

Présidence : .....

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 50-2014

AU CONSEIL COMMUNAL

Prolongation et nouvelles conditions du droit de superficie de SI Renens-Pierrettes SA – Rue du Lac 28 et 28b

**Date proposée pour la séance de la Commission :**

**Mardi 15 avril 2014, à 20 h.00**

**Au Centre Technique Communal**

24 mars 2014

## P R E A V I S No 50-2014

Prolongation et nouvelles conditions du droit de superficie  
de SI Renens-Pierrettes SA – Rue du Lac 28 et 28b

Renens, le 24 mars 2014/AL/ac

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but de prolonger le droit de superficie accordé à SI Renens-Pierrettes SA sur la parcelle No 801 pour les bâtiments sis à la rue du Lac 28 et 28b et arrivé à échéance, ainsi que de l'adapter sur le plan financier.

### Historique

#### *Terrain et DDP*

Un droit de superficie, érigé en droit distinct et permanent (DDP), sur la parcelle communale No 801 sise "Aux Pierrettes" et d'une surface de 1'468 m<sup>2</sup> a été concédé en faveur de SI Renens-Pierrettes SA. Le droit a commencé le 1<sup>er</sup> septembre 1953, pour une durée de soixante ans et il a pris fin le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Il est inscrit au Registre foncier.

En contrepartie, la Société a versé à la Commune une redevance annuelle de Fr. 100.-, ceci de 1953 à 1995 et selon des conditions de l'époque, dans un projet visant à aider des entreprises locales à construire des logements bon marché. Selon les conditions du droit, la redevance pouvait être augmentée dès 1983, mais c'est seulement en 1996, lors de la révision de l'ensemble des droits de superficie, que la redevance a passé à Fr. 5.- le m<sup>2</sup>, soit Fr. 7'430.- par an. Dès 2004, la redevance est indexée chaque année sur la base de l'Indice des prix à la consommation (IPC) et se monte à Fr. 8'247.45 pour 2013, soit Fr. 5.62/m<sup>2</sup>.

Le DDP accordé à SI Renens-Pierrettes SA prévoit que les parties entrent en pourparlers au sujet de son renouvellement, au plus tard une année avant l'expiration du terme prévu.

En 2012, les Directions Bâtiments-Environnement et Sécurité sociale ont rencontré la coopérative afin de négocier la prolongation de cet acte et les nouvelles conditions financières du DDP. Des discussions préliminaires sont intervenues avec cette société et il était prévu de déposer un préavis au Conseil communal au printemps 2013. Sur le plan communal, une réflexion a été menée sur la question des droits de superficie, de leur valeur sur le marché, et de notre politique à l'égard de nos partenaires au bénéfice de ces droits.

Ceci a pris plus de temps que prévu et les délais légaux n'ont pu être respectés. Il a par conséquent été décidé de prolonger cet acte d'une année aux mêmes conditions, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2014. Un acte notarié a été établi à cet effet.

### *Bâtiments*

SI Renens-Pierrettes SA a construit deux bâtiments locatifs comprenant en tout vingt appartements dont les loyers totaux se montent à Fr. 196'320.- par an. Soit pour le bâtiment sis à la rue du Lac 28, pour douze appartements et 7 places de parc extérieures, Fr. 119'040.- et pour celui du Lac 28b, pour huit appartements, Fr. 77'280.-, selon l'état locatif 2011-2012 reçu de SI Renens-Pierrettes SA.

### SI Renens-Pierrettes SA

SI Renens-Pierrettes SA est une société anonyme dûment constituée, dont les statuts sont conformes au Code des obligations. Le capital-actions est de Fr. 375'000.-, divisé en 375 actions nominatives de Fr. 1'000.-. La Commune de Renens possède 113 actions. Les autres sont principalement entre les mains d'entreprises de la place ainsi que de quelques particuliers. La Régie Publiaz SA, gérance et courtage, qui gère tous les immeubles de la société, détient 26 actions. Conformément aux statuts, le Conseil d'administration est composé de cinq membres, dont trois sont désignés par la Municipalité.

Selon ses statuts, la société a pour but la construction de logements à loyers modérés, avec l'aide des pouvoirs publics, la gestion de ces immeubles, ainsi que toute opération en rapport avec ce but. Ces logements se destinent en priorité à des habitants de la Commune (ou y travaillant) et aux revenus modestes.

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.-.

### Détermination de la nouvelle redevance et incidences sur les loyers

La Municipalité a souhaité à cette occasion se poser la question de la bonne utilisation de ses terrains communaux et de ne pas éluder la question de leur rentabilité possible. Les revenus des DDP ont peu évolués ces dernières décennies et la question de mieux rentabiliser notre patrimoine se pose. Cette réflexion a été menée dans le cas présent en tenant compte du partenaire SI Renens-Pierrettes SA et de son but, et avec la volonté que l'adaptation des DDP lui permette de continuer à mettre sur le marché des logements à prix abordables. Ces réflexions ont été menées tant avec SI Renens-Pierrettes SA qu'avec le Service communal du logement.

➤ Droit de superficie selon valeur vénale du terrain

Le calcul du droit de superficie a d'abord été réalisé comme s'il s'agissait d'une société privée qui appliquerait les loyers du marché :

- Surface du terrain: 1'468 m<sup>2</sup>
- Valeur vénale du terrain au m<sup>2</sup>: Fr. 700.- (estimation "raisonnable" émanant du Service des bâtiments et tenant compte de l'affectation du terrain)
- Valeur du terrain: Fr. 1'027'600.-
- Droit de superficie (5%/an) = Fr. 51'380.-

Pour cette redevance annuelle de Fr. 51'380.-, cela correspondrait à Fr. 35.- le m<sup>2</sup>/an.

Selon les états locatifs de ces deux bâtiments, en tenant compte également des surfaces des appartements, SI Renens-Pierrettes SA a ensuite déterminé les incidences sur les loyers de diverses augmentations de la redevance, ainsi que la possibilité de répercuter ces augmentations sur les loyers en considération du droit du bail notamment. Le tableau présentant l'ensemble de ces données a été établi en date du 11 septembre 2012 par la société.

Il est finalement proposé de fixer, après négociation et en accord avec la société, un nouveau tarif à Fr. 15.- dès le 1.9.2014 et de l'augmenter de Fr. 2.- tous les deux ans, durant les 10 années suivantes jusqu'à la somme de Fr. 25.- en 2024. Dès 2025, la redevance sera indexée selon l'indice des prix à la consommation de janvier de l'année en cours. Le prix sera maintenu à Fr. 25.- au minimum, même en cas de baisse de l'IPC. Ce prix, inférieur à celui que demanderait la valeur réelle mais non spéculative du terrain, va permettre à SI Renens-Pierrettes de maintenir des conditions d'attribution pour s'assurer que les logements seront attribués à des ménages adaptés, car il correspond de fait à un subventionnement indirect; ces conditions sont décrites plus loin dans le présent préavis.

L'ensemble de ces dispositions fait partie de l'acte notarié qui sera signé avec SI Renens-Pierrettes SA.

Année	Prix/m2	Redevance annuelle
2013	*5.62	8'247.45
2014	5.62 /**15.—	12'838.30
2015	15.--	22'020.--
2016	17.--	24'956.--
2018	19.--	27'892.--
2020	21.--	30'828.--
2022	23.--	33'764.--
2024	25.--	36'700.--

\* arrondi de fr. 5.6181

\*\* fr. 15.— dès le 01.09.14

L'augmentation cumulée représente une hausse linéaire des loyers de 16.71% d'ici 2024. Actuellement, les loyers des appartements de 1 à 4 pièces oscillent entre Fr. 490.- et Fr. 1'050.- par mois, sans les charges. La hausse mensuelle, répercutée sur 10 ans, sera au final au minimum de Fr. 64.25 et au maximum de Fr. 179.25 par mois selon les surfaces des

logements. Par exemple, un appartement 4 pièces de 75.30 m<sup>2</sup> à Fr. 800.- par mois, passera progressivement à Fr. 979.25 au bout de 10 ans. Ces nouveaux loyers, selon le Service de la Sécurité sociale, restent compatibles avec les montants accordés par le Revenu d'Insertion et les Prestations Complémentaires. De plus, ils restent particulièrement bas par rapport aux prix du marché et ce, même après adaptation. La Commune de Renens confirme ainsi son engagement au maintien de loyers abordables sur son territoire.

### Prolongation du droit – acte notarié

La Municipalité propose de prolonger ce droit de superficie de 50 ans, soit jusqu'en 2064. Il fera l'objet d'un acte notarié qui comprendra l'ensemble des dispositions décrites dans le présent préavis et les nouvelles conditions de ce DDP.

L'acte notarié signé entre SI Renens-Pierrettes SA et la Commune confirmera le but d'utilité publique de ces logements, destinés en priorité à des personnes habitant ou travaillant à Renens et aux revenus modestes, ceci afin d'assurer la pérennité de cette clause en cas de cession du droit de superficie.

### Conditions d'attribution

L'acte notarié signé d'entente entre la Commune de Renens et la SI Renens-Pierrettes SA reprendra également l'esprit des conditions d'attribution existantes contenues dans la convention notariée de 1984. La forme en sera légèrement retouchée afin de correspondre à la base légale actuelle en donnant la priorité aux personnes correspondant aux conditions ci-dessous :

- On appliquera par analogie les règles communales spécifiques pour l'attribution des logements subventionnés et à loyers modérés<sup>1</sup>.
- Les logements se destinent à des locataires à revenus modestes, selon les normes établies au niveau cantonal par le RCOLLM pour les logements à loyers modérés<sup>2</sup>.

### Vente du terrain

La vente du terrain à la SI Renens-Pierrettes SA a également été discutée, suite à une demande de la Société. Néanmoins, la Municipalité souhaite conserver son patrimoine immobilier global. En l'état, elle ne souhaite pas vendre ce bien-fonds, également du fait qu'elle n'a pas d'opportunités d'acquisitions d'autres biens-fonds en vue.

---

<sup>1</sup> Selon le règlement actuellement en vigueur, les candidats doivent habiter Renens depuis au moins 3 ans ou y travailler depuis au moins 5 ans. Ces durées ne figureront cependant pas dans l'acte notarié qui fera référence au règlement communal d'attribution des logements subventionnés, ceci afin de permettre une évolution si le règlement est modifié avant l'échéance du DDP.

<sup>2</sup> Le RCOLLM est le règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés. Il dispose d'une table de revenus admissibles selon le nombre de personnes à charge dans le ménage et le loyer de l'appartement concerné. En se basant sur les dernières fiches de salaire fournies par le candidat au bailleur, l'Office communal du logement pourra ainsi déterminer si son revenu est acceptable pour les appartements concernés.

### Conclusions

Le présent préavis permet de pérenniser une société partenaire de la Commune et deux immeubles à loyers modérés. Il représente un bon compromis entre une gestion adaptée de la rentabilité financière des terrains mis à disposition sous forme de droit de superficie et une volonté politique de maintenir un niveau des loyers accessibles sur le territoire communal.

L'augmentation de la redevance proposée dans le présent préavis va provoquer une hausse des loyers très raisonnable et en lissant cette hausse sur 10 ans, l'incidence sur les loyers sera de plus diluée dans le temps. Enfin, malgré cette hausse, les loyers appliqués dans ces deux bâtiments restent bon marché et compatibles avec les montants accordés par le Revenu d'Insertion et les Prestations Complémentaires. En outre, le montant retenu dans la négociation a permis à la Commune de conserver des conditions d'attribution par analogie avec ce qui se fait pour les logements subventionnés.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal d'accepter la prolongation de ce droit de superficie tel que présenté ainsi que l'augmentation échelonnée de la redevance.

---

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 50-2014 de la Municipalité du 24 mars 2014,

Où le rapport de la Commission nommée 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 communale No 801, sise au lieu-dit "Aux Pierrettes", rue du Lac 28 et 28b. Le nouveau droit sera de Fr. 15.- le m<sup>2</sup> dès le 1<sup>er</sup> 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 :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Nicolas SERVAGEON

Membres de la Municipalité concernés : - M. Jean-Marc Dupuis  
- M. Jean-Pierre Rouyet  
- M. Jean-François Clément