

COMMISSION DU PREAVIS No 87 -2015
COMMISSION DES FINANCES

Renforcement de la promotion économique et du Pôle Design de Renens

Achat de la parcelle N° 782 d'une surface de 12'184 m2 sise dans la zone du Closel

Octroi en faveur de CACIB SA d'une prolongation du contrat actuel de droit de superficie distinct et permanent inhérent au bâtiment du Closel

Octroi en faveur de CACIB SA d'un nouveau droit de superficie (servitude d'usage de places de parc) pour la partie sud de la route d'accès du Closel

Séance : 30 novembre 2015
Début : 19h
Fin : 20h45

Commissaires présents

- M. Chatelan Anton
- M. Dias Hugo
- M. Ferrini Gian-Luca
- Mme Haas-Torriani Nicole
- M. Keller Vincent
- M. Kocher Jonas
- M. Roscigno Eugène
- M. Safaï Reza
- M. Vienet Didier
- M. Vita Vito

- M. Montabert Stéphane, Président

La Municipalité est représentée par :

- Mme Marianne Huguenin, Syndique
 - Mme Tinetta Maystre, Municipale Urbanisme-Travaux
 - M. Jean-Marc Dupuis, Municipal Bâtiments-Environnement
 - M. Jean-François Clément, Municipal des Finances
 - M. Nicolas Servageon, Secrétaire municipal
 - M. Alain Lombardet, Chef de Service Bâtiments-Domains
 - M. Martin Hofstetter, Chef de Service Urbanisme
 - M. Michael Perrin, Chef de Service Finances
-

Procédure

Le Président souhaite la bienvenue aux représentants de la Municipalité ainsi qu'aux commissaires. Il rappelle la procédure d'urgence requise par la Municipalité pour le préavis 87-2015 ainsi que le délai imposé du mardi 1^{er} décembre au soir pour compléter le rapport de commission. En raison de délais très courts et d'une indisponibilité de Mme Charlet, secrétaire municipale, le rapport est rédigé par M. Andrea Rombaldi, assistant du Secrétaire municipal, mis à disposition par la Municipalité. Sur cette base, M. Montabert finalisera et fera valider ledit rapport par les membres de la Commission des finances.

Présentation du projet par la Municipalité

Mme la Syndique présente et justifie la forte délégation de la Municipalité et des chefs de Services. Ils composent l'équipe qui a mené les différentes négociations ayant mené au présent préavis. Elle souligne tout d'abord l'aspect non habituel de la procédure d'urgence utilisée. Cette dernière s'est relevée indispensable en raison de la date limite imposée au 31.12.2015 par les CFF pour la vente de la parcelle concernée. Les tractations pour cette vente ont été très longues et ne se sont concrétisées qu'en septembre 2015.

Les différents Services communaux impliqués dans la rédaction du préavis N°87-2015 présentent les tenants et aboutissants du projet. Mme la Syndique débute avec une rétrospective de la promotion économique à Renens depuis 2007 :

- Préavis communal créant la base d'une promotion économique par le biais de la Fondation des Ateliers de la Ville de Renens en 2007, structure imaginée pour doter la Commune d'un outil d'accueil d'entreprise mais aussi pour faciliter la venue de l'ECAL ;
- Début proprement dit d'une activité de promotion économique de la Ville de Renens en 2011 ;
- Fermeture des IRL en 2012 ;
- Arrivée à Renens d'Inartis en 2013 et première ébauche du Pôle Design (générer une synergie entre les acteurs institutionnels, de la formation et de l'innovation à Renens) ;
- Rachat du bâtiment des IRL par CACIB SA, lancement du projet de laboratoire communautaire UniverCité au Closel en 2014 ;
- Nouvelle stratégie et renforcement pour les Ateliers de la Ville sur le site du Closel et fermeture définitive de la société IRL+ en 2015.

Elle présente ensuite les acteurs du projet, soit : CACIB SA, les Ateliers de la Ville de Renens et Inartis. Une description détaillée de ceux-ci est disponible dans le préavis.

Il est proposé de renommer le site du Closel "Les Ateliers de la Ville de Renens". Le Secrétaire municipal et actuel responsable de la promotion économique poursuit avec le schéma organisationnel de cette nouvelle structure :

- L'actuel Conseil de fondation des Ateliers jouera le rôle d'organe stratégique ;
- Inartis se verra déléguer la gestion opérationnelle du lieu, soit la gestion d'UniverCité, des multiples associations, de l'espace de co-working ou encore de l'atelier mécanique, dans l'optique de fédérer l'entier des acteurs présents sur le site ;
- CACIB SA aura la tâche de louer les locaux disponibles en lien avec la vision générale de développement économique décrite dans le préavis.

Pour information, il est rappelé aux commissaires les projets déjà amorcés dans le bâtiment du Closel : UniverCité (atelier mécanique et laboratoire communautaire) ; différentes entreprises ; un master transdisciplinaire de la HES-SO ; l'association Mobilet' (semestre de motivation). Il est aussi fait mention des discussions en cours pour de potentielles futures entreprises hébergées. Il est relevé que, si les contacts en cours aboutissent, le bâtiment est quasi complet. Aujourd'hui, quelque 200 personnes gravitent déjà autour du lieu.

La présentation est reprise par le chef de Service Urbanisme pour situer le bâtiment du Closel dans son contexte urbain. Il souligne l'effervescence de l'entier de cette zone, épicerie de futures réalisations très importantes : possible vente prochaine du terrain du bâtiment Mayer & Soutter ; projets à l'études sur la parcelle du bâtiment Goldgym ; projet en cours de la Ferme des Tilleuls ; fin des travaux de la Croisée ; projet du tram (qui passera devant le bâtiment du Closel) ; schéma directeur de Malley ; et enfin requalification du passage inférieur du Léman et réalisation du "Saut de mouton" par les CFF.

La Municipale de l'urbanisme et des travaux complète ce point en justifiant la volonté de la Municipalité de ne pas repousser les zones industrielles à l'extérieur de la ville. Le préavis N°87-2015 propose donc une adéquation forte entre la vision urbanistique et la promotion économique à Renens.

Le chef de Service Bâtiments-Domains revient plus en détail sur la parcelle N°782 (caractéristiques et vente), objet du présent préavis.

La présentation se termine avec les aspects financiers, développés par le chef de Service des Finances. Ce dernier note que la négociation de la vente de la parcelle a été facilitée par le fait que la Commune est actionnaire majoritaire du superficiaire (CACIB SA). L'achat de ladite parcelle se compose d'une vente directe et d'une vente à terme pour sa partie Sud (à noter qu'il a été convenu d'un droit au gain sur 10 ans pour cette dernière).

Concernant le financement du crédit de CHF 6,6 millions, on souligne que le projet discuté est éligible dans le cadre d'un soutien LADE. Il existe donc une possibilité de financer jusqu'à 50% du prix d'achat de la parcelle par un prêt sans intérêt sur 25 ans ainsi que par l'entremise d'une aide à fonds perdu. Cette aide cantonale reste pour l'heure conditionnelle. Une démarche auprès du SPECo a d'ores et déjà été entamée. La décision finale est de la compétence du Conseil d'Etat.

Dans le cas d'un financement ne passant pas par le soutien de la LADE, le boursier souligne que la Commune pourra toujours se financer sur le marché, dont les taux actuels sont très intéressants. La présentation se conclut sur la description du droit de superficie octroyé à CACIB SA. Ces derniers paieront une rente progressive tenant compte de la surface du terrain (partie Nord puis partie Sud) ainsi que d'un prix au m² plus bas la première année. A terme la rente sera fixée sur 10'612 m² à CHF 30.-.

Questions/remarques des commissaires et réponses de la Municipalité

- **Lors d'une vente à un acteur public, le risque existe de "gonfler" le prix de vente. Qu'en est-il du prix/m² de cette vente compte tenu des prix du marché ?**

Avec un prix de vente négocié à CHF 531.50/m², ce qui est inférieur aux prix d'expropriation pratiqués par les axes forts dans la zone (CHF 560/m²). On estime que le prix négocié est

intéressant pour la Commune et qu'il satisfait les deux parties. Il est le résultat de négociations serrées avec les CFF pour maintenir un prix bas afin de pouvoir y maintenir un véritable programme industriel.

- **Concernant le soutien LADE par le Canton : le prêt sans intérêt évoqué diminuerait le prix d'achat de CHF 6,6 millions ? Quid du financement à fonds perdu ? Quand la démarche entamée auprès du SPECo aboutirait-elle ?**

Le prêt sans intérêt à 25 ans mentionné dans la présentation contribuerait au financement de l'acquisition. Il pourrait représenter un montant maximum de 50% du prix d'achat de la parcelle. Quant au financement à fond perdu, il représenterait, en cas d'obtention, quelques dizaines de milliers de francs. A noter que CACIB SA aussi est éligible pour ce type de soutien mais que le Canton ne s'est encore pas prononcé.

Le processus devrait aboutir à une décision du Conseil d'Etat au début de l'année prochaine. Il est rappelé que les objectifs développés au Closel poursuivent ceux du Canton. Il y a donc un bon espoir d'obtenir ce type de financement.

- **Quelles sont les entrées prévues pour le droit de superficie ?**

Le chapitre 6 (p.14) du préavis N°87-2015 détaille les éléments essentiels concernant le DDP et les revenus qui y sont liés. Il reste cependant difficile de faire une estimation précise du bénéfice net obtenu sur la durée totale du droit de superficie. Quoiqu'il en soit, l'opération est intéressante du point de vue financier puisque la commune arrive à se financer à de bonnes conditions.

- **Combien de temps le prix de cette rente sera effectif ?**

La rente du DDP reste fixe, cette dernière étant indexée à l'IPC. On calcule qu'après 20 ans, l'investissement de départ sera récupéré. Par ailleurs, une clause permettant de revoir le montant de la rente tous les 25 ans en fonction de la valeur du terrain a également été maintenue.

- **Concernant la prolongation du droit de superficie de 30 ans octroyé à CACIB SA, pourquoi ne pas avoir proposé une prolongation maximale (99 ans) dans la mesure où la Commune est actionnaire principal ?**

Il faut rappeler que la prolongation de 30 ans accordée à CACIB SA se fait sur un DDP dont la durée restante est de 39 ans, ce qui correspond à un DDP sur 70 ans. Quant à la prolongation de 30 ans, sans qu'il y ait de véritable raison fondamentale, c'est avant tout une durée qui convenait à l'ensemble des protagonistes. On note cependant que 70 ans est une durée plutôt longue pour une zone qui sera dédiée à de l'industrie. Aussi, le quartier pourra éventuellement être changé à long terme, d'où l'envie de ne pas ancrer le DDP sur une durée aussi longue que 99 ans. L'élément le plus important est que le superficiaire n'aura plus besoin de rendre un terrain nu une fois le DDP échu.

- **L'investissement pour l'achat de la parcelle N°782 est-il inscrit dans le plan des investissements de la Ville de Renens ?**

Il n'y apparaît pas, les négociations avec les CFF étant confidentielles. Il figurera au patrimoine financier rubrique "Placement du patrimoine financier".

- **Les CFF ont imposé un délai de vente très court après y avoir été longtemps réticents. Pourquoi sont-ils désormais pressés de vendre cette parcelle ?**

Le cadre des négociations s'est révélé complexe. Il faut d'abord noter qu'une partie de la parcelle Sud était originellement réservée à la division CFF Infrastructure comme surface de réserve pour des projets ferroviaires d'importance à l'horizon 2050 et que le périmètre a dû être identifié. La discussion sur les principes de la vente a donc été longue.

Les CFF étant une grande entité, les procédures internes de vente de terrain sont elles aussi particulièrement complexes, impliquent une double expertise et dépendent de la Direction générale à Berne.

Le feu vert de Berne n'ayant été délivré qu'à fin septembre 2015, il a été assorti d'une forte volonté de réaliser la vente avant la fin de l'année. Les CFF ne se sont donc pas "débarrassés" d'un terrain.

- **Concernant le renforcement de la promotion économique, pourquoi ne pas être passé par un préavis ad hoc ? Si l'opportunité du rachat de la parcelle du Closel est compréhensible, il semble préjudiciable pour l'ensemble de la stratégie décrite (promotion économique et développement industriel) que celle-ci soit "noyée" dans un grand préavis où seul risque de ressortir la demande de crédit de CHF 6,6 millions. Si le travail conséquent accompli pour ce préavis est reconnu, sa forme ne valorise pas assez le versant « promotion économique ».**

Le communiqué de presse de la Municipalité annonçant le changement de son Secrétaire municipal faisait déjà mention d'un besoin de renforcement de la promotion économique communale. Cette tâche est aujourd'hui remplie par l'actuel Secrétaire municipal, et lui prend un temps considérable. Le projet dit du Closel est fortement lié au développement de la promotion économique renanaise ces dernières années.

Le présent préavis est consacré pour plus de sa moitié à la description d'une stratégie de promotion et de développement économique. La Municipalité estimait que ces deux sujets se devaient d'être liés, mais reconnaît aussi que ce n'est là qu'une partie du mandat de la promotion économique. On évoque la possibilité d'établir, si besoin, un rapport plus complet sur les objectifs généraux déjà évoqués dans le présent préavis.

Ce long préavis a aussi pour but de décrire un outil de travail à la disposition de la Municipalité, le site du Closel, et de montrer ce qui a déjà pu y être réalisé en peu de temps. Il semblait donc adéquat de ne pas le centrer uniquement sur l'achat d'une parcelle.

- **La conclusion "appuie la Municipalité dans sa vision de renforcement de la promotion économique" est dommageable car pas assez précise. De même l'acceptation de cette vision a déjà été consentie par la Commission lors de l'étude du budget 2016 et du montant réservé à la promotion économique. On pourrait interpréter ce détail de la conclusion comme une décision passée "par la petite porte". Un préavis ad hoc n'aurait-il pas permis plus de transparence ?**

La Municipalité entend ces différentes remarques. Le choix d'un préavis unique a été imposé par certains timings et délais qui lui étaient imposés. On note que le communiqué de presse sur le présent préavis mettra lui l'accent sur le renforcement de la promotion économique. On justifie à nouveau la mise en commun de ces deux sujets (promotion économique et projet du Closel) de par leur imbrication.

A noter aussi que l'activité de la promotion économique figure de façon détaillée et chaque année dans le rapport de gestion.

- **Le terme "appuyer" est trop propice à l'interprétation. Ce dernier ne garantirait pas que l'on puisse empêcher de "sabler" dans la promotion économique par exemple.**

La Municipalité reconnaît un problème d'ordre rédactionnel concernant les conclusions du préavis. La 4^{ème} conclusion indique en effet que ce renforcement sera porté aux budgets 2016 et suivants pour 4 ans au moins garantissant ainsi la pérennité de cet engagement. Il s'agit donc de relier la 1^{ère} et la 4^{ème} conclusion afin que le message soit plus clairement énoncé. La Commission des finances se propose de composer un amendement lors de sa séance d'avant Conseil afin de le soumettre au plénum.

- **Les conclusions du préavis ne reprennent pas l'entier des montants énoncés dans le corps du texte.**

La question de la précision des montants à inclure dans les conclusions se pose à chaque préavis ayant des incidences financières, un détail pouvait parfois amener plus de confusion qu'autre chose (l'exemple de l'ouverture d'une structure de petite enfance avec 20 comptes à créer est évoqué). Les présentes conclusions suivent donc la pratique qui a prévalu jusqu'ici. La Municipalité reconnaît que l'arbitrage entre précision et complexité est difficile, qu'il s'agit d'un équilibre à trouver. Elle est consciente que les conclusions pourraient être plus détaillées mais assume la clarté de l'information financière, pleinement détaillé dans le chapitre des incidences financières du préavis.

- **Du point de vue de la pollution, la parcelle présente-t-elle des risques, comme des sols souillés ?**

Le terrain du Closel ne fait pas partie de la liste des sites pollués du Canton et des CFF. Une clause protégeant la Commune pour la partie sud fait toutefois partie de l'acte notarié.

Les questions étant terminées, le Président-rapporteur remercie les représentants de la Municipalité pour leur présentation et leurs réponses. Ils les invitent à se retirer afin que la Commission des finances puisse délibérer.

Délibérations et Vote

La Commission des finances n'a pas de vœu ni d'amendement à formuler immédiatement à l'issue de la séance mais se réserve le droit de présenter un amendement au Conseil communal. Les conclusions votées sont donc celles du préavis dans sa forme initiale.

Au vote, les conclusions du préavis 87-2015 sont approuvées à l'unanimité.

Signatures des Commissaires



Jonas Kocher



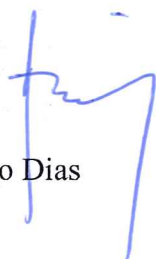
Anton Chatelan



Eugène Roscigno



Vincent Keller



Hugo Dias

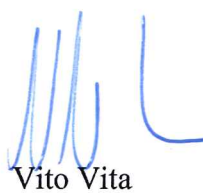


Reza Safaï

Gian-Luca Ferrini

Yolan Menoud

Didier Vienet



Vito Vita



Geneviève Bonzon

Nicole Haas Torriani



Stéphane Montabert (président)

