



RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PREAVIS N° 46-2019

Renouvellement et extension aux nouvelles conditions du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la SCHR - avenue des Paudex 10-12, parcelle N° 250 -
Demande de remaniement parcellaire de 636 m² de la parcelle communale N° 252 à la parcelle communale N° 250

La commission s'est réunie le lundi 27 mai 2019 à 20h00 au CTC. La séance s'est close à 22h00.

Elle était composée de Verena Berseth, Alain de Col, Jean-Marc Dupuis, Jonas Kocher, Ali Korkmaz, Mehmet Korkmaz, Francesco Munafo et Frédérique Beauvois, présidente-rapporteuse.

La Municipalité était représentée par Jean-François Clément, Didier Divorne et Antoine Perret, chef de service du Bâtiments-Domains-Logement-Cultes.

Christian Widmer du Conseil d'administration de la SCHR a été invité à participer à cette commission.

Présentation par la Municipalité

Après les salutations d'usage, la parole est donnée à la Municipalité. J.-F. Clément souligne qu'il s'agit d'un préavis important, qui témoigne d'une collaboration étroite et remarquable entre plusieurs dicastères de la Ville et la Société coopérative d'habitation de Renens (SCHR). Cette société offre des loyers abordables aux gens qui en ont besoin. A Renens, 5% des habitants vivent dans un bâtiment de la SCHR. Pouvoir disposer d'un appartement, que l'on peut assumer sur le long terme sans menace d'augmentation de loyer due à la spéculation, est un élément fondamental et c'est la raison pour laquelle Renens met à disposition de la SCHR des terrains qui lui appartiennent. Ce projet prévoit de remplacer des bâtiments qui doivent être démolis du fait qu'ils ne sont plus aux normes en raison de leur vétusté.

D. Divorne relève qu'il s'agit de la prolongation d'un DDP existant, avec préservation de la maison actuellement occupée par l'Association des Familles du Quart Monde (AFQM). Après consultation, cette association a signifié son désir de rester en ses murs actuels. La parcelle où se trouve l'AFQM a été intégrée au projet, qui consiste en la construction de trois bâtiments articulés autour d'une cage d'escaliers commune. Les prix seront échelonnés sur le temps, la redevance augmentant au fur et à mesure des années. Deux municipaux renenais siègent au comité d'administration de la SCHR, composé de neuf membres.

A. Perret met en avant l'étroite collaboration avec la SCHR, qui a travaillé à livre ouvert. Le résultat est un équilibre entre le coût de construction et des loyers abordables. La SCHR a même été plus loin dans la qualité architecturale. La finesse est visible même dans les 3,5 pièces à surfaces modulables et – par conséquent – à prix modulables. A. Perret souligne la qualité de la construction de ce qui est proposé sans majoration des loyers.

C. Widmer est l'ancien président de la SCHR, des années 2000 à 2012. Les vieux bâtiments des Paudex ont été construits en « préfa » par une société qui a disparu. Toutes les études ont montré que des travaux de transformation étaient vains et qu'une reconstruction était nécessaire.

Questions des commissaires

Q. : Un commissaire regrette qu'on détruise des bâtiments de 60 ans et que les loyers futurs prévus dans le préavis soient si hauts, même s'il reconnaît que les prix actuels de location sont généralement très élevés.

R. de D. Divorne. Les loyers restent contrôlés dans le cadre de la LLA (Logements à loyer abordable).

R. de A. Perret. Ces loyers peuvent paraître chers, mais sont facilement de CHF 800.- inférieurs aux prix des appartements standards dans la région. De plus, les surfaces extérieures aménagées sont très généreuses.

Q. : Un commissaire s'inquiète pour l'AFQM. Il souligne que si cette association désire rester dans la maison qu'elle occupe actuellement, il est important d'en discuter avec elle chaque fois qu'il y aura des transformations ou des reconstructions.

R. de J.-F. Clément. Dès l'ouverture du projet, la Municipalité est allée discuter avec l'AFQM et lui a proposé de lui soumettre ses desideratas au cours d'une série de rencontres. Il en a résulté que l'AFQM était attachée à ce lieu et ne désirait pas davantage d'espace.

R. de C. Widmer. La SCHR a toujours eu de bonnes relations avec l'AFQM et aurait pris en charge les locaux dont aurait eu besoin cette association, qui cependant n'en a pas voulu.

R. de A. Perret. La parcelle occupée par l'AFQM sera limitée par le projet. Cela aura comme conséquence qu'on ne pourra pas en faire grand-chose par la suite, ce qui protège de facto l'AFQM.

Q. : Un commissaire regrette que des arbres soient arrachés. Va-t-on en remettre d'autres? Qu'en est-il des places de jeux?

R. de C. Widmer. Les arbres existants seront majoritairement préservés. On remplacera ceux qui sont malades ou qui seront abîmés par les travaux, avec des essences dictées par la Commune. Il faudra reconsidérer ce qu'on fera de l'actuelle place de jeux, qui a vu passer trois générations d'enfants et qui est très vétuste. Au moment donné, le projet sera soumis à un paysagiste, puis discuté avec la Municipalité et les spécialistes du CTC. C. Widmer donne l'exemple de la place de jeux des Biondes qui donne satisfaction à tout le monde. Toutes les garanties sont présentes pour que ça se passe bien cette fois encore.

Q. : Un commissaire désire des détails sur la conclusion du préavis p. 12 ?

R. de D. Divorne. La notaire consultée à ce propos a explicité tout le point 5.6. La Municipalité sera obligée de respecter ce que contient le préavis. Les chiffres 5 et 6 de l'actuel préavis constituent le futur DDP. Le projet ne sera pas modifié en cours de route.

R. de C. Widmer. La SCHR a tout intérêt, pour des raisons économiques, à faire le projet comme présenté et à ne pas faire moins d'appartements par exemple.

Q. : Un commissaire aimerait disposer des statuts de la SCHR et regrette qu'ils ne soient pas annexés au préavis.

R. de C. Widmer. Les statuts sont disponibles et peuvent être consultés. Toutes les conditions y sont spécifiées. La part sociale pour être coopérant est de CHF 300.-. Il existe trois types de parts sociales dans une coopérative. 1. Les parts de base. Il faut une part sociale de base pour être sociétaire. 2. Les parts au logement pérennes. Chaque locataire doit posséder des parts au logement en rapport du nombre de pièces de son appartement. Ce sont des parts pérennes, le locataire suivant devant en assumer le coût à son tour. 3. Les parts volatiles. Il s'agit des parts possédées par des investisseurs qui décident d'investir dans la SCHR par conviction et qui ne sont pas locataires. Les parts sociales remplacent et fonctionnent comme une garantie de loyer. La SCHR rémunère les parts sociales selon ses moyens et la volonté des coopérateurs. C. Widmer rappelle que la Municipalité est représentée au conseil administration et au conseil de direction. Il souligne qu'il s'agit d'une société d'utilité publique. Il ajoute que sur 1115 coopérateurs, 780 sont des locataires de la SCHR (locaux commerciaux inclus).

Q. : Un commissaire souhaite connaître les critères d'attribution des appartements à loyers abordables destinés à la classe moyenne (voir p. 6 du préavis).

R. de J.-F. Clément. Dans ce préavis, on ne se préoccupe que du DDP, qui est un contrat de mise en location d'un terrain de la Commune. La SCHR a un règlement d'attribution qui se base sur les statuts de la SCHR et sur la loi des logements d'utilité publique (LUP). Concernant ce DDP, la Commune avait trois options. La première était de reprendre ce terrain et d'y construire elle-même, option inenvisageable actuellement pour Renens. La deuxième était de vendre ou de louer cette parcelle à une entreprise privée qui aurait construit des appartements aux prix du marché. La troisième alternative était de continuer la collaboration avec la SCHR, qui proposera des logements à loyer abordable (LLA).

Q. : Les frais de notaire seront à la charge de qui?

R. de C. Widmer. Les frais de notaire seront à la charge du bénéficiaire du DDP, soit la SCHR. La SCHR paie des droits fonciers et les nouveaux bâtiments seront davantage taxés que les existants, ce qui est tout bénéfique pour la Commune. Il rappelle qu'un Renanais sur 20 habite dans un bâtiment de la SCHR.

Délibération de la commission

Un commissaire met en exergue l'excellente collaboration entre la Commune et la SCHR. Pour les arbres actuellement sur le site, ils ne vivent qu'une soixantaine d'années en ville. De plus, des voyous ayant taillé les arbres, ils ne sont plus en santé. La parcelle sera complétée pour être davantage arborisée. Un mandat avec un paysagiste fait partie intégrante du projet.

50-60% des locataires actuels désirent revenir une fois les travaux terminés. Ces locataires ont été consultés sur le projet dans une démarche participative. Des groupes d'étude ont été auditionnés par les architectes, quant aux aménagements extérieurs (buanderies, balcons, terrasses, etc.). L'avis de ceux qui vivent dans ces bâtiments a été pris en considération par la SCHR. Les locataires qui doivent être relogés seront prioritaires dans l'attribution d'autres appartements de la SCHR. Les logements actuels n'étant plus habitables, la SCHR n'avait pas d'autre choix que de tout refaire. Ce même commissaire rappelle que la SCHR est d'utilité publique et ne fait pas d'argent. Grâce à ce nouveau projet, la Commune va toucher 17 millions en 99 ans.

Un commissaire souligne qu'il s'agit d'un très bon projet, mais que le préavis a été mal fait par le CTC, regrettant l'absence en annexe des statuts de la SCHR.

Un commissaire met en avant qu'il est important de prévoir des appartements pour la classe moyenne. Certains gagnent juste un peu trop pour bénéficier d'appartements subventionnés, mais pas assez pour se loger dans un marché immobilier avec des prix exorbitants. Il est essentiel de répondre aux besoins de cette population également. En outre, les prix qui seront proposés ne sont guère supérieurs à ceux des appartements subventionnés. Ce même commissaire remarque qu'il s'agit d'un projet bien ficelé, très détaillé, comprenant un budget et un calendrier précis. Il estime bénéfique que les futurs appartements soient modulables, répondant aux besoins des parents séparés désireux d'accueillir leurs enfants dans de bonnes conditions (avec une chambre pour eux), tout en n'ayant pas forcément les moyens de payer un trois pièces standard. Ce commissaire apprécie l'augmentation du parc immobilier (de 64 à 86 appartements) au bénéfice de personnes qui n'ont pas forcément les moyens de se loger sur le marché libre, ceci plus particulièrement en période de pénurie comme c'est le cas actuellement. Il juge appréciable également que la Ville n'ait rien à déboursier. Finalement, le commissaire relève qu'il est précieux que la SCHR ait opté pour des appartements aux normes Minergie P, occasionnant des charges moindres pour le locataire. Il insiste sur le fait qu'il n'est plus acceptable aujourd'hui de ne pas construire « écologique » et estime louable que cette préoccupation ait également été celle de la SCHR.

Détermination de la commission

La Commission, avec deux abstentions, propose d'accepter les conclusions du préavis N° 46-2019.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 46-2019 de la Municipalité du 29 avril 2019,

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 procéder à un remaniement parcellaire de 636 m² de la parcelle No 252 à la parcelle N° 250, propriétés de la Commune de Renens. Après ce remaniement, la parcelle N° 250 passera de 6'664 m² à 7'300 m² et la parcelle N° 252 passera de 1'122 m² à 486 m².

AUTORISE la Municipalité à renouveler, dès le 21 novembre 2021 et pour une durée de 99 ans, le droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 250 d'une superficie de 7'300 m² après remaniement parcellaire en faveur de la Société coopérative d'Habitation de Renens et agglomération (SCHR) aux conditions figurant dans le présent préavis.

PREND ACTE que soient portés aux budgets 2021 et suivants, les revenus modifiés liés au renouvellement de la rente DDP de la parcelle communale N° 250, tels que décrits au chapitre 6 des incidences financières.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 avril 2019.