

Rapport Préavis N° 12-2017

Bâtiment de la Croisée – Location des surfaces nécessaires pour la création d'une unité scolaire de 6 salles de classe et locaux annexes

Date : 09.05.2017 / 18h30

Lieu : salle de municipalité

Membres :

	Présent	Excusé	Absent
Golay Pascal (Président / PLR)	X		
Bonzon Geneviève (UDC)	X		
Delaquis François (PSR)	X		
Haas Torriani Nicole (Fourmi Rouge)	X		
Keller Vincent (Fourmi Rouge)	X		
Kocher Jonas (Les Verts)	X		
Montefusco Dylan (UDC)		X	
Roscigno Eugène (PSR)		X	
Sadiku Fatmir (Les Verts)		X	
Safaï Reza (Fourmi Rouge)		X	
Savci Gökan (PLR)		X	
Tartaglia Vito (PSR)	X		
Vita Vito (PLR)	X		

Invité(s) :

Clément Jean-François, Syndic

Perrin Michaël, Chef du service des finances

Didier Divorne, Municipal Bâtiments – Domaines – Logements – Cultes

Martin Hofstetter, Chef de service urbanisme

Rapport :

Ce préavis 12-2017 fait suite au préavis 08-2017 « Bâtiment de la Croisée - Achat de mobilier pour l'unité scolaire de 6 salles de classe » voté par le Conseil le 29 mars 2017.

Si l'on peut s'étonner d'avoir voté le mobilier avant d'avoir le contrat de location, cela peut s'expliquer par le fait que les tractations avec le propriétaire Logacop ont été plus longues que prévues et que le matériel devait être commandé à temps pour la rentrée de septembre 2017.

La partie financière dont dépend ce préavis était déjà prévue dès le départ par une convention entre Logacop et la Ville de Renens.

Tous les coûts présentés dans ce préavis ont en outre été contrôlés par la société Regtec SA à Lausanne, spécialisée dans le domaine scolaire. Il en résulte que le prix global correspond tout à fait à la moyenne en vigueur.

Questions

Est-ce que le loyer est indexé sur l'IPC (Indice des Prix à la Consommation) et/ou sur le taux d'hypothèque?
En l'occurrence, il n'y a que l'IPC qui est pris en compte et cela selon une marge définie. Ainsi, si l'indice augmente de 1, ce ne sont que 0,4 qui sont pris en compte.

N'est-il pas plus avantageux de construire plutôt que de louer sur du long terme.
Il est clair qu'il est plus avantageux de construire. Cela dit, il était clairement impossible de le faire à cet emplacement désiré par la Municipalité, Logacop ayant récupéré la faillite Fly. Il faut relever également que les moyens de la Commune à l'époque ne permettaient pas cette option.

La durée du bail est-elle optimale ?
Logacop voulait à la base une durée plus longue. Le fait de signer pour 20 ans au départ, puis 10 et enfin 5 ans renouvelable permet une bonne durée pour se projeter et une bonne planification pour un environnement scolaire.

Est-il juste d'amortir sur 40 ans alors que la première échéance du bail est dans 20 ans?
Oui, c'est juste une méthode de calcul. Nous pouvons effectivement partir au bout de 20 ans ce qui représente une part de risque pour Logacop.

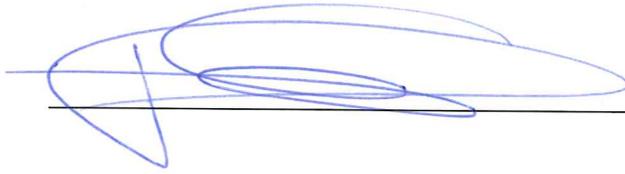
On arrive à CHF 246.- par mètre carré. Est-ce un prix standard ?
Oui selon Regtec SA, c'est dans la moyenne. Une surface équivalente style Salt, c'est dans les CHF 300.-, on est donc plutôt en dessous. De plus, il ne faut pas oublier que le terrain est mis à disposition.

Détermination de la commission

C'est avec 6 Oui et 2 abstentions que les conclusions du préavis **sont acceptées** par la COFIN.

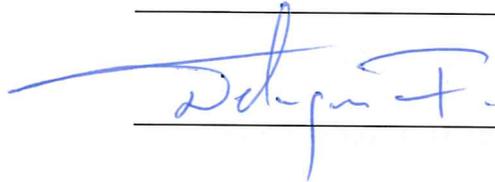
La commission des finances (COFIN)

Golay Pascal (Président / PLR)



Bonzon Geneviève (UDC)

Delaquis François (PSR)



Haas Torriani Nicole (Fourmi Rouge)

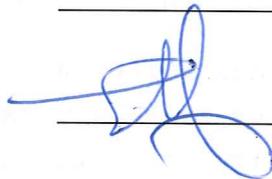
Keller Vincent (Fourmi Rouge)

Kocher Jonas (Les Verts)



Montefusco Dylan (UDC)

Roscigno Eugène (PSR)



Sadiku Fatmir (Les Verts)

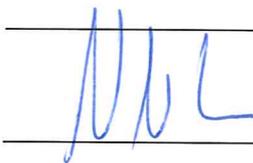
Safaï Reza (Fourmi Rouge)



Savci Gökan (PLR)

Tartaglia Vito (PSR)

Vita Vito (PLR)



CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis N° 12-2017 de la Municipalité du 24 avril 2017,

Ouï le rapport de la Commission des finances,

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

ALLOUE à la Municipalité un crédit de CHF 16'000.- pour la souscription de 160 parts sociales de valeur nominale de CHF 100.- à la Société coopérative Logacop.

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire.

Elle figurera dans un compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte no 2024.5250.00 "Logacop parts sociales".

Cette dépense sera amortie en une seule fois et ce, dès la première année.

AUTORISE la Municipalité à signer un bail à loyer d'une durée de 20 ans avec la société coopérative immobilière Logacop, représentée par la Régie Chamot & Cie SA à Lausanne, pour la location d'une surface de 2'187.40 m² à l'avenue du 24-Janvier 1E à Renens, comprenant une unité scolaire de 6 salles de classe et locaux annexes ainsi que pour la jouissance de 2 cours. Le montant de cette location (loyer et chauffage) est estimé à CHF 292'543.- TTC par année.

ACCEPTE les charges de fonctionnement supplémentaires inhérentes au présent préavis pour le budget 2017.

PREND ACTE que soient portées dans les budgets 2018 et suivants, les charges de fonctionnement inhérentes au présent préavis.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 24 avril 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:

Secrétaire municipal:

Jean-François CLEMENT (L.S.)

Michel VEYRE