
MUNICIPALITE

REPONSES

A l'interpellation de Madame la Conseillère communale Nicole Divorne et consorts concernant le projet "En Belle Vue" : les prix de vente tiennent-ils leurs promesses ?

Renens, le 31 octobre 2008

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

En date du 9 octobre 2008, Madame la Conseillère communale Nicole Divorne et consorts ont déposé une interpellation relative au projet "En Belle Vue".

Contexte

La Municipalité a présenté le 8 mai 2006 un préavis concernant "L'adoption du plan de quartier P15A - En Belle Vue – Radiation des alignements – Procédure de levée des oppositions – Vente de la parcelle No 262 En Belle Vue", préavis adopté par le Conseil communal le 7 septembre 2006. Une promesse de vente conditionnelle avait été signée le 6 décembre 2004, par devant Me Christophe Fischer, notaire à Lausanne. Le prix de vente avait été fixé à Fr. 8'000'000.--.

La Municipalité s'est inquiétée aussi des hausses, les prix sont en moyenne plus élevés que prévus. La Municipalité avait écrit à la société propriétaire et sur la base des réponses reçues, elle peut vous transmettre les éléments suivants.

Questions et analyses

Question 1

Les prix de vente respectent-ils toujours le prix maximum de Fr. 4'200.-- par m² de plancher ?

Analyse

Il faut savoir que les prix au m² sont différents suivant l'emplacement du bâtiment, l'étage du bâtiment et le type d'appartement (grand balcon, terrasse, etc). Il y a 18 appartements qui vont d'environ Fr. 3'900.-- à Fr. 4'160.--/m², 20 appartements de Fr. 4'201.-- à Fr. 4'500.--/m² et 42 appartements de Fr. 4'501.-- et plus.

Il faut mentionner que l'indice des prix de la construction pour des nouvelles constructions était de 110.6 %* en octobre 2004 et qu'il était de 125.3 %* en avril 2008, soit une augmentation de 13.3 %. Les salaires ont également augmenté. Ainsi, l'indice des salaires concernant les travailleurs était en 2004 de 114.1 %* et en 2007 de 118.5 %*, soit une augmentation d'environ 3.9 % (**Références : 0₄ indice des prix de la construction (nouvelle construction) et 0₅ indice des salaires : source BNS*).

En 2009, les divers indices, évoqués ci-dessus, vont certainement encore grimper, car l'année 2008 a subi une forte augmentation en ce qui concerne l'indice des prix à la consommation. On peut tabler qu'entre 2004 et 2008 l'indice total devrait avoisiner le 20 %.

Il faut ajouter que le standard Minergie et que le soin apporté aux énergies renouvelables (chauffage des 7 bâtiments et du bâtiment collectif avec des pompes à chaleur et des forages géothermiques ou avec un complément au gaz, plus un apport d'énergie par panneaux solaires d'env. 180 m² de surface, de l'adjonction de bornes électriques, d'emplacements pour Mobility Carsharing et d'autres aménagements ont rendu la construction légèrement plus chère. De plus, la qualité des logements avec des marques prestigieuses, telles que Poggenpohl pour les cuisines et Electrolux, Miele et Zug pour les appareils ménagers apporte une qualité de premier ordre. A mentionner que ces bâtiments regroupent plusieurs espaces dont une piscine, un fitness, un sauna, une zone de repos et une grande salle avec une cuisine entièrement équipée pour les fêtes, réunions, etc.

Conclusion à la 1^{ère} question : au vu de ce qui précède et compte tenu du temps écoulé entre la promesse de vente et la construction en 2009, de la qualité, au sens large, des bâtiments de la résidence En Belle Vue et du marché actuel de l'immobilier, on peut qualifier l'offre de très raisonnable.

Question 2

Si tel ne devait être le cas, à savoir le respect du prix de Fr. 4'200.--/m², cela a-t-il un impact sur les comptes communaux et dans quelles mesures ?

Le prix de vente des appartements n'influence pas les comptes communaux, seul le droit de mutation va s'exercer sur la vente des terrains.

A cela, il faut évoquer l'exception suivante : si des appartements, non encore vendus, alors que le gros œuvre de la Résidence En Belle Vue est fait, cela pourrait avoir un impact sur les comptes communaux, car le contrat de vente par devant notaire à ce moment-là, engloberait le prix total de l'objet vendu, qui est alors supérieur au prix du terrain relatif à l'objet considéré. Actuellement, déjà 68 appartements sont vendus et il reste seulement 12 appartements à vendre. Autant dire que l'éventuel impact, au vu de l'engouement pour ces appartements, peut être considéré comme minime dans ce cas de figure.

Question 3

Cas échéant, notre Municipalité peut-elle agir afin de pouvoir faire respecter pour les appartements encore en vente l'objectif qui est de proposer des appartements à prix raisonnable à Renens ?

Il faut rappeler que l'objectif était de proposer des appartements en PPE de qualité. Les appartements restant à vendre sont d'un prix correspondant à la moyenne supérieure. A priori ils vont se vendre aussi et on ne peut pas modifier un prix publié, ceci vis-à-vis des gens qui ont déjà acquis des appartements aux prix annoncés.

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité considère avoir répondu aux questions posées par Madame la Conseillère communale Nicole Divorne et consorts.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ