

P R E A V I S No 38-2007

Subventionnement communal de l'immeuble du chemin des Corbettes 5,  
propriété de la Société Coopérative d'Habitation de Renens (SCHR)

Renens, le 22 octobre 2007

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 5, 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 celles qui ont été menées pour les immeubles voisins, Corbettes Nos 7 et 9 (transformation et subventionnement en 2001 et 2003).

2. Rappel historique

L'immeuble du chemin des Corbettes 5 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 frs 559.-- (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 six 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 importante 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 en 2003, Corbettes 5 est donc la 3<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 5 a été présenté à l'Office communal du logement et au Service cantonal du logement en janvier 2006.

Le préavis positif de la Municipalité concernant les travaux de transformations, ainsi que l'accord du Service cantonal du logement ont été donnés en janvier et octobre 2006.

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

Les travaux ont été entrepris en février 2007 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 :

- Rafrâichissement 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

Ces transformations se font sur le même modèle que pour les immeubles Corbettes 9 et 7, pour lequel il faut relever la qualité reconnue des appartements ainsi obtenus. Les locataires de l'immeuble ont pratiquement tous pu être relogés à satisfaction dans les autres immeubles de la SCHR et ils seront prioritaires s'ils le désirent, par la suite, pour la location d'un appartement dans l'immeuble rénové.

Les travaux devraient être terminés en décembre 2007 et l'entrée des locataires pourrait avoir lieu dès janvier 2008.

#### 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 2007, le taux de vacance des logements sur le Canton était de 0.6 % (idem en 2006, 0.5 en 2005).

A Renens, la pénurie est encore plus sévère (à 0.4%) puisque au 1<sup>er</sup> juin 2007, seuls 38 appartements étaient à louer (60 en 2006 et 139 en 2005) dont 14 logements de 4 à 5 pièces (enquête annuelle du SCRIS).

Actuellement, la Commune de Renens subventionne directement 6 immeubles ou groupe d'immeubles (121 logements), pour un total de frs 220'000.-- (BU 2007), portés au compte No 7640.3655.01 "Subventions ordinaires 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        |
| - Corbettes 7                     | 8 logements de 3 et 4 pièces        |
| - Simplon 5 et 7                  | 37 logements de 3,5 et 4,5 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 157 logements qui bénéficient d'une aide sur le loyer et représentent un pourcentage de 1.67% du parc locatif renanais (env. 9375 appartements); la dernière réalisation de logements subventionnés a été celle de Simplon 5 et 7, en 2006 pour 45 appartements, dont 8 en marché libre.

Depuis ces dernières années, plusieurs immeubles ont été construits à Renens, d'autres le seront encore prochainement. Ce sont finalement 490 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
Publiaz (Source 5)	25 appartements

A titre de comparaison, voici les montants de subventionnement portés au budget 2007 par quelques villes du canton ainsi que le nombre et le pourcentage du parc locatif constitué d'appartements subventionnés :

Ville	Montant	Nombre de logements subventionnés	Pourcentage parc locatif
Morges	frs 115'000.--	322 logements	4.32%
Yverdon	frs 480'000.--	354 logements	2.81%
Bussigny	frs 350'000.--	157 logements	4.54%
Vevey	frs 338'000.--	270 logements	2.69%
Lausanne	frs 4'994'000.--	7'700 logements	10.93%
Renens	frs 220'000.--	157 logements	1.67%

Pour ce qui concerne Renens, des sondages effectués dans l'évolution du compte No 7640.3655.01 montrent que ces coûts étaient de :

- frs 184'000.-- en 1984
- frs 175'500.-- en 1995
- frs 150'500.-- en 2000
- frs 120'000.-- en 2005

Pour les années à venir, le tableau annexé montre l'évolution des charges portées au budget, en incluant le projet de Corbettes 5.

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

Le nouveau règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2007, prévoit que désormais la contribution cantonale à l'abaissement des loyers d'un immeuble doit être de 10% maximum (avec contribution communale identique).

Par ailleurs, le principe de la dégressivité est abandonné au profit d'une aide linéaire sur 15 ans, soit un même montant chaque année.

Une période transitoire est toutefois prévue jusqu'au 31 décembre 2007 et les dossiers qui feront l'objet d'une décision cantonale dans ce délai peuvent être traités sous l'angle de l'aide dégressive si les partenaires le souhaitent.

La SCHR et la Municipalité ont ainsi préféré adopter le subventionnement « à l'ancienne » permettant d'appliquer, pour Corbettes 5, le même principe de subventionnement que pour Corbettes 7 et 9 et ainsi d'obtenir des loyers et des conditions comparables pour les 3 immeubles pendant toute la durée de l'aide.

A noter toutefois que cela ne pourra plus être le cas pour les prochaines réfections des immeubles Corbettes 1 et 3, ces dossiers devront donc être traités en suivant le principe du subventionnement linéaire plafonné à 10%.

Pour information, le tableau ci-dessous montre la différence de charge financière induite par l'application de l'aide linéaire ou dégressive et démontre que le principe dégressif reste plus avantageux pour les collectivités publiques. A contrario, l'aide linéaire, si elle implique une charge financière plus importante, permet de maintenir les loyers au même niveau pendant toute la durée de l'aide.

Corbettes 5	Annuités de départ	Dégressivité	Charge totale
Aide dégressive à 15%	19'637.--	1'510.--	176'775.--
Aide linéaire à 15%	19'637.--	-----	294'555.--
Aide dégressive à 10%	13'091.--	1'007.--	117'819.--
Aide linéaire à 10%	13'091.--	-----	196'365.--

## 6. Cadre de la subvention communale

On l'a dit, 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, sur 12 ans.

Ces deux subventions sont paritaires (même montant pour canton et commune).

Dès lors, et afin d'obtenir des loyers comparables à ceux de l'immeuble des Corbettes 9 et 7, il est proposé de subventionner les loyers à hauteur de 30%, soit 15% à la charge du canton et 15% à la charge de la commune.

Il faut rappeler également que les loyers actuels des Corbettes sont bas, et qu'il est important pour les locataires actuels des Corbettes de savoir qu'ils peuvent si ils le désirent obtenir un des nouveaux logements, au prix d'une hausse certaine de loyer correspondant aux prestations offertes, mais dans des limites qui restent tolérables pour des petits et moyens revenus.

Sur cette base, le coût pour la commune sera de frs 19'637.-- par année pendant 3 ans, puis la subvention diminuera d'un treizième chaque année (soit frs 1'510.--) pendant 12 ans.

Le total de la subvention communale accordée à l'immeuble du chemin des Corbettes 5 se montera à env. frs 176'775.-- 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 :

- frs 1'096.-- pour les 4 pièces
- frs 905.-- 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 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

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

- 6 appartements de 4 pièces (95m<sup>2</sup>) à frs 1'523.-- (charges non comprises);
- 2 appartements de 3 pièces (77m<sup>2</sup>) à frs 1'258.-- (charges non comprises);

Ces loyers sont conformes aux maximums fixés par le Service cantonal du Logement et correspondent à un revenu locatif annuel de frs 139'877.-- pour l'ensemble de l'immeuble.

#### 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.

Ceci d'autant plus que, compte tenu du principe de l'aide dégressive exposé plus haut, les montants des subventions pour habitations à loyers modérés diminuent chaque année 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 5, à hauteur de 15%, avec mise de fonds équivalente de la part du Canton, permettant ainsi d'offrir à la population de Renens des logements rénovés à des prix attractifs.

—

Au vu de ce qui précède, 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 38-2007 de la Municipalité du 22 octobre 2007,

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 du 9 septembre 1975, à l'immeuble du chemin des Corbettes 5, propriété de la Société Coopérative d'Habitation de Renens, permettant un abaissement dégressif des loyers de 15% sur les appartements de l'immeuble précité.

Cette somme sera comptabilisée dans le compte No 7640.3655.01 "Subvention aux habitations à loyers modérés" dès 2008, au moment de la mise en location effective, sous réserve de l'approbation du Conseil d'Etat concernant la participation cantonale.

---

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 19 octobre 2007.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (LS)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Annexe : Tableau - Projection des charges de subventionnement

Municipaux concernés : M. Jacques Depallens  
M. Jean-François Clément