

P R E A V I S No 75-2009

Subventionnement communal des immeubles du chemin des Corbettes 1 et 3,
propriété de la Société Coopérative d'Habitations de Renens (SCHR)

Renens, le 15 juin 2009/jssy

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Objet du présent préavis

En réponse à la demande présentée le 29 avril 2009 par la Société Coopérative d'Habitations de Renens (SCHR), propriétaire, le présent préavis a pour objet d'accorder le subventionnement communal aux immeubles du chemin des Corbettes 1 et 3, en application de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) et de son règlement d'application du 17 janvier 2007 (RLL).

Cette démarche est identique à celles qui ont été menées pour les immeubles voisins, Corbettes Nos 5, 7 et 9, qui ont fait l'objet respectivement des préavis No 38 du 22 octobre 2007, No 30 du 1er septembre 2003 et No 74 du 27 août 2001.

2. Rappel historique

Les immeubles du chemin des Corbettes 1 et 3 font partie d'un ensemble de 5 immeubles semblables (Corbettes nos 1, 3, 5, 7 et 9) construits dans les années 1950 par la SCHR au bénéfice d'un droit de superficie sur les parcelles communales nos 1297 et 1157.

A cet égard, il faut préciser que les deux droits de superficie existant à l'origine ont été réunis en un seul avec prolongation de l'échéance jusqu'en 2060, à l'occasion des transformations de l'immeuble Corbettes 9 (voir préavis no 45 du 14 avril 2000 « SCHR – Chemin des Corbettes 1-9 – Modification des droits de superficie »).

Construits sur le même modèle, chacun de ces immeubles comprenait à l'origine 6 logements de 3 pièces répartis sur 3 niveaux sans ascenseur. Il s'agissait de petits appartements d'environ 64 m² dont le loyer net moyen oscillait autour de Fr. 500.-- à Fr. 550.-- par mois sans les charges.

Ces immeubles n'ayant jamais bénéficié de travaux d'entretien important, la SCHR a envisagé dès 1997 un programme de rénovation complète des immeubles en examinant plusieurs options.

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 cependant également nécessité de lourds travaux (notamment de canalisations), impliquant gênes importantes et 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).

En définitive, l'option retenue a été celle d'une rénovation modifiant la structure des immeubles, avec la création d'un nouveau volume permettant d'agrandir les appartements existants pour créer des 4 pièces de 93 m² et de réaliser deux nouveaux appartements de 3 pièces de 75 m² grâce à la surélévation des combles.

L'avantage de cette option était la mise à disposition de logements de 4 pièces, plus attractifs pour des familles et dont la pénurie est importante depuis plusieurs années (cf. chiffres ci-dessous), ainsi que la création de nouveaux appartements de 3 pièces dont la demande est toujours importante sur la Commune.

L'immeuble Corbettes 9 a été transformé en 2001, Corbettes 7 en 2003, Corbettes 5 en 2007. Les travaux des immeubles Corbettes 1 et 3 constituent la dernière étape de ce programme.

3. Travaux de transformation et d'agrandissement des Corbettes 1 et 3

Contrairement aux immeubles précédents, la rénovation des deux derniers immeubles des Corbettes est traitée comme un seul chantier. D'une part la présence en sous-sol d'une installation de chauffage commune aux deux immeubles nécessite que les travaux soient conduits en parallèle. D'autre part, cela permettra de mettre plus rapidement un terme aux nuisances provoquées par la succession des chantiers depuis 2000.

Les travaux se font sur le même modèle que pour les immeubles Corbettes 5, 7 et 9, 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 m²
- Création d'une ouverture au sud pour restructuration des appartements et agrandissement des 3 pièces de 64 m² à des 4 pièces d'environ 95 m²
- 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 :

- Rafraîchissement complet de la cage d'escaliers
- Changement de la porte d'entrée, des portes palières et des boîtes à lettres
- Installation d'un interphone
- Isolation complémentaire de la dalle sur sous-sol
- Réaménagement et rafraîchissement 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
- Rafraîchissement complet des appartements (parquets, murs, etc.)
- Pose de vannes thermostatiques.

Sur préavis positif de la Municipalité, les transformations ont été autorisées par le Service cantonal du logement début 2009 conformément à la loi cantonale du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR).

La Municipalité a délivré le permis de construire en février 2009, et la SCHR a débuté les travaux sans délai. Leur fin est prévue en principe d'ici décembre 2009, et l'entrée des nouveaux locataires pourrait avoir lieu au début 2010.

Pendant la durée des travaux, les locataires qui le désiraient ont pu être relogés à satisfaction dans les autres immeubles de la SCHR et seront prioritaires cas échéant pour la location d'un appartement dans l'immeuble rénové.

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

Evolution du marché du logement

Depuis 2004, la situation sur le marché cantonal du logement est très tendue, avec une diminution du taux de vacance des logements dans le Canton qui atteignait 0,5% au 1^{er} juin 2008 selon l'enquête annuelle du SCRIS (0,8% en 2007, 0,7% en 2006 et 0,6% en 2005). Ces taux sont largement inférieurs au seuil de pénurie de 1,5% de logements vacants qui correspond selon les spécialistes au minimum garantissant un marché du logement équilibré entre l'offre et la demande.

A Renens, la pénurie est encore plus sévère puisque au 1^{er} juin 2008, le nombre de logements vacants sur la Commune s'élevait à 20 sur un total de 9'452 logements, soit un taux global de vacance de 0,2%. A titre de comparaison, le taux de logements vacants en juin 2008 était de 0,2% à Lausanne et 0,65% dans l'Ouest lausannois.

Parmi les logements vacants, 19 appartements étaient à louer dont seulement 5 logements de 4 pièces et plus.

Selon les premiers résultats de l'enquête réalisée au 1^{er} juin 2009 par l'Office communal du logement, le taux de logements vacants ne devrait guère évoluer en 2009.

Evolution des charges de subventionnement

Actuellement, la Commune de Renens subventionne directement 7 immeubles ou groupe d'immeubles (129 logements au total), pour un montant global de Fr. 178'100.-- (BU 2009), portés au compte 7640.3655.01 "Subventions ordinaires pour habitations à loyers modérés". Des sondages effectués dans l'évolution du compte 7640.3655.01 montrent que ces coûts étaient de Fr. 184'000.-- en 1984, Fr. 175'500.-- en 1995, Fr. 150'500.-- en 2000, Fr. 120'000.-- en 2005 et Fr. 195'000 en 2008.

Actuellement, les aides concernent les immeubles suivants:

- 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
- Corbettes 7	8 logements de 3 et 4 pièces
- Simplon 5 et 7	37 logements de 3,5 et 4,5 pièces
- Corbettes 5	8 logements de 3 et 4 pièces

Tous ces immeubles bénéficient d'une aide dégressive sur 15 ans. Actuellement, la proportion de logements subventionnés représente environ 1,28% du parc locatif communal, soit un niveau à peu près équivalent à celui de 2002 (1,24%). Jusqu'à présent, les subventionnements accordés aux immeubles du Simplon et des Corbettes depuis 2002 ont permis de compenser la fin des aides pour les logements plus anciens qui ont déjà rejoint le marché libre, mais ils ne suffiront pas à compenser la fin des aides pour les immeubles de l'Eglise Catholique et de la Rue du Lac qui rejoindront le marché libre d'ici à 2010.

Afin de conserver durant les prochaines années un parc de logements subventionnés au moins équivalent à celui de 2008, il faudrait construire environ 70 nouveaux logements subventionnés d'ici à 2010 (cf. tableau annexe 1. "Logements construits ou rénovés avec l'aide de la Commune –Etat actuel et projection").

Pour les années à venir, le tableau annexé montre l'évolution des charges portées au budget, en incluant le projet de Corbettes 1 et 3 (cf. tableau annexe 2. "Evolution des charges relatives aux immeubles subventionnés en tenant compte des Corbettes 1 et 3").

5. Modalités de subventionnement – Nouveau règlement d'application de la loi sur le logement

Le nouveau règlement d'application de la loi cantonale sur le logement, entré en vigueur le 1^{er} mars 2007, a renoncé au principe de la dégressivité de l'aide au profit d'une aide linéaire sur 15 ans, soit un même montant chaque année, versé à parité entre le Canton et la Commune.

En conséquence de l'introduction d'une aide linéaire et non plus dégressive, la contribution cantonale et communale à l'abaissement des loyers a été réduite à 20% au maximum.

Contrairement aux autres immeubles des Corbettes, construits sous l'ancien règlement qui prévoyait une contribution dégressive à l'abaissement des loyers de 30% au maximum (15 % Commune et 15% Canton), les immeubles Corbettes 1 et 3 sont soumis au nouveau

règlement et au principe d'une subvention annuelle fixe de 20% au maximum (10% Commune et 10% Canton).

6. Cadre de la subvention communale

Sur la base des devis présentés par la SCHR dans le cadre de la requête définitive d'aide au logement, le Service cantonal du logement a admis le coût des travaux pour la partie logement pour un montant maximum de Fr. 5'065'000.--, et fixé le revenu locatif maximum admissible après les travaux à Fr. 336'017.--.

En fonction de ces chiffres, le montant de la participation communale à l'abaissement des loyers s'élèverait à Fr. 33'602.-- par année pendant 15 ans, soit Fr. 504'030.-- au total.

Le Canton participe à l'abaissement des loyers dans une même proportion.

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

- Fr. 1'465.-- pour les 4 pièces et
- Fr. 1'205.-- pour les 3 pièces.

A noter que les loyers définitifs seront déterminés sur la base du décompte final après travaux, présenté par la SCHR et approuvé par le Canton. Pour les immeubles de Corbettes 5, 7 et 9, les décomptes après travaux ont été acceptés et n'ont pas engendré d'augmentation de loyer par rapport aux montants qui avaient été prévus.

Situation sans subventionnement

Selon les calculs du Service du logement, les loyers après travaux sans subventions (charges non comprises) seraient de:

- Fr. 1'831.-- pour les 4 pièces et
- Fr. 1'506.-- pour les 3 pièces.

A titre de comparaison, les loyers hors subvention des immeubles des Corbettes 5, 7 et 9 se situaient dans une fourchette de Fr. 1'642.-- à Fr. 1'729.-- pour les 4 pièces et de 1'316.-- à Fr. 1'325.-- pour les 3 pièces. La différence de loyers s'expliquent en partie par des taux d'emprunt nettement plus avantageux pour les travaux réalisés sur les immeubles précédents, mais aussi par la typologie particulière des immeubles (remplacement du système de chauffage commun) qui a nécessité la réalisation d'une étude spécifique et l'application pour ces deux derniers immeubles des nouveaux standards Minergie.

7. Conclusion

Le nombre de logements bon marché (sans être subventionnés) diminue inexorablement dans la Commune, en fonction des nouveaux projets et des récentes rénovations d'immeubles.

Compte tenu de la situation sur le marché du logement et des besoins de la population, la Municipalité estime toujours justifié de veiller à l'équilibre entre les logements en soutenant des projets de logements à loyers subventionnés, celui du présent préavis s'inscrivant par ailleurs dans une démarche par étape mais dont le principe général est admis.

Par ailleurs, compte tenu que les immeubles actuellement subventionnés bénéficient encore du principe de l'aide dégressive exposé plus haut, les montants des subventions pour habitations à loyers modérés diminuent chaque année et donc 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 des immeubles du chemin des Corbettes 1 et 3, à hauteur de 10%, avec mise de fond équivalente de la part du Canton, permettant ainsi d'offrir à la population de Renens des logements rénovés à des prix attractifs.

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

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 75-2009 de la Municipalité, du 15 juin 2009,

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

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

Accorde le subventionnement communal, selon la loi sur le logement du 9 septembre 1975, aux immeubles du chemin des Corbettes 1 et 3, propriété de la Société Coopérative d'Habitations de Renens, permettant un abaissement des loyers de 10% pendant 15 ans sur les appartements des immeubles précités.

Cette somme sera comptabilisée dans le compte No 7640.3655.01 "Subvention aux habitations à loyers modérés" dès 2010, au moment de la mise en location effective des appartements, sous réserve de l'approbation du Conseil d'Etat concernant la participation cantonale.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 12 juin 2009.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Annexes :

- Tableau : "Logements construits ou rénovés avec l'aide de la Commune – Etat actuel et projection".
- Tableau : "Evolution des charges relatives aux immeubles subventionnés en tenant compte des Corbettes 1 et 3".

Membres de la Municipalité concernés : M. Jean-Pierre Rouyet
M. Jean-François Clément