

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 76-2015

AU CONSEIL COMMUNAL

Ilot de la Savonnerie – Démolition des bâtiments communaux sis à la rue de l'Avenir 5 et 7 – Aménagements provisoires et lancement d'un concours d'architecture

Date proposée pour la séance de la Commission :
Mardi 18 août 2015, à 20 h.00
Au Centre technique communal

15 juin 2015

P R E A V I S N° 76-2015

Ilot de la Savonnerie – Démolition des bâtiments communaux sis à la rue de l'Avenir 5 et 7 –
Aménagements provisoires et lancement d'un concours d'architecture

Renens, le 2 juin 2015/mhoac

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1 Introduction

Le but du présent préavis est de soumettre à l'approbation du Conseil communal l'octroi d'un crédit pour la démolition des bâtiments communaux sis à la rue de l'Avenir 5 et 7, les aménagements provisoires prévus à la place et le lancement d'un concours d'architecture SIA 142 ouvert et à un degré.

Ce préavis fait suite à la décision de la Municipalité de juin 2013, décision transmise aux locataires et aux partis politiques, de prendre acte de l'état de dégradation des bâtiments de de l'îlot de la Savonnerie, en particulier les nos 5 et 7, et en conséquence de prévoir leur démolition et le développement d'un nouveau projet.

Le développement de l'îlot de la Savonnerie, prévu dans le cadre des réflexions sur l'avenir du centre de Renens menées depuis 2004, complète sa requalification après le réaménagement de la Place du Marché ainsi que des rues adjacentes et la création du square de la Savonnerie. Ce projet a la particularité de reposer sur des terrains constructibles appartenant à la Commune. Sur ces parcelles se trouvent des bâtiments vétustes, à la limite de l'insalubrité, ne présentant pas d'intérêt architectural ou historique inscrit au registre des monuments et sites, même si, au niveau local, ils ont fait partie des bâtiments typiques du centre de Renens. Dans le respect de la typologie du centre-ville, la Municipalité souhaite utiliser au mieux ce terrain qui offre un grand potentiel pour la construction de logements et d'activités publiques au centre de la ville, répondant ainsi à un besoin évident, en veillant à des rez-de-chaussée attractifs.

Table des matières

1	Introduction	1
2	Contexte général	3
2.1	La Place du Marché et ses alentours	3
2.2	L'îlot de la Savonnerie.....	3
3	Contexte particulier des bâtiments communaux	4
3.1	Avenir 5 et 7	4
3.2	Avenir 9 – Savonnerie 4 et 6	6
4	Organisation du concours et planification du projet	7
4.1	La stratégie	7
4.2	Le site	7
4.3	Contexte et évolution du projet depuis 2013.....	9
4.4	Affectations et démarche participative.....	10
5	Descriptif et coût des études et des travaux	11
6	Incidences financières	13
6.1	Dépenses déjà engagées	13
6.2	Crédit demandé	13
6.3	Plan des investissements	13
6.4	Coût du capital.....	13
6.5	Compte de fonctionnement	14
7	Conclusions	14

2 Contexte général

Le travail de réaménagement du centre-ville effectué par la Ville de Renens a eu pour but de renforcer un centre-ville attractif et accueillant qui participe au dynamisme économique et commercial de Renens, ainsi qu'à sa vie sociale et culturelle. Il a été pensé en lien notamment avec les différents chantiers prévus dans sa périphérie immédiate tels que la mise à double sens du 14-Avril, l'arrivée du tram et la rénovation de la gare de Renens avec la construction de la passerelle pour la mobilité douce entre le sud et le centre de Renens.

Ce réaménagement qui a débuté en 2004 et a nécessité en 2007 l'adoption du plan de quartier P39 "Place du Marché", une votation populaire ainsi que quatre préavis, a englobé plusieurs espaces dont la Place du Marché, le square et les rues adjacentes, mais sans toucher à l'îlot de la Savonnerie. Rappelons-en ici les éléments principaux :

2.1 La Place du Marché et ses alentours

Son réaménagement a consisté en premier lieu à la réalisation d'un parking sous-terrain en copropriété avec la Coop. La place a été recrée sur la toiture du parking avec un nouveau revêtement en béton avec motif de "labour" rappelant symboliquement le passé agricole du lieu ainsi qu'un couvert en béton traversé par des arbres. Cette construction abrite une scène de spectacles et des bancs publics. Un espace de jeux pour les enfants se trouve au nord sous le saule qui a été conservé et autour de la fontaine.

Un square a été aménagé à l'angle de la rue de la Savonnerie et du bâtiment de la Coop comme un contrepoids végétal propice au calme.

Dans le cadre de ce projet, la rue du Midi, la rue de la Mèbre et la rue de la Savonnerie ont été requalifiées en zone de rencontre. Elles ont été réaménagées selon le même principe, soit sans trottoir, revêtement en enrobé macro-rugueux, rigoles en pierre naturelle, mobilier et éclairage modernisé. La rue Neuve, rue piétonne, a également été entièrement rénovée et aménagée en jardins de poche. Dans toutes ces rues, des plantations d'arbres ont été effectuées : 43 arbres ont été plantés au centre-ville à cette occasion, alors que 14 ont dû être abattus dont certains en fin de vie.

2.2 L'îlot de la Savonnerie

Cet îlot, délimité par la rue de l'Avenir, l'av. du 14 Avril et la rue de la Savonnerie, n'a donc pas été concerné par le plan de quartier de la Place du Marché. Il est composé de 10 parcelles dont 6 sont propriétés communales, 2 propriétés de l'Association Paroissiale St-François d'Assise et 2 propriétés de M. Daniel Willi. Un immeuble locatif a été construit récemment sur les parcelles de M. Daniel Willi, dans le cadre légal permis par le Règlement du plan d'extension; le bâtiment existant propriété de l'Association Paroissiale St-François d'Assise est en bon état. Les bâtiments communaux, rue de l'Avenir 5, 7 et 9 et rue de la Savonnerie 4 et 6, sont quant à eux dans un état vétuste. Leur démolition et par là même la requalification de tout cet îlot s'avère nécessaire et constitue l'étape restante de la requalification du centre, esquissée dès 2004 avec la démarche de marketing urbain mise en œuvre avec celle du "Cœur de ville".

3 Contexte particulier des bâtiments communaux

Les bâtiments communaux sis à la rue de l'Avenir 5, 7 et 9 et rue de la Savonnerie 4, 6 et 6b, soit les parcelles nos 562, 565, 566 et 567, ont été construits entre 1900 et 1945 et achetés aux PTT en 1982 par la Commune de Renens (préavis no 19-1982), après que les PTT aient renoncé à installer dans ce secteur la nouvelle Poste, localisée finalement au Nord du 14-Avril.

A l'époque, la Commune de Renens ne possédait que peu d'objets dans le périmètre situé entre la rue de la Savonnerie, la rue de l'Avenir, l'avenue de l'Eglise Catholique et l'avenue de la Poste et plusieurs promoteurs s'étaient approchés de la Municipalité en demandant soit l'établissement de plans de quartiers, soit la révision de ceux approuvés. Cet achat s'élevant à CHF 2'400'000.-, bâtiments compris, présentait pour la Municipalité l'avantage de pouvoir intervenir en tant que propriétaire et y renforçant sa position. Il était à l'époque prévu que cette évolution du centre de Renens se fasse rapidement, ce qui n'a pas été le cas, après le retrait d'un projet Coop et Placette au centre de Renens, projet qui aurait impacté de façon forte la rue Neuve.

Devant l'inconnue liée à un éventuel plan de quartier et à la démolition probable de ces bâtiments, seul un entretien courant a été réalisé depuis leur acquisition et ils sont à l'heure actuelle dans un état de vétusté avancé, proche de l'insalubrité.

Dans le préavis précité, qui date de 33 ans, il était déjà mentionné que ces bâtiments étaient vétustes et qu'ils étaient voués à la démolition à plus ou moins long terme.

Le bâtiment sis à la rue de la Savonnerie 6b a été désaffecté en juillet 1993 et démoli en juillet 1998, selon le préavis N° 9 du 15 mai 1998.

3.1 Avenir 5 et 7

En 2009, suite à un affaissement partiel de la structure porteuse du rez-de-chaussée du bâtiment de l'Avenir 7, la Municipalité a mandaté un bureau d'ingénieurs civils afin d'expertiser ces bâtiments et pour le suivi des travaux urgents à entreprendre. Cette expertise a fait ressortir en particulier que le bâtiment Avenir 7 est attaqué par la mэрule (champignon xylophage). De plus, il fallait prévoir la sécurisation des balcons et l'étanchement des fissures constatées sur les façades. Ces travaux urgents et indispensables ainsi que la mise en place d'un étayage d'une partie de la dalle du rez-de-chaussée à la rue de l'Avenir 7 ont été exécutés en 2010. Depuis, des contrôles réguliers sont effectués par le bureau d'ingénieurs afin de garantir la sécurité des habitants.

Selon cette expertise et les rapports du Service Bâtiments-Domains (2009-2012), ces immeubles sont à la limite de l'insalubrité et les frais engendrés annuellement pour leur entretien minimum sont parfois supérieurs aux recettes de loyer.

De plus, une estimation des bâtiments de l'Avenir 5 et 7 réalisée en janvier 2013 par un Bureau d'architectes, par ailleurs spécialisé dans les rénovations d'immeubles et qui avait été choisi pour cela, arrive à la conclusion *"qu'une réhabilitation serait une absurdité, puisque la rente locative ne couvrirait pas le coût des travaux. En revanche, la démolition libérerait le terrain pour mettre en valeur son potentiel élevé et permettre la création de surfaces nouvelles"*, avec davantage de logements et de surfaces à usages divers (commerces, usages publics, etc.). De plus, la substance historique, la valeur et l'usage des bâtiments actuels restent relativement faibles face au grand potentiel du terrain, particulièrement intéressant pour les habitants et la collectivité.

Pour confirmer l'évaluation de l'état de ces bâtiments, la Municipalité a demandé une nouvelle étude de l'état des structures porteuses de ces bâtiments à un bureau d'ingénieurs. Dans son rapport rendu le 31 mars 2015, il mentionne dans sa conclusion que le principal problème de ces deux bâtiments se trouve dans l'étanchéité de leur enveloppe. A partir du moment où de l'eau peut s'introduire à l'intérieur de la structure, les dégâts s'enchaînent et s'accumulent. En l'occurrence, l'eau s'infiltré par les toitures, par les façades ainsi que par le sous-sol et dégrade les matériaux sensibles à l'eau comme les plâtres qui se tachent et se cassent, les boiseries qui moisissent et se fragilisent, les peintures qui s'écaillent, les mortiers qui se désagrègent et les aciers qui rouillent.

En plus des problèmes d'infiltration d'eau depuis l'extérieur du bâtiment, l'étanchéité à l'intérieur des appartements n'est plus assurée, notamment dans les salles de bain. En raison du mauvais état des canalisations, des infiltrations d'eau sont constatées entraînant des dégâts dans les étages inférieurs.

Au vu de ce qui précède, le rapport précise que la sécurité des habitants de ces bâtiments ne peut plus être garantie. En effet, ici un plancher menace de se rompre à cause d'un champignon xylophage, qui a obligé la pose d'un étayage, et là une partie du plafond d'une salle de bain s'effondre à cause des infiltrations d'eau.

Pour que ces bâtiments puissent accueillir des habitants en toute sécurité, des travaux importants devraient être entrepris comprenant un assainissement total du bâtiment (remplacement de la toiture, des planchers, des balcons, de la cage d'escalier, des dallages et traitement de toutes les surfaces).

Ce rapport conclut que les travaux d'assainissement sont si importants qu'une démolition complète de ces deux bâtiments doit être sérieusement envisagée.

Fort de rapports déjà en sa possession, en juin 2013, la Municipalité a défini sa stratégie (voir point 4.1 ci-après) et prédéfini un projet pour le développement de l'îlot de la Savonnerie. Elle a également convié l'ensemble des locataires de l'Avenir 5, 7 et 9 et Savonnerie 4 et 6 en novembre 2013 afin de leur transmettre ses intentions et suite à cette entrevue, les baux à loyer des bâtiments de l'Avenir 5 et 7 ont été résiliés selon leur échéance respective, soit dans la majorité des cas pour le 1^{er} juillet 2014, avec possibilité de reconduction jusqu'à la démolition des bâtiments estimées à l'époque au 1^{er} juillet 2015. Il est précisé que dans la plupart de ces baux, il est indiqué dans les conditions particulières *"cet immeuble est voué à la démolition. En cas de rupture de bail, en prévision de la démolition de l'immeuble, le locataire s'engage à ne pas utiliser ses droits"*.

En guise de résumé, les divers rapports évoqués sont listés ci-dessous :

- 2009 : Bureau d'ingénieurs – Rapport d'expertise
- 2009 / 2012 : Rapports Service Bâtiments-Domains – Expertise des immeubles et inventaire
- 2013 : Bureau architectes – Estimation de la valeur de l'immeuble
- 2015 : Bureau d'ingénieurs – Evaluation de l'état des structures porteuses

Anciens états locatifs – Avenir 5 et 7

Avenir 5			
Locaux	M ²	Loyer net mensuel	Loyer net annuel
2 pces – rdc – commercial	-	CHF 365.00	CHF 4'380.00
2 1/2 pces – 1 ^{er}	~ 60	CHF 550.00	CHF 6'600.00
2 pces – 2 ^{ème}	~ 60	CHF 400.00	CHF 4'800.00
3 pces - 3 ^{ème}	-	CHF 100.00	CHF 1'200.00
3 appartements			
1 local commercial		CHF 1'415.00	CHF 16'980.00

Avenir 7			
Locaux	M ²	Loyer net mensuel	Loyer net annuel
3 pces - rdc / G	~ 55	CHF 450.00	CHF 5'400.00
3 pces - rdc / D	~ 55	CHF 450.00	CHF 5'400.00
3 pces – 1 ^{er} / G	~ 55	CHF 345.00	CHF 4'140.00
3 pces – 1 ^{er} / D	~ 55	CHF 500.00	CHF 6'000.00
3 pces – 2 ^{ème} / G	~ 55	CHF 305.00	CHF 3'660.00
3 pces – 2 ^{ème} / D	~ 55	CHF 305.00	CHF 3'660.00
3 pces – 3 ^{ème} / G	~ 55	CHF 500.00	CHF 6'000.00
3 pces – 3 ^{ème} / D	~ 55	CHF 550.00	CHF 6'600.00
8 appartements		CHF 3'405.00	CHF 40'860.00

De manière à garder des immeubles habités, dès le premier appartement libéré, soit au 1^{er} février 2014, la Municipalité a décidé de mettre à disposition, gratuitement jusqu'à la démolition des bâtiments, les appartements se libérant à l'Association pour le logement des Jeunes en Formation (ALJF), ceci au fur et à mesure des départs des locataires, par le biais de contrats de prêt à usage.

Sur ces 11 appartements, 5 sont mis à disposition de l'ALJF, 4 sont squattés et deux sont encore loués. Le local au rez-de-chaussée sera libéré au 1^{er} août 2015.

3.2 Avenir 9 – Savonnerie 4 et 6

Ces bâtiments sont vétustes, comme ceux de l'Avenir 5 et 7, ils n'ont fait l'objet que d'un entretien minimum. Suite au contrôle périodique des installations électriques (OIBT), la mise en conformité des installations des deux bâtiments doit être exécutée en 2015, pour un montant total de CHF 10'766.90. Par ailleurs, selon décision de l'autorité cantonale de contrôle des installations de chauffage, l'assainissement de la chaudière du bâtiment Avenir 9/Savonnerie 6, estimée par le Service Bâtiments-Domains à CHF 30'000.-, devra être exécutée d'ici au 31 juillet 2019.

La résiliation des baux à loyer interviendra en fonction de leur échéance respective et de l'avancement de l'étude du projet.

Anciens états locatifs – Avenir 9 / Savonnerie 4 et 6

Avenir 9 / Savonnerie 6			
Locaux	M ²	Loyer net annuel	Loyer net annuel
1 local atelier - rdc		CHF 1'200.00	CHF 14'400.00
1 local magasin – rdc (échéance 2018)		CHF 900.00	CHF 10'800.00
6 pces – 1 ^{er} étage	-	CHF 650.00	CHF 7'800.00
1 appartement			
2 locaux commerciaux		CHF 2'750.00	CHF 33'000.00
Savonnerie 4			
Locaux	M ²	Loyer net annuel	Loyer net annuel
Atelier et habitation rdc et			
1 ^{er} étage	~ 190	CHF 1'320.00	CHF 15'840.00

4 Organisation du concours et planification du projet

4.1 La stratégie

La Municipalité a défini en 2013 sa stratégie et une ligne de conduite qu'elle compte adopter sur le périmètre de la Savonnerie. Les éléments principaux en étaient les suivants :

- choix d'une stratégie foncière basée sur un (ou des) droit(s) de superficie (pas de vente des terrains)
- choix d'un projet de qualité sur les plans urbains, architecturaux, sociaux et environnementaux. La Ville recherchera différents partenaires qui lui permettront d'atteindre la vision de développement qu'elle définira
- choix d'un développement du quartier de la Savonnerie inscrit dans la typologie existante du centre-ville de Renens. Il ne fera donc pas l'objet d'un nouveau plan de quartier qui lui donnerait des droits à bâtir supplémentaires. Les constructions se feront sur la base du Règlement du plan d'extension (RPE) actuel qui permet, pour rappel, de construire sur 4 étages plus attique
- choix d'une diversité du type de logements, afin d'assurer une mixité sociale à l'échelle du quartier
- choix d'inclure, en plus du logement, des surfaces d'utilité publique à but socio-culturel et commercial.

4.2 Le site

Le quartier de la Savonnerie se situe à proximité immédiate des commerces du centre-ville, d'équipements publics comme l'administration communale ou des écoles, des transports publics régionaux, tl et CFF. Le périmètre de l'îlot de la Savonnerie est de 8'035 m² (zone rouge). Le périmètre du concours offre des qualités de vie urbaine remarquables malgré une surface modeste, moins de 5'500 m² de surface nette de terrain, pour un potentiel constructible d'environ 10'000 m² de surface de planchers.



situation, orthophoto, 2015, périmètre ilot de la Savonnerie

No parcelle	Propriétaire	Adresse	Surface
558	Ville de Renens	Sans bâtiment	1'201 m ²
562	Ville de Renens	Savonnerie 4	286 m ²
563	Ass. paroisse St-François d'Assise	Dépôt	339 m ²
565	Ville de Renens	Avenir 9	1992 m ²
566	Ville de Renens	Avenir 7	633 m ²
567	Ville de Renens	Avenir 5	519 m ²
912	Ville de Renens	Sans bâtiment	407 m ²
	Total Ville de Renens		5'038 m ²
	Total privée		339 m ²
	Total périmètre du concours		5'377 m²
564	Ass. paroisse St-François d'Assise	Avenir 3	557 m ²
568	Daniel Willi	14-Avril 18	1'666 m ²
569	Daniel Willi	14-Avril 20	435 m ²
	Total périmètre Ilot de la Savonnerie		8'035 m²

Le périmètre de l'îlot de la Savonnerie est divisé en 10 parcelles, dont les parcelles nos 568 et 569 supportent des constructions récentes et la parcelle no 564 comprend une construction en bon état d'une part, excédant largement les droits à bâtir selon le règlement communal d'autre part, et dont l'intérêt à la conserver est patent. Sur les 7 parcelles du périmètre du concours soit 5'377 m², 6 appartiennent à la Ville de Renens pour une superficie de 5'038 m², et une à l'Association Paroisse St-François d'Assise.



parcellaire, 2015

4.3 Contexte et évolution du projet depuis 2013

La Ville de Renens n'est pas un propriétaire foncier important ; hors patrimoine administratif, son patrimoine financier comporte peu de bien-fonds.

Elle est toutefois propriétaire majoritaire du site de la Savonnerie, décrit ci-dessus. Sa situation centrale, sa rareté dans le patrimoine communal et une maîtrise publique du sol en fait un des enjeux stratégiques majeurs de la Municipalité en matière de développement urbain et de politique du logement.

A ce stade d'études, la Ville estime pouvoir développer un projet correspondant à ses objectifs tant qualitatifs que quantitatifs dans le cadre du règlement de construction en vigueur, sans recourir à une planification spécifique par plan de quartier. Dans ce cadre, le Service de l'urbanisme développera ce projet par la préparation d'un concours d'architecture SIA 142 ouvert à un degré pour début 2016.

Le scénario retenu pour le développement du site, à prendre en compte pour le concours est le suivant :

Vu le contexte bâti du centre, en particulier de la rue Neuve, la Municipalité souhaite une architecture diversifiée et de petite échelle. Le concours portera sur l'ensemble, avec la condition de proposer un projet qui puisse être divisé en trois à quatre lots distincts. Les réalisations seront attribuées aux trois à quatre premiers lauréats du concours, le premier prix ayant en plus un mandat de coordination de l'ensemble et de gestion des espaces publics.

La Ville n'a pas l'intention d'être Maître de l'ouvrage pour les futures constructions, ceci pour des raisons essentiellement financières, mais elle veut créer trois à quatre droits de superficie en fonction du résultat du concours sur le site. La Ville est alors uniquement organisatrice du concours, et en fixe les buts; mais elle n'est pas adjudicatrice des mandats d'architecture subséquents.

Après un appel d'offres à investisseurs, des Maîtres de l'ouvrage de type coopérative d'habitation d'utilité publique ou investisseurs institutionnels seront choisis. La rente versée en contrepartie des droits de superficie, de l'ordre de 5% de la valeur du terrain en moyenne dans le canton, est destinée à payer les loyers des locaux à usage public du projet.

L'appel d'offres pour un droit de superficie est une nécessité légale comme un avantage stratégique pour une commune. A l'exemple de ce que Lausanne a fait pour Métamorphose, "Cette manière de faire doit contribuer à la réussite du projet et à l'atteinte de l'ensemble des ambitions nourries pour ce site. Elle doit aussi permettre d'assurer une transparence et des règles claires pour les nombreux investisseurs intéressés. (...) Le processus décrit dans ce rapport-préavis vise à fixer un cadre clair, informant les partenaires privés des différentes étapes menant à l'obtention d'une promesse de droit de superficie en vue de l'obtention finale d'un DDP (droit distinct et permanent) octroyé par le Conseil communal."

Les superficiaires peuvent être choisis sur la base d'un appel d'offres avant le concours et alors y participer en tant que membre du jury, ou après, les droits de superficie étant dans les deux cas liés au résultat du concours.

Cette planification du projet est prévue en trois temps forts, qui feront chacun l'objet d'un préavis soumis à l'approbation du Conseil communal, soit :

- le présent préavis pour la démolition des bâtiments sis à la rue de l'Avenir 5 et 7, les aménagements provisoires et l'octroi d'un crédit pour le lancement d'un concours d'architecture et la mise en place d'une démarche participative
- choix du projet, attribution des lots aux investisseurs et opérations immobilières diverses en fonction du projet choisi (création de Droits distincts et permanents (DDP), achat de locaux en PPE, etc.) et démolition des bâtiments sis à la rue de l'Avenir 9 et Savonnerie 4 et 6
- demande de crédit pour les équipements des services publics.

4.4 Affectations et démarche participative

La Municipalité entend accompagner cette démarche au niveau du Conseil communal par une démarche participative et d'information, tant dans le cadre du programme du concours d'architecte, du type de logements attendus que dans l'usage des surfaces d'utilité publique prévues. Les surfaces qui peuvent y être destinées sont évaluées à 1000 m² dans l'état actuel du projet. Ces activités touchent à des domaines différents, et la Municipalité souhaite dédier

ces surfaces à des usages principalement culturels et associatifs en synergie avec les projets en cours (Tilleuls) ou à venir encore (Corso, voire collège du Village).

La Savonnerie devra être un lieu vivant, ouvert à la population et répondant aux attentes des différentes associations et besoins de la Commune. Pour en définir les contours précisément et en parallèle au concours d'architecture, une démarche participative sera initiée tant auprès de la population, que des associations et des partis politiques. A cet effet, il est prévu d'allouer un montant de CHF 40'000.- TTC pour la démarche participative.

Diverses initiatives ont en effet été déposées au Conseil communal que ce soit au niveau de la création d'une bibliothèque ou d'un espace culturel au centre-ville. La réflexion autour de la Savonnerie et la consultation des différents acteurs permettront de définir les activités qui prendront place dans le futur quartier et ainsi, de répondre aux postulats et motions en relation.

5 Descriptif et coût des études et des travaux

5.1. Démolition des bâtiments

La démolition des bâtiments Avenir 5-7 sis sur les parcelles n^{os} 566 et 567, a été devisée. Une aire de chantier fermée au moyen d'une palissade sera constituée de manière à assurer une sécurité optimale.

Les travaux mis en soumission, seront réalisés par une entreprise spécialisée de la place. Ils seront supervisés par un bureau d'ingénieurs civils; leur coût est estimé comme suit :

Travaux	Montants
Démolition des bâtiments de l'Avenir 5 et 7	CHF 160'000.00
Désamiantage	CHF 150'000.00
Remise en état du terrain et aménagement provisoire (voir point n°5.2)	CHF 45'000.00
Honoraires ingénieur civil	CHF 10'000.00
Analyse d'amiante	CHF 19'000.00
Honoraires géomètre	CHF 3'000.00
Divers et taxe	CHF 30'000.00
Total TTC	CHF 417'000.00

Désamiantage

Le diagnostic amiante, obligatoire avant d'entreprendre les travaux, a mis en évidence la présence conséquente d'amiante dans certains éléments de constructions. Plus particulièrement dans la composition des crépis de façades du no 5 et du revêtement de la cage d'escalier au no 7. Des travaux de désamiantage devront donc être entrepris selon les directives et sous la surveillance de la SUVA. Ils seront confiés à une entreprise spécialisée dans ce genre de travaux.

Des mesures particulières et contraignantes seront prises pour la mise en œuvre de cette opération.

Mise à l'enquête

La mise à l'enquête publique pour la démolition de ces deux bâtiments se déroule en parallèle au dépôt du préavis et a débuté le 20 juin 2015.

5.2 Aménagements provisoires

Il n'est pas souhaité laisser une friche nue au centre-ville. Le caractère temporaire des aménagements prévus sur la parcelle après démolition permet d'une part une installation originale et d'autre part ne doit pas représenter un investissement financier conséquent. Il est ainsi proposé d'aménager une placette gravillonnée en son centre avec quelques bancs et infrastructures de mobilier urbain, le tout pouvant être récupéré à d'autres fins. L'aménagement prévoit une dizaine d'arbres en location provenant d'une pépinière locale. Une partie de ceux-ci pouvant faire partie des futurs aménagements extérieurs. De plus, par bandes de labour, il sera effectué à un semis de fleurs rustiques tels que des tournesols qui amèneront le promeneur à travers un labyrinthe fleuri à la placette centrale. D'autres fleurs indigènes telles que les cosmos pourront varier les plantations en cours de saison. Pendant la saison hivernale, le labyrinthe pourrait être formé par des saules tressés.

Jardin temporaire, petit îlot indigène qui de par sa conception n'engendre que peu de frais et d'entretien, son originalité devrait attirer les familles et les promeneurs dans un espace bucolique sans prétention, mais avec un certain cachet.

5.3 Concours et démarche participative

Les coûts estimés pour l'organisation du concours sont un des objets de ce préavis; ils sont résumés ci-dessous. Ils sont basés sur un coût de construction de l'ordre de 30 millions pour l'ensemble du site, estimé par comparaison avec deux constructions en cours sur Renens, La Croisée et Avenir-Saugiaz.

Libellé	Montant
Organisation du concours	CHF 66'000.00
Reprographie et documentation	CHF 8'000.00
Maquettes	CHF 7'000.00
Vernissage exposition du résultat	CHF 6'000.00
Montant des prix, mentions du concours	CHF 160'000.00
Honoraires membres professionnel jury	CHF 18'000.00
Honoraires experts du concours	CHF 9'000.00
Divers et imprévus	CHF 16'000.00
Sous-total TTC	CHF 290'000.00
Démarche participative	CHF 40'000.00
Total TTC	CHF 330'000.00

6 Incidences financières

6.1 Dépenses déjà engagées

A ce jour, des dépenses pour le diagnostic amiante ont été engagées pour un montant total de CHF 13'790.60 TTC et se trouvent intégrées dans le montant de CHF 19'000.- prévu dans le présent préavis pour l'analyse d'amiante. Par ailleurs, des frais d'honoraires de l'ingénieur civil et du géomètre, respectivement de CHF 3'330.25 et CHF 378.- ont également été réglés en 2015. Le total déjà engagé est donc de CHF 17'498.85 TTC.

Ce montant a été financé dans le cadre du préavis no 1, point 4 : *"Le Conseil communal accorde à la Municipalité une autorisation générale pour ouvrir des comptes d'attente pour la comptabilisation de certains frais d'études qui ne pouvaient être prévus au budget de fonctionnement, ceci jusqu'à concurrence de CHF 100'000.- au maximum par cas."* Il a été enregistré dans le compte d'attente d'investissement du patrimoine financier no 9123.17 démolition des bâtiments et concours d'architecture Savonnerie.

6.2 Crédit demandé

Les travaux de démolition des bâtiments communaux Avenir 5 et 7 et d'aménagement provisoire sont estimés à CHF 417'000.- TTC auxquels se rajoutent les frais du concours de CHF 290'000.- TTC, ainsi que CHF 40'000.- TTC pour les frais concernant la démarche participative, soit un total de CHF 747'000.- TTC.

6.3 Plan des investissements

Le montant relatif aux travaux et concours d'étude objet du présent préavis figure au plan des investissements (2014-2018), adopté par la Municipalité le 17 octobre 2014, comme suit : Patrimoine financier CHF 500'000.-, compte bilan no 9123 "Avenir 5 – 7, démolition des bâtiments", avec maintenant le no de compte définitif du patrimoine financier attribué no 9123.17 "Ilot de la Savonnerie – démolition bâtiments Avenir 5 et 7 et concours d'architecture".

6.4 Coût du capital

Compte tenu de la nature de cette dépense d'investissement qui constitue une non-valeur au bilan sous la rubrique "Patrimoine financier", il est recommandé d'amortir rapidement cette dépense, soit sur 5 ans.

Ainsi, le coût du capital (amortissement + intérêts) représente un coût de fonctionnement annuel moyen de CHF 160'605.- pendant 5 ans. Ce coût se décompose de la manière suivante : amortissement de CHF 149'400.- (CHF 747'400.- divisé par 5 ans) et intérêts CHF 11'205.- (CHF 747'400.- divisé par deux et multiplié par un taux de 3 %).

6.5 Compte de fonctionnement

Mis à part le coût du capital, cet investissement n'entraîne pas d'augmentation de charges liées au fonctionnement. Par contre, la démolition des bâtiments à l'avenir 5 et 7 entraînera une diminution des revenus locatifs dans les budgets 2015 et suivants.

7. Conclusions

Le travail de réaménagement du Centre-Ville a commencé en 2004, et avec le projet présenté ici, la Municipalité propose de débiter la dernière étape essentielle pour la Ville de Renens et pour son centre en particulier.

Les bâtiments Avenir 5 et 7 ont été achetés en 1982 par les autorités de l'époque pour réaliser un projet de qualité; leur démolition étant ainsi programmée depuis cette date. Elle n'a pas été jugée prioritaire ces 30 dernières années, pour des raisons tant politiques (priorités, opportunité) que probablement émotionnelles (attachement à un coin typique de la ville, locataires anciens). Mais l'état de dégradation des bâtiments a poussé à une décision. Ce n'est qu'après études et débats que la Municipalité s'est entièrement convaincue de la nécessité de les démolir et d'entamer par là-même une démarche plus générale et ambitieuse concernant tout cet îlot de la Savonnerie. La Municipalité a pris le temps de sa démarche et a contribué à rechercher des solutions pour les locataires concernés, en les accompagnant quand cela était nécessaire.

La situation centrale de cette parcelle alliée à une maîtrise publique du sol en fait un des enjeux stratégiques majeurs de la Municipalité en matière de développement urbain, de politique du logement et d'opportunité pour y implanter un programme public socio-culturel.

La Municipalité est consciente que ce projet d'envergure doit être accompagné d'une démarche participative de qualité, en particulier en ce qui concerne les usages socio-culturels à venir, et s'engage à la mener, en particulier avec le concours des associations de la Ville.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, 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 76-2015 de la Municipalité du 15 juin 2015,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. **ALLOUE** à la Municipalité un crédit de **CHF 417'000.- TTC** pour la démolition des bâtiments communaux sis à la rue de l'Avenir 5 et 7 et un aménagement provisoire.
2. **ALLOUE** à la Municipalité un crédit de **CHF 330'000.- TTC** pour le lancement d'un concours d'architecture (CHF 290'000.- TTC) et les dépenses concernant la démarche participative (CHF 40'000.- TTC) de l'ilot de la Savonnerie.

Ces dépenses, soit CHF 747'000.- TTC, seront financées par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elles figureront dans le compte d'investissement du patrimoine financier no 9123.17 "Ilot de la Savonnerie – démolition bâtiments Avenir 5 et 7 et concours d'architecture".

Elles seront amorties en 5 ans, selon l'article 17b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour au 1^{er} juillet 2006) sur la comptabilité des communes.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 12 juin 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.) Nicolas SERVAGEON

Membres de la Municipalité concernés : M. Jean-Marc Dupuis
Mme Tinetta Maystre
M. Jean-François Clément