

Société coopérative Cité-Derrière

Projet de construction d'un bâtiment comprenant six logements subventionnés et le centre d'hébergement « La Marmotte » sis rue du Vallon 17-19 – chemin de Montmeillan 6

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

Préavis n° 2005/30

Lausanne, le 12 mai 2005

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Société coopérative Cité-Derrière souhaite construire un bâtiment comprenant six logements subventionnés et un centre d'hébergement, sur la parcelle privée n° 2 961 appartenant à la Société Sobek S.A. Lausanne¹, promise vendue à la Société coopérative Cité-Derrière.

Le coût total de cette opération, terrain compris, est devisé à 3 134 275 francs. Son financement est assuré par un emprunt, contracté par la société coopérative, équivalant à 90% du coût total.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de cautionner 30% du coût total admis, y compris la valeur du terrain, et de subventionner cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

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

Le Plan d'extension (PE) n° 336² régit l'aménagement des terrains compris entre la place du Vallon, la rue du Vallon et le chemin de Montmeillan. Approuvé par le Conseil communal le 23 février 1954, puis ratifié par le Conseil d'Etat le 11 juin 1954, ce plan fixe notamment l'implantation, la hauteur, la destination et l'architecture du périmètre concerné. Le projet présenté de démolition-reconstruction répond aux contraintes prescrites.

¹ Société gérant des biens immobiliers pour la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève

² BCC 1954, Tome I, pp. 187 ss

Dès sa légalisation, le PGA remplacera le Plan d'extension n° 366 dans le périmètre concerné, qui sera dès lors compris dans la « zone urbaine » dont les possibilités constructives sont très proches des possibilités actuelles. Ce projet, réalisé encore sous l'ancienne réglementation, ne compromet par conséquent pas le développement du quartier.

La réalisation de ce projet implique la démolition du bâtiment existant, sis chemin de Montmeillan 4-6, construit en 1890 et qui compte 5 appartements de 4 pièces. Considérant l'état de vétusté générale de ce bâtiment, de surcroît sans électricité ni chauffage central, le propriétaire actuel a renoncé à sa rénovation, sachant que l'investissement serait disproportionné par rapport au rendement escompté. Dans le cadre de la demande de permis de construire et conformément à la Loi du 4 mars 1985³, une autorisation a été délivrée par le Service cantonal du logement⁴, sur préavis communal favorable, en août 2003, confirmée en février 2004 après modification du projet initial.

Les derniers habitants de cet immeuble, au bénéfice d'un contrat de confiance négocié par Mère Sofia en 1991 puis renouvelé oralement, pourront rester jusqu'à la démolition du bâtiment.

3. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n° 18, 20-28 à Lausanne. Cette société s'est fixé comme but : « *L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La Société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ». La Société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'entrepreneurs, mais également de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail. Elle compte actuellement plus de 470 membres.

Cette coopérative possède à ce jour 265 logements construits depuis 1996 avec l'aide des pouvoirs publics, dont 162 à Lausanne, répartis dans les opérations suivantes : Cité-Derrière 18, 20-28, Vanil 6, Couchirard 19-23, Oiseaux 6, Plaines-du-Loup 2c-2d et Prairie 22a-22b. Cette société a, de surcroît, également réalisé ces dernières années plus d'une centaine d'appartements, hors agglomération lausannoise, à Bussigny, à Tolochenaz et à Yverdon. Actuellement, elle construit une cinquantaine de logements ainsi qu'une garderie d'enfants au chemin de la Colline qui devraient être achevés en août 2006. Cette coopérative projette encore de construire une vingtaine de logements subventionnés à l'avenue du Chablais à Lausanne ainsi que de nouveaux immeubles d'habitation à Renens, Orbe et Yverdon.

4. Caractéristiques et description sommaire du projet

Compris entre la rue du Vallon et le chemin de Montmeillan, l'immeuble projeté, d'une architecture sobre s'intégrant correctement dans le tissu existant, prévoit la construction de six niveaux. Adossés au mur de soutènement du chemin de Montmeillan, les trois premiers niveaux ont été attribués au centre d'hébergement « La Marmotte », tandis que les trois derniers niveaux seront occupés par des logements subventionnés.

Les accès de ces deux affectations sont distincts, tout comme leur distribution intérieure. L'accès pour le centre d'hébergement s'effectuera sur le pignon sud-ouest du bâtiment (Vallon 17), tandis que l'accès principal du bâtiment et des logements s'effectuera par l'entrée sud-est (Vallon 19). Une entrée secondaire,

³ Loi du 4 mars 1985 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

⁴ Le Service cantonal du logement est devenu le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) à partir du 1^{er} janvier 2004.

accessible par le chemin de Montmeillan, permettra, grâce à la déclivité du terrain, de desservir également les logements directement à partir du 3^{ème} étage (Montmeillan 16).

Le rez-de-chaussée de ce nouveau bâtiment est en grande partie dévolu à l'accueil et aux fonctions communes du centre d'hébergement (réception, réfectoire, cuisine, local TV, chambre pour surveillant). Le reste de la surface de ce niveau est occupé par des locaux techniques et de service (buanderie et containers) ainsi que par l'accès et la distribution principale du bâtiment dont l'escalier sera utilisé, selon les exigences de l'ECA, par tous les usagers du bâtiment en cas d'incendie.

Les 1^{er} et 2^{ème} étages sont réservés à « La Marmotte » qui met à disposition des personnes sans domicile fixe 14 chambres, comprenant chacune deux ou trois lits ainsi que des équipements sanitaires collectifs.

Les 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages sont dévolus aux logements subventionnés. Chacun de ces niveaux propose deux appartements de 3 pièces, l'un de 70 m² s'ouvrant sur la rue du Vallon et l'autre de 85 m² s'ouvrant sur trois façades et bénéficiant d'un avant-corps⁵ à l'angle sud-ouest donnant ainsi plus d'aisance au séjour. Les appartements de 3 pièces ont été privilégiés en raison de leur taille particulièrement bien adaptée aux caractéristiques de ce bâtiment. Le bâtiment n'étant pas excavé, les locataires ne disposeront pas de cave, mais en revanche chaque appartement sera doté d'un grand réduit.

En ce qui concerne l'accès aux personnes à mobilité réduite, ce projet respecte la loi fédérale⁶, 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 handicapés (AVACAH).

Indépendante du projet présenté, la parcelle voisine n° 2 962, propriété communale qui prolonge en pointe le nouveau bâtiment jusqu'à l'intersection de la rue du Vallon et du chemin de Montmeillan, est aménagée en places de parc extérieures qui resteront louées par le Service immobilier à des habitants ou commerçants du quartier. Compte tenu de l'organisation du nouveau bâtiment, une servitude de passage à pied, pour véhicules et canalisation EC, s'exerçant le long de la limite des deux parcelles, a dû être constituée.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	197 m ²
Surface brute totale des planchers	1 157 m ²
Cube SIA total	3 572 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.94
Coefficient d'utilisation du sol CUS	5.54 .

Réglementaire, ce projet mis à l'enquête du 9 au 29 mars 2004 a fait l'objet d'une intervention considérée de droit privé, ce qui a permis la délivrance de son permis de construire le 17 août 2004. Selon la planification actuelle, l'ouverture du chantier est prévue pour l'automne 2005; la mise en location des logements et l'ouverture du centre d'hébergement pourraient ainsi s'effectuer dès le printemps 2007.

5. Coût de l'opération

5.1 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 de devis estimatifs, avec avant-métrés, en prenant en considération les coûts unitaires

⁵ Dérogation admissible en vertu de l'art. 52 du Règlement sur les constructions

⁶ Loi fédérale relative à l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (Lhand) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004

du marché. 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.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain 209 m ²	300 000.—	10.7
CFC 1	Travaux préparatoires	208 000.—	7.4
CFC 2	Bâtiment	2 271 275.—	69.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	40 000.—	1.4
CFC 5	Frais secondaires	315 000.—	11.3
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (avec terrain)	3 134 275.—	100.0
Total	Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans terrain)	2 834 275.—	89.3

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 130 000 francs, se rapportant à la démolition du bâtiment existant, à la réalisation d'une enceinte de fouille et à des ancrages.

5.2 Répartition des coûts de construction

La répartition des coûts de construction a été calculée, par affectation, par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT).

			Fr.
<i>Logement :</i>			
Logement	466.5 m ²	arr. Fr. 2 853.—/ m ²	1 330 800.—
Terrain			159 469.—
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3 195.—/ m ²	1 490 269.—
<i>Partie tertiaire :</i>			
Centre d'hébergement	411.1 m ²	arr. Fr. 3 567.—/ m ²	1 503 475.—
Terrain			140 531.—
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3 999.—/ m ²	1 644 006.—

En comparaison avec la partie logement, la valeur constructive attribuée au centre d'hébergement se justifie par des équipements complémentaires concernant la détection incendie, la sécurité et la surveillance, la cuisine et les locaux communs, le nombre d'appareils sanitaires ainsi qu'une matérialisation propre à l'exploitation de ces locaux.

6. Financement

6.1 Financement de l'opération

	Fr.	%
Fonds propres	313 427.—	10.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	2 820 848.—	90.0
Total (yc terrain)	3 134 275.—	100.0

6.2 Répartition

<i>Partie logement</i>	Fr.	%
Fonds propres	149 027.—	10.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	1 341 242.—	90.0
Total (yc terrain)	1 490 269.—	100.0
<i>Partie centre d'hébergement</i>	Fr.	%
Fonds propres	164 400.—	10.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	1 479 606.—	90.0
Total (yc terrain)	1 644 006.—	100.0

6.3 Cautionnement

Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5	100 %	Fr. 3 134 275.—
Cautionnement	30%	940 282.—
	arrondi à	940 000.—

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 des 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 3 134 275 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 940 000 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.

7. Aspects spécifiques

7.1 Revenu locatif de la partie logement

Autorisé par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), le revenu locatif brut arrêté de la partie logement se décompose de la manière suivante :

	Fr.		Fr.
Fonds propres	149 027.—	4.25%	6 334.—
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	1 341 242.—	3.25%	43 590.—
Amortissement de vétusté	1 330 800.—	0.50%	6 654.—
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1 490 269.—	1.70%	25 335.—
Total – partie logement			81 913.—

7.2 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative Cité-Derrière 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 :	$(\text{Fr. } 1\,490\,269.- \times 5.45\%) \times 20\% =$	arr. Fr. 16 243.—
Prise en charge initiale communale annuelle à fonds perdus :	$(\text{Fr. } 1\,490\,269.- \times 5.45\%) \times 20\% =$	arr. Fr. 16 243.—

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.

7.3 Loyer initial

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, les montants indicatifs des loyers se présentent comme suit :

Type de logements	Loyers sans aide	Loyers abaissés (Canton et Commune)
3 x 3 pces	Fr. 1 024.—	Fr. 618.—
3 x 3 pces	Fr. 1 251.—	Fr. 755.—
Revenu locatif	Fr. 81 900.—⁷	Fr. 49 428.—

7.4 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 ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne.

⁷ Ce revenu locatif diverge très légèrement de celui mentionné au point 7.1 en raison de la gestion informatique des arrondis appliqués aux loyers des logements.

7.5 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative Cité-Derrière, 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.

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.

Outre les droits et obligations réciproques, prévus dans la convention élaborée en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative Cité Derrière s'engage à constituer, en faveur de la commune de Lausanne, un droit d'emption portant sur la totalité du terrain soit 209 m² de la parcelle n° 2 961. Selon les termes du pacte d'emption, la coopérative s'engage à céder le terrain susmentionné à la commune de Lausanne pour le prix de 300 000 francs, prix qui sera majoré de la différence entre l'indice suisse des prix à la consommation, au moment de la signature du pacte, et l'indice au moment où la Commune exercera son droit. Si la Commune entend faire valoir son droit d'emption, cet achat fera l'objet d'un préavis au Conseil communal contenant, en particulier, un acte de droit de superficie d'une durée minimum de 50 ans permettant une mise à disposition onéreuse de la parcelle selon les conditions habituelles, au profit de la Société coopérative Cité-Derrière. Le droit d'emption sera annoté au Registre foncier pour un délai de 10 ans. A son expiration, les parties conviendront d'une nouvelle annotation et ainsi de suite aussi longtemps que l'immeuble bénéficiera de subventions cantonales et communales.

Conformément aux statuts de la Société coopérative Cité-Derrière, les locataires de cet immeuble deviendront des coopérateurs en acquérant des parts sociales à la signature de leur bail.

7.6 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, demandée par la Société coopérative Cité-Derrière, peut constituer 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 6 000 francs, et en fasse bénéficier deux ménages dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants.

8. Aspects spécifiques du centre d'hébergement de nuit « La Marmotte »

Des structures d'hébergement d'urgence sont à disposition des sans-abri depuis 1992⁸. Deux sont ouvertes tout au long de l'année (Marmotte et Sleep-In) et offrent une cinquantaine de places. Une troisième structure est aménagée durant la mauvaise saison dans l'abri de protection civile de la Vallée-de-la-Jeunesse. Elle permet de loger une trentaine de personnes supplémentaires. Les coûts de ces espaces d'hébergement sont partagés par moitié entre Etat de Vaud et Ville de Lausanne. Ils ont fait l'objet d'une analyse comparative dans le rapport-préavis 2004/49 (Coût des structures d'hébergement d'urgence)⁹.

La Marmotte est actuellement aménagée dans l'immeuble de la place du Vallon 1A (la Résidence), propriété de l'Armée du Salut. Offrant une trentaine de places, cette structure est prise en sandwich entre les espaces communs (accueil, réfectoire, cuisine) et les étages réservés aux pensionnaires de la Résidence. Cette disposition n'est pas très heureuse et les pensionnaires réguliers de l'institution sont assez souvent perturbés

⁸ Rapport-préavis n° 273, du 15 octobre 1993, BCC 1993, Tome II, pp. 683 ss

⁹ Pas encore publié dans le BCC.

par les personnes hébergées à la Marmotte. Par ailleurs, l'Armée du Salut projette, depuis un certain temps, de rénover son immeuble et cherche activement comment reloger ses usagers durant les travaux.

Dans le contexte décrit au paragraphe précédent, la possibilité de déplacer la Marmotte dans l'immeuble faisant l'objet du présent préavis constitue une aubaine. La nouvelle Marmotte ne sera guère éloignée de la structure actuelle. Les utilisateurs ne seront pas désorientés et il n'existe aucun risque de rejet « a priori » par les habitants du quartier. Il sera en outre possible de tirer parti de la cuisine et de la buanderie de la Résidence. La solution proposée offre une capacité d'accueil analogue à l'actuelle. Elle a, de plus l'avantage, de mettre un terme à une cohabitation parfois malaisée entre différents « profils » d'usagers.

Sous l'angle des coûts, le déménagement dans le nouvel immeuble constitue également une opération intéressante. A l'heure actuelle, l'Armée du Salut estime à 154 000 francs la part du loyer dans le total facturé annuellement à la Ville de Lausanne. Selon les prévisions des promoteurs, elle devrait s'établir à environ 99 000 francs¹⁰ dans le nouvel immeuble. A titre de comparaison, le loyer facturé par la Ville de Lausanne à l'association du Sleep-in se monte, après les travaux de transformation du bâtiment, à 129 600 francs¹¹.

A vues humaines, rien ne permet de penser que la question des sans-abri trouvera une réponse à brève ou moyenne échéance. Le maintien des capacités d'accueil de l'actuelle Marmotte s'impose. Il pourra se réaliser dans l'immeuble projeté en combinant une amélioration des conditions d'hébergement et une réduction des coûts.

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° 2005/30 de la Municipalité, du 12 mai 2005;
ouï 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 Cité-Derrière, 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 comprenant au total six 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 16 243 francs durant les trois premières années après l'achèvement des

¹⁰ Le revenu locatif de 99 000 francs représente un taux de rendement de 6% pour un coût de construction de 1 644 006 francs admis pour le centre d'hébergement; il correspond également à un loyer de Fr. 240.--/m².

¹¹ Préavis n° 2002/43, BCC 2003, Tome I, pp. 197 ss.

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 solidaire équivalant à 30% du coût total (terrain compris), admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, soit au maximum un montant de 940 000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;
4. d'autoriser la Municipalité à prévoir au budget 2007 du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, l'acquisition de parts sociales de la Société coopérative Cité-Derrière, pour un montant maximal de 6 000 francs afin de permettre l'accès à deux logements pour des ménages dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche