

Société coopérative de construction et d'habitation Domus

**Projet de construction d'un bâtiment comprenant 15 logements subventionnés
et un parking de 8 places intérieures,
sis rue de la Borde 7**

**Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement
Octroi d'un cautionnement simple**

Préavis n° 2004/20

Lausanne, le 27 mai 2004

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Société coopérative de construction et d'habitation Domus souhaite construire à la rue de la Borde 7, avec l'aide des pouvoirs publics, un bâtiment comprenant 15 logements et un parking de 8 places intérieures, sur la parcelle n° 1580 qu'elle a acquise en juillet 2003 pour réaliser ce projet.

Le coût total de cette opération, terrain compris, est devisé à 4'033'400 francs. Son financement est assuré par 20% de fonds propres et 80% d'un emprunt contracté par la Société coopérative Domus.

Par le présent préavis, la Municipalité invite le Conseil communal à apporter un cautionnement simple équivalant à 30% du coût total admis, y compris la valeur du terrain, et à accorder les subventions sollicitées, conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, pour permettre la réalisation de ce projet dont le chantier a déjà été ouvert, avec l'accord du Service de l'économie, du logement et du tourisme, pour des raisons techniques et économiques.

Grâce à la prise en charge assurée à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers des logements pourront ainsi être réduits d'environ 40%.

2. Situation réglementaire

La parcelle n° 1580 est régie par les dispositions du plan d'extension (PE) n° 366 du 24 mai 1957. Ce plan fixe le périmètre constructible, la hauteur à la corniche et le nombre maximal de niveaux. Il réserve, en outre, l'affectation artisanale au rez-de-chaussée et attribue une capacité de parcage propre.

Telle que projetée, la construction proposée est conforme au plan d'extension. Deux dérogations se sont toutefois révélées nécessaires. Il s'agit de l'aménagement du rez-de-chaussée qui a été admis en parking, le législateur voulant surtout éviter que les rez-de-chaussée soient affectés en logement sans vouloir absolument imposer de l'artisanat. Mineure, la deuxième dérogation concerne les débordements du périmètre

constructible de la cage d'escalier ouverte et de la cage d'ascenseur qui ont été également admis car pouvant être assimilés à des ouvrages légers, par analogie avec les articles d'exception généralement prévus dans les PPA.

Les aménagements extérieurs proposés sont satisfaisants, compte tenu de l'exiguïté de la parcelle, et sont admissibles au sens de l'art. 112 g RPE.

En vertu de l'art. 110 du Règlement concernant le plan d'extension (RPE), l'anticipation sur la limite des constructions de la rue de la Borde peut être autorisée à bien plaisir tant que l'élargissement de la voie, un changement de l'état des lieux ou un usage abusif ne le demandent pas.

Dans le cadre de la demande de permis de construire, le Service de l'énergie et de l'environnement (SEVEN) a demandé, en regard des valeurs limites d'exposition au bruit routier, que les mesures de protection contre le bruit soient renforcées. Le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) a, quant à lui, confirmé que la démolition des bâtiments existants n'était pas assujettie à la Loi du 4 mars 1985 concernant les démolitions d'immeubles d'habitation.

3. Le site

Propriété de la même famille depuis le milieu du XIX^{ème} siècle, le terrain de la parcelle n° 1580 a été occupé, en dernier lieu, par un petit bâtiment, un hangar en bois et un garage.

Il y a encore peu, sur la façade du bâtiment de la rue de la Borde 7, on pouvait lire l'épigraphe « L. Badan, charron » qui attestait jusqu'à sa démolition que la famille Badan y avait officié, quatre générations durant, comme charron (fabricant de charrettes) de la région lausannoise entre 1857 et 1975. Cette construction abritait alors un atelier au rez-de-chaussée et un appartement au 1^{er} étage. Un hangar adjacent permettait encore d'entreposer le bois nécessaire à l'activité. Avec la généralisation des véhicules à moteur, un commerce d'échelles métalliques remplaça l'activité initiale une vingtaine d'années durant, du milieu des années 70 au milieu des années 90. Depuis lors, cette construction inexploitée et vétuste a été investie occasionnellement par des sans-logis. Deux incendies ont, de surcroît, courant 2003, endommagé les bâtiments.

Le terrain est situé au pied d'une falaise à l'emplacement d'une ancienne carrière et la partie sud-est de la parcelle a été édifiée sur les remblais de l'ancien vallon de la Louve. Les résultats d'une étude géotechnique ont révélé la présence de molasse, de marne et de matériel de remblais.

4. Maître de l'ouvrage

Sous le nom de « Société coopérative de construction et d'habitation Domus », a été constituée, le 13 janvier 2003, une coopérative d'utilité publique au sens de l'art. 828 ss CO pour une durée illimitée, dans le but de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des prix favorables. Elle a été inscrite au registre du commerce du Canton de Vaud le 3 février 2003. Ses statuts ont été approuvés par l'Association suisse pour l'habitat (ASH) et par l'Office fédéral du logement (OFL). Son conseil d'administration est composé actuellement de 9 membres dont une place est réservée à un représentant communal ou cantonal et une place à un représentant des locataires. Selon un règlement d'application propre à la Société coopérative Domus, les locataires de cet immeuble deviendront, à la signature de leur bail, des coopérateurs en acquérant des parts sociales qui serviront également de garantie de loyer. Toute personne physique ou morale, à l'exclusion des entreprises adjudicatrices, peut de surcroît acquérir au moins une part sociale, pour une valeur nominale de Fr. 300.--, et devenir ainsi membre de la coopérative. Les locataires, à la signature de leur bail, deviennent également des coopérateurs par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales (Fr. 300.-- par pièce).

Pour le projet de la Borde, les représentants de la Société coopérative Domus ont signé une vente à terme conditionnelle, de droit d'emption notarial, dont le paiement a été conditionné à l'octroi du permis de construire. Celui-ci délivré, l'achat de cette parcelle est devenu effectif le 24 juillet 2003.

La Société coopérative Domus a statutairement limité son activité au territoire du Canton de Vaud. Ainsi, parallèlement à son projet de logements à la rue de la Borde à Lausanne, cette coopérative a entrepris l'élaboration et la mise en œuvre d'une autre réalisation permettant de mettre en location 24 appartements, également subventionnés, à Yverdon, à partir de l'automne 2005.

5. Caractéristiques et description sommaire du projet

Comme le prévoit le plan d'extension, la nouvelle construction sera implantée sur une parcelle à la géométrie irrégulière, délimitée au nord-est par le chemin de Mémise, à l'est, par la rue de la Borde et le voûtage du Flon, au sud, par le grand bâtiment commercial et d'habitation, propriété de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud et des Retraites populaires Vie, et, à l'ouest, par la falaise de la colline de la Pontaise.

D'architecture contemporaine, le bâtiment projeté tire le meilleur parti d'une situation urbaine rendue difficile par le contexte environnant. Une distribution en coursive sur la façade ouest, côté falaise, et une structure avec des murs de refend permettent ainsi judicieusement de créer six travées de largeur presque équivalente et d'organiser, par niveau, trois appartements traversant est-ouest. Le plan type d'un appartement de 3 pièces s'articule entre une partie jour comprenant l'entrée, la cuisine côté coursive et le séjour, côté rue, prolongé par une loggia et une partie nuit distribuant deux chambres, l'une, à l'ouest et, l'autre, à l'est ainsi qu'une salle de bains. Pour préserver son intimité, la première chambre ne s'ouvre pas directement sur la coursive mais se situe en retrait de celle-ci. Les chambres ont, en outre, toutes volontairement été généreusement dimensionnées avec 14 m² au minimum, ce qui les rend agréables et polyvalentes.

Pour augmenter la luminosité de la façade ouest, celle-ci a été traitée avec de grandes surfaces vitrées et la paroi de la falaise enduite de béton sera de surcroît blanchie. Pour la protection contre le bruit de la rue de la Borde en façade "est", des loggias ont été créées en complément à la protection des fenêtres isolantes mises en œuvre (-35 dB), ce qui atténue encore de 10 dB les nuisances sonores. La loggia permet également de servir d'espace intermédiaire de ventilation aux locaux habitables adjacents.

Au total et compte tenu que l'immeuble s'articule sur 5 niveaux habitables, le projet permet de réaliser 15 nouveaux logements dont 3 de 2 pièces (57.5 m²), 9 de 3 pièces (72.1 m²) et 3 de 4 pièces (87.2 m²) pour un total de 45 pièces et une surface habitable nette d'environ 1083 m², surface des loggias non comprise.

Bien que non encore soumis à la Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Lhand), ce projet respecte les normes cantonales concernant les mesures à prendre dans la construction en faveur des infirmes moteur ainsi que les directives de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapées (AVACAH), relatives, d'une part, à l'accessibilité de tous les appartements et, d'autre part, à une habitabilité spécifique pour un certain nombre d'entre eux.

Hormis les étages d'appartements, cet immeuble compte un rez-de-chaussée aménagé en parking pour 8 véhicules et un sous-sol, partiellement excavé, comprenant un abri de protection civile de 42 places, des caves, une buanderie, un étendage et des locaux techniques dont une chaufferie à bois avec son dépôt de granulés.

Intégré aux aménagements extérieurs, l'emplacement des containers a été proposé dans un espace de transition, en bordure de propriété entre l'accès au garage et le domaine public. De plus, servant d'accès principal au bâtiment, un cheminement piétonnier privé a été aménagé le long de la façade sud du bâtiment et permet d'accéder à une aire de jeux protégée, arborée et équipée pour les enfants ainsi qu'à un couvert pour vélos et poussettes.

En résumé, le dossier de requête définitive, déposé par la Société coopérative Domus le 2 février 2004 au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, présente encore les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	321	m ²
Surface brute totale des planchers	1'597	m ²
Cube SIA total	5'540	m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.51	
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2.53	

Après avoir été mis à l'enquête du 31 janvier au 20 février 2003 et fait l'objet de 2 oppositions - retirées par la suite - et de 2 interventions, ce projet a obtenu le permis de construire le 9 juillet 2003.

Afin de résoudre le problème de dangerosité du site, la Société coopérative Domus a obtenu l'autorisation d'entreprendre, de façon anticipée, les travaux de démolition ainsi que les travaux préparatoires nécessaires au chantier de construction. La démolition a donc commencé en janvier 2004 et a été suivie, un mois plus tard, par des travaux préparatoires, tels qu'ancrages et terrassements. Ceux-ci se sont achevés, sans difficulté, à mi-avril dernier.

Le maître de l'ouvrage a souhaité, pour des raisons techniques et économiques, poursuivre le chantier au-delà de la phase des travaux préparatoires, alors même que les aides publiques sollicitées n'ont pas été formellement accordées par les autorités communales et cantonales. La phase de construction ne peut ainsi être entreprise qu'aux risques et périls de la Société coopérative Domus qui en a été dûment informée.

En l'état, le planning des travaux prévoit encore 12 mois effectifs de chantier avec une mise en location des appartements en été 2005.

6. Coût de l'opération

6.1 Coût de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été établis sur la base des soumissions rentrées à 100 %. Les entreprises adjudicataires et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales. Tout dépassement devra être financé par un apport de capital propre à fonds perdu.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain 630 m ²	499'900.--	12.4
CFC 1	Travaux préparatoires	337'250.--	8.4
CFC 2	Bâtiments	2'797'250.--	69.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	59'800.--	1.5
CFC 5	Frais secondaires	339'200.--	8.4
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5	4'033'400.--	100.0

L'importance des travaux préparatoires sous le CFC 1 provient de la nécessité d'exécuter, en plus des travaux ordinaires, des prestations particulières pour un montant total de 187'700 francs, telles que la démolition des bâtiments existants, une enceinte de fouille et des ancrages.

6.2 Répartition des coûts

Logement	1'083 m ²	arr. Fr. 3'078.--/m ²	Fr. 3'333'500.--
Terrain	630 m ²	arr. Fr. 793.--/m ²	499'900.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'540.--/m²	3'833'400.--

Parking intérieur	8 places	Fr. 25'000.--/place	200'000.--
Terrain compris			
Total CFC 0-1-2-4-5			200'000.--

7. Aspects financiers

7.1 Financement de l'opération

Fonds propres	Fr.	%
Hypothèque 1 ^{er} rang	806'680.--	20.0
	3'226'720.--	80.0
Total (yc terrain)	4'033'400.--	100.0

7.2 Répartition

Partie logement

Fonds propres	Fr.	%
Hypothèque 1 ^{er} rang	766'680.--	20.0
	3'066'720.--	80.0
Total (yc terrain)	3'833'400.--	100.0

Partie parking

Fonds propres	Fr.	%
Hypothèque 1 ^{er} rang	40'000.--	20.0
	160'000.--	80.0
Total (yc terrain)	200'000.--	100.0

7.3 Cautionnement simple

Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5	Fr.	%
	4'033'400.--	100.0
Cautionnement simple	arrondi à 1'210'000.--	30.0

7.4 Charges brutes – Revenu locatif « logement »

	Fr.	%	Fr.
Fonds propres	766'680.--	4.25	32'584.--
Hypothèque 1 ^{er} rang	3'066'720.--	3.25	99'668.--
Amortissement de vétusté	3'333'500.--	0.50	16'668.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	3'833'400.--	1.70	65'168.--
Total « logement »			214'088.--

7.5 Revenu locatif « parking »

Estimation du revenu locatif des places de parc :

Places de parc intérieures	8 x Fr. 140.-- (mensuel) x 12	13'440.--
Total « parking »		13'440.--

7.6 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative Domus souhaite être mise au bénéfice des aides prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'aide requise se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers d'environ 40%, soit le subventionnement des charges financières des immeubles, à raison de 20% par l'Etat et 20% par la Commune.

Cet appui s'étendra sur une période de 15 à 20 ans et sera dégressif, une réduction intervenant en principe dès la 4^{ème} année.

Prise en charge initiale cantonale annuelle à fonds perdus :	(Fr. 3'833'400.-- x 5.45 %) x 20% =	arr. Fr. 41'784.--
Prise en charge initiale communale annuelle à fonds perdus :	(Fr. 3'833'400.-- x 5.45 %) x 20% =	arr. Fr. 41'784.--

Le pourcentage de 5.45 % représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Les subventions sont calculées sur la base du décompte final des travaux et des taux hypothécaires connus lors de la mise en location. Le coût de réalisation pris en compte ne pourra, en aucun cas, être supérieur à celui mentionné au point 6.1 ci-dessus.

7.7 Cautionnement simple

Outre les aides susmentionnées, la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement prévoit que les autorités doivent faciliter, par leur intervention, la conclusion d'emprunts en les garantissant par cautionnement ou sous une autre forme. Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir les prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût total (terrain compris) équivalant à 4'033'400 francs, en se portant caution simple pour un montant de 1'210'000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif du prêt.

Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur aux prix annoncés, les aides publiques seront abaissées en conséquence. Dans le cas contraire, les subventions et le cautionnement seront plafonnés aux montants actuels.

8. Aspects divers

8.1 Loyer initial

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, le montant des loyers se présente comme suit :

Type de logements	Loyers sans aide Fr.	Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr.
3 x 2 pièces	Fr. 889.--	Fr. 541.--
9 x 3 pièces	Fr. 1'192.--	Fr. 726.--
3 x 4 pièces	Fr. 1'481.--	Fr. 903.--
Revenu locatif	Fr. 214'056.--¹	Fr. 130'392.--

8.2 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits et rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne.

8.3 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative Domus, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne s'engageront par une convention qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires durant l'existence de cet immeuble.

¹ Revenu locatif mentionné à titre indicatif et qui sera confirmé lors du décompte final. La fixation définitive des loyers tiendra compte également de la situation des logements dans l'immeuble.

Ce bâtiment étant construit sur une parcelle privée, la convention précitée sera établie pour une durée de 20 ans. Toutefois, les obligations de la Société coopérative, notamment un contrôle sur les loyers, dureront tant que subsistera une aide quelconque des pouvoirs publics.

8.4 Acquisition de parts sociales

L'expérience actuelle du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement montre que la précarisation de certains ménages est telle que l'acquisition de parts sociales constitue souvent un frein important à l'accès à ces logements. Pour y remédier, il est proposé que ledit service acquière des parts sociales, pour un montant maximal de 4'500 francs, et en fasse bénéficier 3 ménages dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants.

9. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2004/20 de la Municipalité, du 27 mai 2004;
où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Société coopérative de construction et d'habitation Domus, les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur la parcelle mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, d'un bâtiment totalisant 15 logements;
2. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la sécurité sociale et de l'environnement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle maximale équivalant à 41'784 francs durant les trois premières années après l'achèvement des travaux ; cette prise en charge étant réduite dès la 4^{ème} année en fonction de la conjoncture, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;
3. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement simple, équivalant à 30% du coût total admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale, y compris la valeur du terrain, soit au maximum un montant de 1'210'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;
4. d'autoriser la Municipalité à prévoir au budget 2005 du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, l'acquisition de parts sociales de la Société coopérative Domus, pour un montant maximal de 4'500 francs. Ceci permettrait de rendre possible l'accès de 3 logements à des ménages dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche