

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis N° 50-2014
Prolongation et nouvelles conditions du droit de superficie
de SI Renens-Pierrettes SA – Rue du Lac 28 et 28b

Monsieur le Président, Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs les membres de la Municipalité, Chers collègues,

La commission chargée d'étudier le préavis N°50-2014 « Prolongation et nouvelles conditions du droit de superficie de SI Renens-Pierrettes SA – Rue du Lac 28 et 28b » s'est réunie le mardi 15 avril 2014 au Centre Technique Communal de Renens.

Elle était composée de Madame Nathalie Kocher-Jaccard et de Messieurs Jacques Berthoud, Jean-Daniel Roulier, Byron Allauca, Robert Mulopo, Jérôme Tendon et Gian-Luca Ferrini, président-rapporteur. Monsieur Didier Divorve était excusé.

La Municipalité était représentée par Messieurs les municipaux Jean-Marc Dupuis et Jean-François Clément, accompagnés pour l'occasion par Monsieur Frédéric Hubleur, responsable de l'Office du logement de la commune de Renens.

Les travaux de la commission démarrent par une présentation de M. Dupuis sur les principes qui régissent les 16 droits de superficie actuellement en vigueur sur notre territoire. Ainsi qu'une explication plus spécifique à celui traité par le préavis n°50-2014 concernant SI Renens-Pierrettes SA pour les bâtiments sis à la rue du Lac 28 et 28b.

M. Dupuis continue son exposé par un éclaircissement sur la nature de la société Renens-Pierrettes SA et notamment sa vocation qui consiste à proposer sur le marché de la location des appartements destinés en priorité à des habitants aux revenus modestes.

Selon M. Dupuis, la volonté de la Municipalité est d'augmenter le prix du droit en maintenant les loyers au niveau des prestations complémentaires soit 1'100 CHF/mois pour les personnes seules et 1'250 CHF/mois pour les familles. Il en résulterait donc un montant de 25 CHF/m² qui sera atteint par paliers d'augmentations successifs.

Les explications de M. Dupuis sont confirmées par M. Hubleur qui présente l'impact sur les loyers qu'il juge minime et permettant de maintenir des loyers modérés.

A titre d'exemple : Un appartement de 4 pièces avec une surface de 75.3 m² verra son loyer actuel de 800.00 CHF/mois passer à 886.65 CHF/mois au 1^{er} septembre 2014 pour atteindre 979.25 CHF/mois en 2024.

M. Clément expose ensuite l'aspect financier du droit de superficie en faisant remarquer que le prix est anormalement bas et qu'il aurait pu être modifié plus régulièrement. La volonté de la Municipalité est d'augmenter de manière responsable les revenus des terrains que possède la Commune, pour augmenter ses ressources. Ceci pour mieux entretenir ses propres objets et, dans le futur envisager de devenir propriétaire de biens immobiliers construits sur ses parcelles.

La présentation continue par la correction d'une erreur dans le préavis déposé par la Municipalité. En page 2 sous le chapitre "SI Renens-Pierrettes SA" la mention "En outre, la SI Renens-Pierrettes SA bénéficie d'un cautionnement communal pour ses engagements bancaires au 31.12.2013 de Fr. 3'250'000.-" est erronée et doit être supprimée. La société ne bénéficie pas d'un cautionnement communal.

En revanche, la Commune de Renens possède 113 des 375 actions de la société et nomme par le biais de la Municipalité 3 des 5 membres du conseil d'administration.

Après avoir entendu les présentations de la Municipalité et du responsable de l'Office du logement, les travaux continuent par des questions des commissaires.

- Est-ce qu'il y a des locataires qui ne peuvent plus être considérés comme ayant des revenus modestes ?
 - En réponse à la question, M. Dupuis informe la commission que selon les informations de la société Renens-Pierrettes SA, il y aurait effectivement des locataires qui ne peuvent être considérés comme ayant des revenus modestes.
 - M. Hubleur précise que la situation des locataires dans cette situation s'est modifiée avec le temps. Ceux-ci répondaient à la notion de revenu modeste lors de l'attribution du logement. Cependant, la notion de revenu modeste est actuellement vague et la nouvelle convention prévoit de la définir précisément par un montant.
- Pourquoi l'augmentation du droit de superficie est répercutée sur les loyers en sachant que la Commune a déjà amorti l'achat du terrain ? Et pourquoi la société ne prend-elle donc pas à sa charge cette augmentation ?
 - M. Clément répond que la société a pour mission la construction de logements à but social à l'aide des pouvoirs publics. Le revenu des locations est modeste. Pour certains bâtiments acquis par la société et nécessitant d'importants travaux, les revenus peuvent être parfois plus bas que les charges pendant quelques années. La société répercutera sur les loyers la hausse du droit de superficie en conformité avec le droit du bail.
- Que va-t-il se passer si le Conseil refuse le préavis ?
 - Selon M. Dupuis, la Municipalité sera obligée de revenir avec un nouveau préavis. Le droit de superficie est actuellement éteint et il doit être renouvelé ou disparaître.
- Combien de logements possède la société en dehors de ceux concernés par le préavis ?
 - M. Hubleur répond qu'elle en possède une soixantaine situés à l'avenue du 1^{er} Mai 11 et aux Biondes 30-32. Certains de ces logements sont destinés à des usages spécifiques comme par exemple des personnes âgées.
- Est-ce que des occupants des immeubles y résident en bénéficiant des baux conclus par d'autres personnes comme par exemple leurs parents ?
 - A la connaissance de la Municipalité, ce cas ne se présente pas dans ces immeubles selon M. Dupuis.
- Comment l'augmentation du droit de superficie sera répercutée sur les loyers en sachant que l'augmentation des loyers ne peut être motivée que par d'importants travaux de rénovation, une augmentation du taux hypothécaire ou de l'inflation en fonction du contrat de bail ?

- M. Dupuis répond à la question en expliquant que dans un premier temps c'est la société Renens-Pierrettes SA qui va absorber l'augmentation en réduisant son bénéfice. Ensuite les contrats seront adaptés de manière progressive. L'augmentation des loyers ne sera donc pas systématique.
- M. Hubleur précise que d'un point de vue juridique, un locataire en place pourra effectivement faire valoir son droit à refuser l'augmentation.

Après avoir fourni les réponses aux questions des commissaires, les représentants de la Municipalité et les accompagnants sont invités à quitter la salle pour permettre le débat à huis clos de la commission.

Un membre de la commission relève que la présentation du préavis par la Municipalité est contradictoire avec la réalité. Les appartements sont, selon le préavis, destinés à des personnes à revenu modeste alors qu'en réalité ceux-ci semblent occupés par des locataires qui ne rentrent pas dans cette définition. Un membre de la commission juge d'ailleurs que les autorités devraient améliorer le contrôle de cette situation et intervenir. Un autre commissaire juge en revanche qu'il ne s'agit pas d'une situation catastrophique si on la compare avec les abus constatés ailleurs.

Un autre membre relève que l'augmentation du loyer n'est pas choquante est que le préavis défend justement les intérêts de la Commune. Cet avis est partagé par plusieurs commissaires qui relèvent en plus que la société Renens-Pierrettes SA est une coopérative qui fonctionne selon des statuts qui attribue à la Municipalité la nomination de la majorité des membres du conseil d'administration.

Au vote, la commission invite à l'unanimité le Conseil communal de Renens à accepter les conclusions du préavis N° 50-2014.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 50-2014 de la Municipalité du 24 mars 2014,

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

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

AUTORISE la Municipalité à prolonger de cinquante ans, soit jusqu'en 2064, le droit de superficie en faveur de SI Renens-Pierrettes SA, grevant la parcelle communal No 801, sise au lieu-dit "Aux Pierrettes", rue du Lac 28 et 28b. Le nouveau droit sera de Fr. 15.- le m² dès le 1^{er} septembre 2014 soit une redevance annuelle de Fr. 22'020.-. Il sera augmenté de Fr. 2.- tous les 2 ans durant les 10 années suivantes. A la fin de ces dix ans, il sera indexé sur la base de l'Indice suisse des prix à la consommation.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 21 mars 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

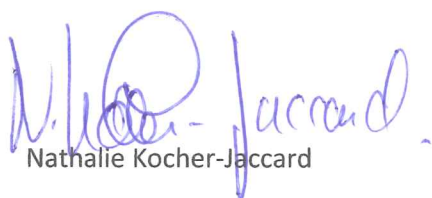
La Syndique :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

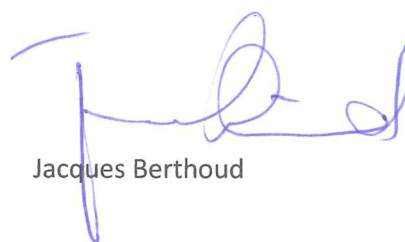
Le Secrétaire :

Nicolas SERVAGEON

Les commissaires présents :



Nathalie Kocher-Jaccard



Jacques Berthoud

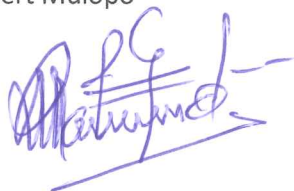


Jean-Daniel Roulier

*

Byron Allauca

Robert Mulopo



*

Jérôme Tendon

Gian-Luca Ferrini, président-rapporteur



* Absents lors de la séance
du 8 mai 2014