

P R E A V I S No 96-2010

Place du Marché – Subventionnement communal de neuf appartements
et financement complémentaire pour six appartements protégés,
propriété de la Société Coop Immobilier

Renens, le 25 octobre 2010

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

Objet du présent préavis

Le présent préavis a pour objet d'accorder le subventionnement communal des appartements dans les nouvelles constructions de la Place du Marché, rue de la Savonnerie 9 et rue du 14-Avril 12. Il comporte deux points :

- l'octroi de l'aide à la pierre permettant le subventionnement communal pour 9 appartements de l'immeuble rue de la Savonnerie 9, 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 reste globalement la même que pour les précédentes subventions ;
- un financement communal pour 6 des 12 appartements protégés de l'immeuble rue du 14-Avril 12 afin de les amener au niveau des loyers maximums pris en charge par les prestations complémentaires.

Afin de faciliter la lecture de ce préavis, celui-ci se décompose de la manière suivante :

Table des matières

1. Rappel historique	2
2. Rappel de la situation des appartements	2
3. Aide à la pierre - subventionnement des appartements - bâtiment Coop.....	3
4. Evolution du marché du logement	3
5. Evolution des charges de subventionnement.....	3

6. Modalités de subventionnement.....	4
7. Cadre de la subvention communale.....	4
8. Financement communal des appartements protégés	5
9. Le logement protégé	6
10. L'Association Avril	6
11. Prestations Complémentaires et loyers	7
12. Implications financières	8
13. Conclusions	8

1. Rappel historique

Le vaste projet de transformation de la Place du Marché et des bâtiments environnants a été confirmé par le Conseil communal dans son préavis No 30-2007, "Adoption du plan de quartier P39 Place du Marché, adoption de la modification du plan des zones pour les parcelles Nos 544 et 1357".

Dans ce document figurait le fait que des discussions étaient en cours avec la Coop, propriétaire, et des partenaires locaux "pour réaliser un projet présentant une mixité des offres de logement". La convention signée en juin 2006 entre la Municipalité et Coop Immobilier faisait elle déjà acte d'intégrer des appartements protégés.

Dès lors, toutes les discussions et négociations qui ont suivi ont permis d'amener le projet à inclure des logements subventionnés dans le bâtiment de la rue de la Savonnerie 9 et des logements protégés dans celui de la rue du 14-Avril 12.

Un partenaire local a été trouvé pour assurer un suivi de qualité de la partie "logements protégés", à savoir l'Association Avril dont les activités dans ce domaine sont très bien reconnues au niveau cantonal.

2. Rappel de la situation des appartements

L'immeuble de la rue de la Savonnerie 9 comprend 63 appartements. Les logements subventionnés seront au nombre de 9, tous situés au 1^{er} étage, au-dessus du centre commercial.

Les logements protégés, au nombre de 12, seront disposés dans les étages du bâtiment de la rue du 14-Avril 12, cet immeuble incluant également une Unité d'Accueil Temporaire (UAT) pour personne âgées gérée par la Fondation Mont Riand (membre de l'Association Avril) ; l'actuelle UAT Kanumera basée au 14-avril 5 sera déplacée dans ces nouveaux locaux et fusionnée en une entité.

Le projet complet comprend donc 75 logements entre les deux immeubles.

3. Aide à la pierre - subventionnement des appartements - bâtiment Coop

L'immeuble principal de la Place du Marché, sis à la rue de la Savonnerie 9, comprend des commerces divers mais aussi 63 logements, dont neuf sont destinés à être subventionnés. Cet immeuble fait partie du cœur de Renens et son importance dans la ville sera conséquente. Il est important d'y conserver une mixité sociale, de fait en gardant une part des loyers à un niveau accessible pour des revenus modérés.

4. Evolution du marché du logement

La situation sur le marché du logement est devenue critique au cours des dernières années avec des taux de vacance extrêmement bas.

Taux de logements vacants en % du parc immobilier						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Canton	0,6%	0,7%	0,8%	0,5%	0,4%	0,5%
Ouest lausannois	0,9%	0,6%	0,8%	0,7%	0,2%	0,2%
Renens	1,5%	0,7%	0,7%	0,2%	0,1%	

* les chiffres par commune ne sont pas encore traités au moment de la rédaction de ce préavis

Généralement, on estime que le marché du logement fonctionne correctement et de manière équilibrée à partir d'un taux de vacance de 1,5% en dessous duquel on parle de pénurie ; en dessous de 1%, on parle de crise.

D'après les derniers chiffres et les tendances, le marché ne va guère en s'améliorant. De fait, il devient extrêmement difficile de trouver à se loger sur la commune, et ce d'autant plus pour des foyers à revenus modestes car la pénurie de logements influe défavorablement le niveau des loyers.

5. Evolution des charges de subventionnement

À fin 2010, les logements de l'Eglise-Catholique 1-3 arriveront au terme de la durée des subventions et ce seront 40 appartements subventionnés en moins sur le territoire communal.

Dès lors, en 2011, la Commune ne subventionnera plus que les immeubles de l'avenue du Simplon (37 appartements de 3,5 et 4,5 pièces) et du chemin des Corbettes 1 à 9 (5 fois 8 appartements de 3 et 4 pièces), pour un total de 77 logements et un montant global de Fr. 162'000.— (BU 2011), 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. 185'209.— en 2008.

Actuellement, la proportion de logements subventionnés représente environ 1,23% du parc locatif communal, soit un niveau à peu près équivalent à celui de 2002 (1,24%). Avec la disparition des subventions à l'Eglise-Catholique sans aucune compensation, ce taux passerait à 0,81% ; en comparaison, notons les taux de quelques autres communes comme 2,46% à Morges, 2,76% à Yverdon, ou 3,36% à Bussigny.

Dans son rapport de mars 2010 sur la politique du logement, la Municipalité annonçait son intention d'au moins maintenir, si ce n'est augmenter le taux de logements subventionnés afin de satisfaire aux besoins.

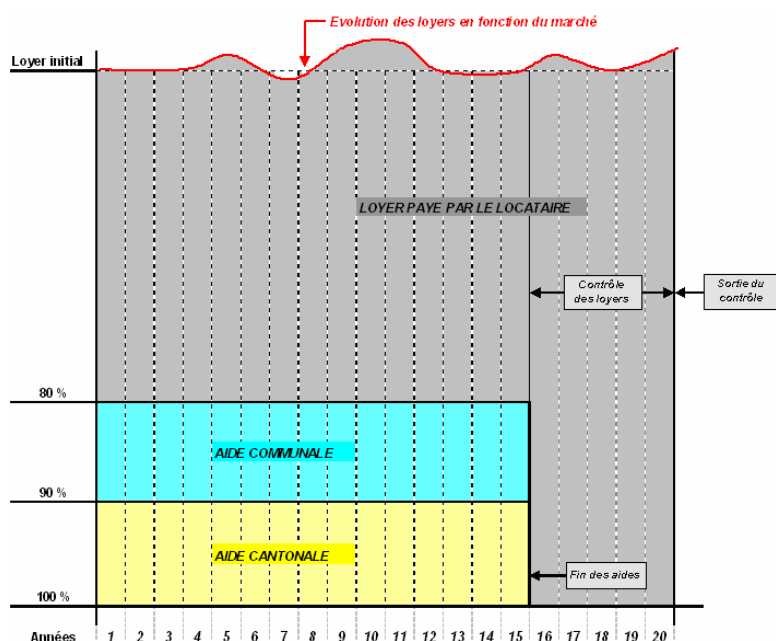
Les 9 appartements concernés par ce préavis ne sont donc qu'un pas dans cette direction et ne compensent pas la sortie des aides des logements de l'Eglise-Catholique.

Les tableaux annexés reprennent la situation et l'évolution prévisible des logements subventionnés sur le territoire communal d'ici à 2024, tout en faisant également une projection incluant 50 possibles logements subventionnés dans le plan de quartier de la Croisée dès 2013.

6. Modalités de subventionnement

Le subventionnement ne repose plus sur le modèle de la dégressivité mais est linéaire depuis le 1er janvier 2007 selon l'art. 19 al.1 du règlement d'application de la Loi sur le Logement (RLL); l'aide financière consiste à accorder au propriétaire une subvention annuelle fixe sur une durée de 15 ans (le contrôle des loyers continuant à être effectif pour 5 ans encore après la fin des aides).

À l'exception de ceux des Corbettes 1 et 3, les autres immeubles subventionnés de Renens bénéficient d'une aide dégressive sur 15 ans.



L'aide est toujours fournie pour moitié par la commune et pour moitié par le canton, pour un montant maximum de 20% du loyer initial (10% pour la commune et 10% pour le canton).

De fait, commune et canton disposent d'un certain nombre de conditions pour l'octroi des subventions et pour les conditions d'occupation des appartements.

Le principe de l'aide est repris sur le schéma ci-dessus.

7. Cadre de la subvention communale

Sur la base des devis présentés par Coop Immobilier 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. 2'400'000.— et fixé le revenu locatif maximum admissible après les travaux à Fr. 136'800.—.

Étant donné le petit nombre d'appartements subventionnés sur l'ensemble de la construction, le montant de Fr. 2'400'000.— a été admis de manière forfaitaire conjointement par le SELT et Coop Immobilier ; de fait, il ne devrait pas être modifié dans le décompte définitif après la fin des travaux. Par contre, les montants des loyers peuvent encore être revus avec la modification du taux hypothécaire qui ne sera connue qu'au 3 décembre 2010.

En fonction de ces chiffres, le montant de la participation communale à l'abaissement des loyers s'élève à Fr. 13'680.— par année pendant 15 ans, soit Fr. 205'200.— au total.

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

Le tableau ci-dessous présente les différents types de logements subventionnés dans l'immeuble en question, leur loyer de base et le loyer subventionné (loyers exprimés sans les charges) :

pièces	nombre	surface	loyer sans subventions	aide mensuelle		loyer avec subventions
				cantonale	communale	
2	1	55 m2	1'100.--	110.--	110.--	880.--
2	1	56m2	1'120.--	112.--	112.--	896.--
2	3	57m2	1'140.--	114.--	114.--	912.--
3	4	73m2	1'440.--	144.--	144.--	1'152.--
Total par an			136'800.--	13'680.--	13'680.--	109'440.--

8. Financement communal des appartements protégés

L'immeuble sis rue du 14-Avril 12 comprendra au total 12 appartements protégés de 2,5 pièces (entre 53,5 et 57,5 m² avec balcons de 5m²), situés aux 3^{ème} et 4^{ème} étages et une Unité d'Accueil Temporaire (UAT) au deuxième étage pour les personnes âgées et fragilisées.

Les appartements protégés proposés se destinent à des personnes âgées ayant des difficultés de vivre dans des appartements présentant des obstacles par les barrières architecturales diverses et provoquant souvent un isolement social.

Le projet est géré en partenariat avec l'Association Avril, association à but non lucratif conseil depuis dix ans en matière de logements adaptés/protégés et exploitant déjà 9 appartements adaptés/protégés sis avenue du 14-Avril 5.

Les loyers des appartements au 14-Avril 12 restent relativement élevés et, de fait, ne sont pas accessibles à tous. Dans ce contexte, la Municipalité aimerait permettre un financement communal de certains de ces appartements pour les rendre plus accessibles.

9. Le logement protégé

Les logements protégés se destinent à des personnes âgées dont la situation ne leur permet plus de vivre correctement dans un appartement classique mais qui n'ont pas de besoin pour l'EMS. Ce type de logement permet de retarder (voire d'éviter) l'entrée en l'EMS et offre donc aux habitants le moyen de continuer à vivre dans un appartement qui leur est propre, tout en leur offrant certaines conditions à même d'améliorer leur quotidien.

L'un des points principaux des appartements protégés vient de la conception architecturale qui doit permettre aux personnes à mobilité réduite un accès à toutes les pièces et tous les équipements du logement. Sans barrières architecturales, la vie se révèle nettement plus aisée pour ces personnes. (Voir référentiel de l'Association AVRIL www.association-avril.ch)

Le logement protégé inclut cependant d'autres prestations, comme des espaces communs permettant la rencontre et le dialogue et prévenant la solitude et l'enfermement chez soi. Cette notion inclut également une conciergerie sociale, en charge seulement des petites réparations et de l'entretien courant de l'immeuble, mais également de maintenir le lien social par un contact régulier et personnalisé avec chaque locataire.

Tous ces éléments font que la conception, le suivi, l'attribution et la gestion d'appartements protégés ne peuvent être confiés au premier venu et, dès lors, nécessitent la participation d'une entité solide et habituée à ce mode de faire.

10. L'Association Avril

C'est dans ce contexte que la Commune s'est tournée vers l'Association Avril (dont le siège est à Renens) pour encadrer le projet d'appartements protégés. L'association est très reconnue dans le domaine et travaille sur de nombreux projets dans tout le canton. Elle travaille également directement avec le canton en tant que consultant sur la question du logement pour aînés.

Son travail sur le projet de la Place du Marché a permis de s'assurer que les logements correspondaient à ce qui est attendu pour des logements protégés, en particulier au niveau des barrières architecturales.

De plus, l'Association Avril sera le locataire unique des logements, en payera les loyers au propriétaire et s'occupera de l'attribution et la gestion des appartements aux bénéficiaires.

Son expérience en la matière permettra de s'assurer que les services fournis seront à hauteur des besoins. La gestion de tels appartements englobe une conciergerie sociale, un encadrement sécuritaire et l'animation.

Une commission d'attribution et de résiliation des appartements protégés, composée de représentants du CMS, de l'Association Avril et de la Commune, a été mise en place. Elle veillera au respect des critères d'attribution et au suivi des dossiers.

11. Prestations Complémentaires et loyers

Dans le cas de revenus modestes, les rentiers AI ou AVS peuvent obtenir une aide financière au travers des Prestations Complémentaires (PC). Les PC sont alors destinées à équilibrer dépenses et revenus des bénéficiaires.

Concernant le loyer, le montant maximum admissible pris en charge par les PC, est de Fr. 1'100.— pour une personne seule et Fr. 1'250.— pour un couple ; dans le cas de loyers plus élevés, la différence est à charge des locataires. Pour les appartements de la rue du 14-Avril 12, les locataires au bénéfice des PC pourront donc se voir attribuer les montants maximum admissibles.

En complément de cette aide fédérale, il existe une aide cantonale, versée par le Service des Assurances Sociales et de l'Hébergement (SASH), qui permet de financer les prestations tierces offertes dans le cadre d'appartements protégés, à savoir les locaux communautaires, l'encadrement sécuritaire et l'animation.

Le montant porté aux espaces communautaires est de Fr. 100.— par mois et par appartement et permet de diminuer le loyer de base. Le règlement des autres prestations tierces se fera directement par voie de convention entre le SASH et l'Association Avril.

Enfin, comme dit plus haut, les loyers de l'immeuble étant au-delà des montants admis par les PC, la Municipalité propose donc d'accorder un financement complémentaire pour six de ces appartements afin de financer la part à charge des locataires, après déduction des PC et de l'aide cantonale.

L'Association Avril étant le locataire unique de ces appartements et le responsable du paiement des loyers, ce financement lui sera versé.

Au vu de ce qui précède, le tableau ci-dessous décline l'évolution des coûts du logement pour les bénéficiaires des PC, de l'aide du SASH et du financement communal. Les charges indiquées ne sont pas prises en compte par les PC.

À noter que s'ajoutera donc à ce montant la participation aux prestations tierces (animation, encadrement sécuritaire), dont le montant sera payé par le SASH pour les personnes au bénéfice des PC.

	Locataire sans PC	Personne seule avec PC	Couple avec PC
Loyer de base, y compris Fr. 100.— de charges	Fr 1'590.--	Fr 1'590.--	Fr 1590.--
Loyer pris en charge par les PC	Fr 0.--	Fr 1'100.--	Fr 1'250.--
Part du loyer pour les espaces communautaires payée par le SASH	Fr 0.--	Fr 100.--	Fr 100.--
Solde à charge des locataires	Fr 1'590.--	Fr 390.--	Fr 240.--

Les locataires retenus pour ces logements ne seront que des personnes bénéficiant des PC et, de par sa participation à la commission d'attribution et de résiliation mise en place avec l'Association Avril et le CMS, la Commune de Renens y veillera. De plus, priorité sera donnée aux habitants de Renens.

12. Implications financières

Ce financement communal de six logements protégés impliquera une charge financière annuelle maximale de Fr. 28'080.— (sur une base de Fr. 390.— par appartement) qui serait versée à l'Association Avril.

L'aide est accordée pour une période de 15 ans. L'ensemble des modalités, y compris les conditions de renouvellement, sera défini par une convention avec l'Association Avril ; cette convention sera signée avant la fin de l'année 2010.

13. Conclusions

Les incidences financières globales de ce préavis restent modestes et se montent à Fr. 41'760.— par année (Fr. 13'680.— pour l'aide à la pierre et Fr. 28'080.— pour les appartements protégés).

Dans un contexte où la charge financière relative aux appartements subventionnés diminue annuellement, cette nouvelle charge relativement modeste peut être absorbée, puisqu'il est rappelé que les subventions des appartements de l'Eglise-catholique arrivent à leur terme et que celles du Simplon et de la majorité des appartements des Corbettes sont dégressives.

Ce projet d'aide à la pierre et de financement communal entre dans le programme de législature de la Municipalité concernant les logements puisqu'il contribue à maintenir le taux de subventionnés (avec d'autres projets tels que Croisée).

Il entre également dans un souhait de mixité sociale, voulue par la Municipalité, et permet de développer l'habitat protégé, favorisant la mixité générationnelle.

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

