veiller à l'équilibre entre les logements en soutenant des projets de logements à loyers subventionnés, celui du présent préavis tout comme le projet de construction de deux immeubles comprenant 45 logements à la rue du Simplon faisant l'objet d'un préavis séparé mais déposé simultanément.

Ceci d'autant plus que, compte tenu du principe de la dégressivité exposé plus haut, les coûts des subventions pour habitations à loyers modérés diminuent régulièrement et donc que de nouveaux projets peuvent aisément remplacer ceux qui arriveront prochainement au terme de leur dégressivité.

En conclusion, la Municipalité invite le Conseil communal à accepter ce préavis et le principe du subventionnement de l'immeuble du chemin des Corbettes 7, à hauteur de 10%, permettant ainsi d'offrir à la population de Renens des logements rénovés à des prix attractifs.

## CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 30 de la Municipalité du 1<sup>er</sup> septembre 2003,

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

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

### A C C O R D E

le subventionnement communal, selon la loi du 9 septembre 1975, à l'immeuble du chemin des Corbettes 7, propriété de la Société Coopérative d'Habitation de Renens, permettant un abaissement des loyers de 10% sur les appartements de l'immeuble précité. Cette somme sera comptabilisée dans le compte 740.3655 "Subvention aux habitations à loyers modérés" dès mai 2004, sous réserve de l'approbation du Conseil d'Etat concernant la participation cantonale.

---

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 août 2003.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

A.-M. DEPOISIER (L.S.) J.-D. LEYVRAZ

Annexe : Projection des charges de subventionnement jusqu'en 2019

Municipaux concernés : Mme Marianne Huguenin  
M. Jean-Jacques Ambresin