

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....

Présidence :



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 103-2016

AU CONSEIL COMMUNAL

Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération – Chemin de Borjod 2 à 10 – Augmentation de la surface, prolongation et nouvelles conditions du droit de superficie

**Date proposée pour la séance de la Commission :
Mardi 24 mai 2016, à 19h00
A la Salle de conférence de la Sécurité sociale**

2 mai 2016

P R E A V I S No 103-2016

Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération – Chemin de Borjod 2 à 10 –
Augmentation de la surface, prolongation et nouvelles conditions du droit de superficie

Renens, le 2 mai 2016/AL

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'augmenter la surface du droit de superficie accordé à la Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération (SCHR) sur la parcelle N° 982 pour les bâtiments sis au ch. de Borjod 2 à 10, de prolonger sa durée ainsi que de l'adapter sur le plan financier.

1. Historique	2
2. Redevance	2
3. But et principe d'attribution de la SCHR	2
4. Etat des bâtiments et demande de la SCHR.....	5
5. Détermination de la nouvelle redevance et incidences sur les loyers.....	5
6. Prolongation du droit – acte notarié.....	7
7. Conclusions	7

1. Historique

A la fin des années 40, l'Ouest lausannois devait déjà faire face à un manque de logements pour les familles. C'est la raison pour laquelle, la Commune et la SCHR, qui s'est constituée en 1945, ont uni leurs efforts pour améliorer l'offre d'appartements à loyers modérés. Ainsi, la Commune a mis du terrain à disposition à des conditions avantageuses sous forme d'un droit de superficie bon marché et la SCHR a érigé 5 petits immeubles, de 6 appartements, soit 30 logements au total. Ces bâtiments ont bénéficié de subventions fédérale, cantonale et communale pour un montant total de 30 %, dont 8 % à la charge de la Commune de Renens, qui a également participé aux travaux d'aménagements extérieurs.

Un droit de superficie, érigé en droit distinct et permanent (DDP), sur la parcelle communale N° 982 sise "En Borjod" et d'une surface de 3'782 m² a été concédé en faveur de la Société coopérative d'habitation de Renens (SCHR). Le droit a commencé le 1^{er} juillet 1946, pour une durée de soixante ans, soit jusqu'au 30 juin 2006. Il a été prolongé en 2006 pour une période de 30 ans, aux mêmes conditions, incluant une indexation annuelle sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

2. Redevance

L'acte constitutif du droit, signé au printemps 1946, mentionnait une surface de 5'226 m² donnant lieu à une redevance annuelle de CHF 1'306.50, soit CHF 0.25 par m². En 1985, la surface a été ramenée à 3'782 m² sans que le motif de cette diminution n'ait pu être déterminé tant au niveau des archives de la Commune que de la SCHR. Cette surface correspond au besoin de constructibilité des 5 immeubles. Lors de cette modification, la redevance annuelle est restée la même, cela d'entente entre les parties.

Bien qu'elle aurait eu le droit de revoir le montant dû dès 1976, la Commune a maintenu la redevance de la SCHR au niveau de départ jusqu'au 1^{er} juillet 1996, date à laquelle l'ensemble des droits de superficie ont été fixés à CHF 5.- par m², montant assorti d'une indexation annuelle sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

3. But et principe d'attribution de la SCHR

L'article 3 des statuts de la SCHR du 25 novembre 2009, qui définit son but, a la teneur suivante :

Art. 3 But et moyens

- 1. Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Elle vise à offrir des logements pour toutes les couches de la population, notamment les familles, les personnes handicapées et âgées. Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité civile globale et d'une solidarité réciproque.*
- 2. Elle cherche à atteindre ce but comme suit :*
 - a) acquisition de terrains à construire et de droits de superficie;*
 - b) construction et acquisition de maisons individuelles et d'immeubles locatifs qui correspondent aux besoins actuels de logements d'une coopérative;*

- c) entretien soigneux et continu, rénovation périodique de constructions existantes;*
- d) réalisation de reconstructions à neuf pour les constructions existantes ne pouvant plus être rénovées de manière rentable;*
- e) recours à des instruments de soutien au sens des lois fédérales, cantonales ou communales encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés;*
- f) administration et location des logements conformément au principe des loyers couvrant les coûts;*
- g) construction de maisons individuelles et d'appartements destinés à la vente sous forme de propriétés par étages ou en vertu du droit de superficie;*
- h) encouragement des activités coopératives dans les cités;*
- i) soutien conceptuel et matériel des initiatives ayant pour but de fournir une habitation à prix avantageux et de qualité.*

- 3. L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif ou spéculatif.*
- 4. La coopérative peut participer à des entreprises et des organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH).*

Art. 4 Principes relatifs à la location

- 1. Le contrat de bail à loyer est régi par les dispositions cantonales et fédérales en vigueur. Le but et les dispositions statutaires de la coopérative doivent être respectés. Les RULV (Règles et usages locatifs du canton de Vaud) font partie intégrante du bail à loyer.*
- 2. La location incombe, dans le cadre des dispositions suivantes, au Comité de direction qui édicte un règlement de location à ce sujet. Il veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer.*
- 3. La location de logements de la coopérative requiert la qualité de membre de la coopérative. Les parts sociales exigibles pour louer un appartement doivent être émises au nom de ou des personnes qui l'occupent.*
- 4. La perte du sociétariat entraîne la résiliation du bail à loyer.*
- 5. Les loyers des logements bénéficiant d'une aide à la construction dépendent des directives correspondantes. Du reste, la coopérative loue ses logements au coût de revient. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers doivent couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les placements dans les fonds adoptés par l'Assemblée générale ou prescrits par les autorités accordant les subventions ou par la loi, l'entretien continu des bâtiments et de l'environnement, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les coûts d'une gestion et d'une administration moderne et indépendante de la coopérative.*
- 6. Les membres de la coopérative sont tenus d'occuper eux-mêmes les logements qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil.*

7. *La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement n'est possible qu'avec le consentement préalable de la coopérative. Celle-ci peut refuser de donner son aval en se fondant sur les motifs mentionnés à l'art. 262 CO. Il y a inconvénient majeur au sens de l'art. 262, al. 2, let. c, CO lorsque la sous-location contrevient aux dispositions statutaires.*
8. *La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitants. En cas de nouvelles locations, le nombre de pièces peut dépasser celui des habitants d'un. Dans le cadre du contrat de bail existant, le nombre de pièces peut excéder celui des habitants d'un. Un logement est considéré comme sous-occupé si le nombre de pièces dépasse celui des habitants de plus d'un. Les membres sont tenus, pendant la durée de sous-occupation, de verser les cotisations mensuelles fixées dans le règlement de location (au maximum à hauteur du loyer divisé par le nombre de pièces, par pièce) dans le fonds de coopérative et de déménager dans un logement plus petit.*
Le Comité de direction règle les détails dans le règlement de location.

Tableau 1 : Implantation de la SCHR sur le territoire renanais ou à proximité (comme superficière ou propriétaire)

Lieu	Nombre de logements	Année de construction	Echéance du droit
Chemin de Borjod 2-10	30*	1946	2036
Chemin des Corbettes 1-9	34	1952 - 1955 - 2000	2060
Avenue des Paudex 10-12	64	1962 - 1963	2021
Chemin des Biondes 34-48	122	1972 - 1973	2040
Avenue du 1 ^{er} Mai 11 c et b	24	1984 - 1985	2054
Rue du Lac 18A & 18B Nouvelle dénomination Rue du Lac 18	20	Achat en 2000	Propriétaire
Chemin d'Arzillier 13	6	Achat en 2002	Propriétaire
Rue Neuve 3, 5 et Rue du Midi 4	13+ 2 logements étudiants (10 chambres) + 5 commerces	Achat en 2011 Transformation en 2014-2015	Propriétaire
Vernie 8 et 8A, Crissier (en tant que gérance)	80 (16 protégés, 16 séniors et 44 étudiants	2014-2015	Propriété de la SCHO- MixAge

*situation 2016 après réfection des immeubles 2-6-10 (entre 2012 et 2015) et avant reconstruction des immeubles 4-8

4. Etat des bâtiments et demande de la SCHR

En 2010, la SCHR avait transmis une demande au Service de l'Urbanisme comprenant la démolition et la reconstruction de ces bâtiments étant donné qu'ils étaient vétustes et des rénovations lourdes s'imposaient. Six variantes avaient été étudiées mais aucune n'avaient été retenue.

Entre 2012 et 2015, la SCHR a rénové et transformé les appartements des bâtiments Borjod 2, 6 et 10 . Le coût de ces rénovations s'est élevé à environ CHF 1 million par immeuble sans aucune augmentation de surface de logements.

Aujourd'hui, la SCHR projette de démolir les bâtiments Borjod 4 et 8 et de reconstruire deux bâtiments de 9 appartements chacun ainsi qu'un parking souterrain enterré ou semi-enterré. Ces deux bâtiments seraient situés sur une partie de la surface occupée actuellement par ses jardins et la SCHR souhaiterait en remettre la gestion du solde à la Commune afin d'en faire, par exemple, des potagers urbains. Une convention sera établie entre les parties ultérieurement. Pour concrétiser ce projet, la SCHR a besoin d'une surface totale de 5'100 m² et de ses droits à bâtir, d'où la nécessité d'augmenter le droit de superficie sur la parcelle communale attenante N° 48.

Le projet sera prochainement déposé auprès du Service de l'Urbanisme dans une démarche de demande d'autorisation préalable d'implantation (art. 119 LATC). La mise à l'enquête définitive suivra.

Tableau 2 – état locatif succinct avant et après travaux

	Avant rénovation - reconstruction		Après rénovation – reconstruction	
Immeuble	Appartements	Surface	Appartements	Surface
Borjod 2,6 ou 10	3 x 2 pièces	54.0 m ²	3 x 2½ pièces	54.3 m ²
	3 x 4 pièces	66.0 m ²	3 x 3½ pièces	65.5 m ²
Borjod 4 ou 8	6 x 3 pièces	61.0 m ²	1 x 2 pièces	49.8 m ²
			2 x 3 pièces	61.8 m ²
			4 x 4 pièces	89.0 m ²
			2 x 3 pièces (attiques)	68.9 m ²

Après reconstruction, les immeubles de Borjod 4 et 8 offriront 6 logements supplémentaires.

5. Détermination de la nouvelle redevance et incidences sur les loyers

Lors de la prolongation du droit de superficie de SI Renens-Pierrettes SA à la rue du Lac 28 et 28b en 2014, la Municipalité s'est posée la question de la bonne utilisation de ses terrains communaux et n'a pas éludé la question de leur rentabilité possible. Les revenus des DDP ont peu évolué ces dernières décennies et la question de mieux valoriser le patrimoine communal se pose. La réflexion menée en 2014, avec SI Renens-Pierrettes SA, avec la volonté que l'adaptation des DDP lui permette de continuer à mettre sur le marché des logements à prix abordables, est toujours d'actualité et valable aussi pour la SCHR.

Selon les états locatifs de ces deux bâtiments, et en considérant également les surfaces des appartements, la SCHR a déterminé les incidences sur les loyers de diverses augmentations de la redevance, ainsi que la possibilité de répercuter ces augmentations sur les loyers en considération du droit du bail notamment.

Après négociation et en accord avec la société, il est finalement proposé de fixer un nouveau tarif à CHF 15.- par m² dès le 1.10.2016 et de l'augmenter de CHF 2.- tous les deux ans, durant les 10 années suivantes jusqu'à la somme de CHF 25.- en 2026. Dès cette date, la redevance sera indexée selon l'indice des prix à la consommation de janvier de l'année en cours. Le prix sera maintenu à CHF 25.- au minimum, même en cas de baisse de l'IPC. Une clause permettant une modification des redevances à partir de 2046 figurera dans l'acte notarié. Ce prix, nettement inférieur à la valeur du marché, qui se situe entre CHF 30.- et CHF 50.- le m² par année, va permettre à la SCHR de maintenir des conditions d'attribution adaptées à ses buts. Cette politique de prix correspond de fait à un subventionnement indirect en accord avec la politique communale.

L'ensemble de ces dispositions fera partie de l'acte notarié qui sera signé avec la SCHR.

Tableau 3 – évolution de la redevance

Année	Prix / m ²	Redevance annuelle
jan-sep 2016	5.55/ 3'782	15'743.00 pour 9 mois
oct-déc 2016	*15.- / **5'100	19'125.00 pour 3 mois
2016		34'868.00
2017	15.-	76'500.00
2018	17.-	86'700.00
2020	19.-	96'900.00
2022	21.-	107'100.00
2024	23.-	117'300.00
2026	25.-	127'500.00

*CHF 15.- dès le 1.10.2016

**augmentation de la surface du DDP passant de 3'782 à 5'100 m²

Tableau 4 – évolution du prix au m² en fonction de la redevance

Immeuble	Prix au m ² DDP à CHF 6.-	Prix au m ² DDP à CHF 15.-	Prix au m ² DDP à CHF 25.-
Borjod 2, 6 et 10	173.-	192.-	213.-
Borjod 4 et 8	213.-	233.-	256.-

Tableau 5 - projection des loyers Borjod 2, 6 et 10

Appartement	Loyers DDP à CHF 6.- (actuel)	Loyers DDP à CHF 15.- *	Loyers DDP à CHF 25.- *
2½ pièces	982.-	869.-	964.-
3½ pièces	1'184.-	1'048.-	1'163.-

* Baisse des loyers due à une durée d'amortissement prolongée en fonction de la durée du nouveau DDP

Tableau 6 - projection des loyers Borjod 4 et 8

Appartement	Loyers DDP à CHF 15.- *	Loyers DDP à CHF 25.- *
2 pièces	994.-	1'061.-
3 pièces	1'233.-	1'317.-
4 pièces	1'776.-	1'896.-
3 pièces attique**	1'375.-	1'468.-

* Les coûts des loyers indiqués sont ceux qui permettent de couvrir les charges financières incluant l'augmentation du DDP et ne sont pas forcément définitifs

** Les loyers des logements en attique seront probablement supérieurs à CHF 2'000.- par mois. La différence sera répercutée, à la baisse, sur les autres logements.

En finalité, le prix du m² pour des appartements neufs s'élèvera à CHF 256.- par m² par an, tandis que celui des bâtiments rénovés sera de CHF 213.- le m² par an.

Par ailleurs, les loyers des appartements des immeubles Borjod 2, 6 et 10, rénovés et transformés entre 2012 et 2015, seront abaissés malgré l'augmentation de la redevance. En effet, les travaux, amortis sur la durée du DDP actuel, soit jusqu'en 2036, seront dès lors amortis sur une période plus longue, le DDP offrant une latitude jusqu'à 60 ans.

La démolition et la reconstruction des deux immeubles Borjod 4 et 8 seront soumises à la Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR). Sur préavis communal, le canton définit les loyers maximums admissibles pour les nouvelles constructions.

6. Prolongation du droit – acte notarié

La Municipalité propose d'augmenter la surface de ce droit passant de 3'782 m² à 5'100 m² et de le conclure pour une durée de 60 ans, soit jusqu'en 2076. Il fera l'objet d'un acte notarié qui comprendra l'ensemble des dispositions et conditions décrites dans le présent préavis.

L'acte notarié signé d'entente entre la Commune de Renens et la SCHR reprendra également l'esprit des conditions d'attribution existantes contenues dans la convention notariée actuelle.

7. Conclusions

Le présent préavis permet de diminuer les loyers des trois immeubles déjà rénovés et de créer des conditions favorables à la construction de deux immeubles à loyers abordables, en prolongeant la durée du droit de superficie et en augmentant sa surface. En outre, le projet complet créera au total 6 nouveaux logements sur la Commune de Renens. Ce préavis représente un bon compromis entre une gestion adaptée de la valorisation financière des terrains mis à disposition sous forme de droit de superficie et une volonté politique de maintenir un niveau de loyers accessibles sur le territoire communal.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal d'accepter l'augmentation de la surface et la prolongation de ce droit de superficie telles que présentées ainsi que l'augmentation échelonnée de la redevance.

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

