

P R E A V I S No 31

Cautionnement et subventionnement communaux pour les immeubles à construire sur les parcelles 675 et 679 au chemin du Simplon à Renens (P38), propriété de Messieurs Paul et Frédéric Baatard, promis-vendus à la Coopérative Cité-Derrière à Lausanne

Renens, le 1^{er} 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 cautionnement et le subventionnement communaux pour les immeubles à construire sur les parcelles 675 et 679 au chemin du Simplon (P38), propriété de Messieurs Paul et Frédéric Baatard, promis-vendus à la Coopérative Cité-Derrière à Lausanne.

2. Description du projet

La Coopérative Cité-Derrière, fondée en 1995 et administrée par le groupe Geco, construit depuis plusieurs années des logements subventionnés avec la collaboration (caution, éventuellement droit de superficie) des pouvoirs publics communaux et cantonaux (ex. Lausanne, Bussigny, Tolochenaz). Son Conseil d'Administration, présidé par M. Philippe Diesbach, également administrateur du groupe Geco, comprend des représentants de ces communes partenaires et de l'Etat.

La Coopérative Cité-Derrière a un projet de construction de deux immeubles sur les parcelles 675 et 679, à la rue du Simplon, propriété de Messieurs Baatard. Une promesse de vente a été signée l'année dernière concernant ces deux parcelles, elle a récemment été renouvelée jusqu'à fin novembre 2003.

Ce projet de construction comprend 45 appartements subventionnés, qui pourraient être habitables dès janvier 2005, ainsi que la possibilité d'y créer une crèche-garderie d'une quarantaine de places.

Le principe de la création de cette crèche garderie permettant l'accueil d'enfants âgés de 3 mois à 4-5 ans a été accepté par la Municipalité, désireuse de répondre aux besoins de la population et de bénéficier de l'aide prévue par la Confédération. La création de ce lieu d'accueil petite enfance fera l'objet d'un préavis séparé qui sera présenté au Conseil communal début 2004.

Appartements prévus

Bâtiment A : (parcelle 675)

5 niveaux + le rez-de-chaussée (locaux techniques, buanderie, caves)

Projet de 25 logements :

- 5 appartements de 3 1/2 pièces de 78 m²
- 20 appartements de 4 1/2 pièces de 90 m²

Bâtiment C : (parcelle 679)

5 niveaux + le rez-de-chaussée où se situerait la crèche

Projet de 20 logements de 4 1/2 pièces de 90 m².

3. 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^{er} 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^{er}-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. Le projet de subventionnement de l'immeuble voisin, Corbettes 7 (8 logements également), fait l'objet d'un préavis séparé mais déposé simultanément au Conseil.

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, l'annexe no 1 montre l'évolution des charges jusqu'en 2019, en tenant compte des nouveaux projets du Simplon et des Corbettes 7 (SCHR).

4. Cadre de la subvention et du cautionnement communaux

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), et se situent initialement entre 10 et 20% du montant des loyers.

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. 83'900.-- par année pendant 3 ans, puis la subvention diminuera d'un treizième env. chaque année pendant 12 ans.

Le total de la subvention communale accordée aux immeubles du chemin du Simplon se montera finalement à Fr. 755'400.-- sur 15 ans, le Canton accordant la même somme.

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

- Fr. 1'267.-- pour les 4,5 pièces (1'584.-- si non-subventionnés)
- Fr. 1'033.-- pour les 3,5 pièces (1'295.-- si non-subventionnés).

A noter toutefois, que les loyers définitifs seront déterminés sur la base du décompte final présenté par la Coopérative Cité-Derrière et approuvé par la Commune et le Canton.

Pour information, le tableau annexé (no 2), reprend les récentes constructions de Cité-Derrière avec les loyers en vigueur et les taux de subventionnement.

Mixité

Une possibilité de mixité des locataires de ces deux immeubles a été souhaitée par la Municipalité, en accord avec le Service cantonal du logement et la société propriétaire. Huit appartements devraient ainsi être attribués à des locataires qui satisferaient aux conditions d'occupation des subventionnés mais pas aux conditions financières et qui, dès lors, paieraient le loyer plein.

Le but de cette démarche possible et souhaitée est de permettre une mixité sociale dans ce groupe d'immeubles, plus que d'abaisser à tout prix le montant du subventionnement. En effet, cette mesure ne peut être une mesure d'économie absolument garantie, puisqu'il n'est pas certain que les locataires qui s'intéresseront à ces logements ne remplissent pas les conditions financières du subventionnement dont il convient de rappeler qu'elles sont assez généreuses.

Cautionnement

Dans un projet de construction de logements subventionnés par les collectivités publiques, le cautionnement doit aller de pair avec le subventionnement et constitue en règle générale le 30% du coût total (achat du terrain quand il n'appartient pas aux collectivités publiques + coût de la construction). Le montant total à financer est de Fr. 16'462'000.--, le cautionnement communal porterait donc sur un montant de Fr. 4'938'600.--.

Le montant du cautionnement est important et l'engagement pris par la Commune le sera tout autant. Cependant, il faut considérer d'une part que la Coopérative Cité-Derrière est un partenaire solide et de confiance, ne construisant que des logements subventionnés en partenariat avec les pouvoirs publics, et que sa situation ne peut aucunement être comparée avec celle d'un promoteur privé.

D'autre part, une reprise du cautionnement pourrait intervenir dans les 6 mois après la fin de la construction. En effet, la coopérative Cité-Derrière est membre de la CCL (Centrale pour la Construction de Logements) et, à ce titre, elle peut solliciter cette centrale pour obtenir un financement afin de pouvoir consolider les crédits hypothécaires, ceci à l'achèvement des travaux. En cas d'octroi du crédit demandé, la Confédération devrait alors se substituer à la Commune de Renens s'agissant du cautionnement.

Cette démarche peut être effectuée très rapidement après la construction et la Coopérative Cité-Derrière s'y est engagée auprès de la Municipalité, désireuse d'éviter d'augmenter pour le long terme les montants cautionnés par la Commune; mais une garantie absolue ne peut être donnée, tant que le moment et le montant des émissions financières de la CCL ne sont pas connues.

Les cautionnements de la Commune de Renens s'élevaient à Fr. 26'620'000.-- à fin 2002, ils se monteront à Fr. 31'558'600.-- après acceptation de ce préavis.

5. Discussion

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 de la population, la Municipalité estime aujourd'hui justifié de veiller à l'équilibre entre les logements en soutenant aussi des projets de subventionnement. Dans son programme pour la législature 2002-2005, la Municipalité s'est engagée à "veiller à maintenir la diversité de l'habitat " et à "maintenir et favoriser la création de logements accessibles et de qualité".

Le présent préavis, tout comme le projet de rénovation et de subventionnement du chemin des Corbettes 7, déposé dans cette même séance du Conseil communal, vont dans ce sens et permettront à la Municipalité de tenir ses engagements. Ceux-ci sont par ailleurs concordants avec les options du Conseil communal, puisque la commission d'étude du préavis de subventionnement de l'immeuble Corbettes 9, soutenue par la quasi-unanimité du Conseil, avait, en octobre 2001, émis le vœu de "voir la Commune engager d'autres subventionnements". Les deux préavis déposés répondent ainsi à ce vœu.

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. De nouveaux projets peuvent se substituer à ceux qui arrivent au terme de leur dégressivité. Cet important projet pourra dès lors remplacer celui des immeubles de l'Eglise-Catholique 1-3 (40 logements) qui arrivera à terme en 2010, permettant ainsi de maintenir une offre de logements subventionnés dans la Commune.

6. Conclusion

En conclusion, la Municipalité invite le Conseil communal à accepter ce préavis et le principe du cautionnement et du subventionnement des loyers pour les immeubles à construire au chemin du Simplon, sur les parcelles 675 et 679, permettant ainsi d'offrir à la population de Renens des logements neufs à des prix attractifs.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 31 de la Municipalité du 1^{er} septembre 2003,

Ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,

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

1. **Consent** un cautionnement de Fr. 4'938'600.-- en faveur de la Coopérative Cité-Derrière afin de permettre la construction de deux immeubles locatifs, comprenant 45 logements subventionnés avec la création d'une crèche-garderie.
2. **Accorde** le subventionnement communal, selon la loi du 9 septembre 1975, aux immeubles à construire au chemin du Simplon (parcelles 675 et 679), permettant un abaissement des loyers de 10% sur les appartements des immeubles précités. Cette charge sera comptabilisée dans le compte 740.3655 "Subvention aux habitations à loyers modérés", dès janvier 2005, 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 (LS) J.-D. LEYVRAZ

Annexes : - Projection des charges de subventionnement jusqu'en 2019
- Réalisations de la Coopérative d'utilité publique Cité-Derrière

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