

P R E A V I S No 32-2013

Vente d'une emprise de la parcelle communale No 760 sise au chemin du Chêne
et
versement du gain comptable dans un fonds de réserve libre pour acquérir
des biens immobiliers (terrains et bâtiments)

Renens, le 18 février 2013/AL/ac

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Madame la Présidente,

Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but de vendre une emprise de la parcelle communale No 760 sise au chemin du Chêne et de verser le gain comptable sur un fonds de réserve libre affecté pour acquérir des biens immobiliers.

Cette double opération permet de pérenniser la présence d'une entreprise à Renens souhaitant se développer, en l'accompagnant de mesures pour empêcher toute opération spéculative sur ce terrain. Par ailleurs, le versement dans un fonds affecté pour acquérir des biens immobiliers correspond à la volonté politique de la Municipalité de conserver et d'améliorer le patrimoine communal qui est peu conséquent. Dorénavant le gain comptable lié à des ventes de terrains ou d'immeubles sera mis dans le fonds créé et celui-ci permettra l'achat de nouveaux objets.

Historique

La Commune de Renens est propriétaire de la parcelle No 760 de 1'614 m² et loue depuis 1993 une surface de 500 m² à Mettraux Radiatech SA, à Renens. Le locataire a été autorisé à aménager sur ce terrain une extension de son bâtiment et a manifesté à plusieurs reprises le souhait d'acquérir cette emprise afin de pérenniser son entreprise. Cette parcelle est grevée d'un alignement pour la création de l'artère 25 (alignement routier); cet alignement doit être radié. Une emprise de 613 m² peut lui être vendue et le solde de la parcelle, soit 1'001 m², passerait ultérieurement au domaine public (DP).

Quartier du Chêne

Le Schéma directeur intercommunal de Malley, entré en force en juin 2012, a initié une dynamique de requalification de l'ensemble de ce grand périmètre. Des projets de nouveaux plans de quartier sont à l'étude pour légaliser cette vision intercommunale qui prévoit la construction de nouveaux logements tout en maintenant des emplois. Le quartier du Chêne

en fait partie et la planification du site par le biais d'un nouveau plan de quartier est en cours de travail avec la volonté de garantir la mixité fonctionnelle.

Dans cet esprit, des travaux ont d'ailleurs déjà pu démarrer sur la parcelle No 765 de 3'888 m², pour réaliser 2 immeubles locatifs de 55 logements dont l'enquête s'est déroulée en mai 2012. Le plan de quartier, à l'étude, permettra de poursuivre cette réalisation sur les parcelles No 745 et No 971 avec des nouveaux logements et la pérennisation de l'entreprise implantée sur l'une des parcelles.

Afin d'accompagner ce projet important, un échange mètres pour mètres de parties de bien-fonds, soit des emprises de 93 m², a été opéré en 2012 en lien avec la parcelle communale No 760. Etant donné que cet échange s'effectuait en vue de rectifier/améliorer la limite entre les parcelles Nos 760 et 765, les parties ont convenu qu'il avait lieu sans valeur. Un acte a été signé le 19 avril 2012.

Mettraux Radiatech SA est propriétaire de la parcelle No 764, attenante à la parcelle No 760, objet du présent préavis.

Parcelle No 760

La parcelle No 760 a été acquise par la Municipalité en 1966 à une société de charpente. Environ 700 m² ont été achetés au prix moyen de Fr. 20.50 le m² dans le but d'élargir la chaussée du chemin du Chêne et construire un trottoir et environ 900 m², obtenus au prix de Fr. 70.-- le m², dans le but de créer l'artère 25.

Par contrat de bail, la Commune de Renens loue depuis 1993 un terrain de 500 m² à Mettraux Radiatech SA, à Renens pour un montant de Fr. 12'000.--/an (Fr. 24.--/m²). La durée du bail est de dix ans, échéant en 2003 et renouvelable tacitement d'année en année. M. Mettraux, propriétaire de cette entreprise de radiateurs pour voitures, a manifesté depuis quelques années déjà son désir d'acheter cette parcelle, ce qui lui permettra de pérenniser son entreprise et d'obtenir des crédits bancaires plus favorables.

Une emprise de 613 m² peut lui être vendue. Cette parcelle ne permet pas à la Commune de concrétiser, ni aujourd'hui ni dans le futur, un projet communal. Il ne paraît pas indispensable par conséquent de la garder dans le patrimoine administratif communal.

Le solde de la parcelle No 760, soit les 1'001 m² restants, correspondant à une partie du chemin du Chêne et à son trottoir, passeront au domaine public.

Conditions de vente

La Municipalité a également étudié la mise en droit de superficie de cette emprise, mais celle-ci ne semble pas adéquate au vu de la nature des constructions existantes sur la parcelle.

Le prix de vente du terrain a été fixé à Fr. 700.-- le m², ce qui correspond au prix du marché actuel. Pour 613 m², la transaction sera de Fr. 429'100.--.

Afin d'éviter toute spéculation foncière, la Municipalité a demandé à l'acheteur d'inscrire dans l'acte de vente, en faveur de la Commune et pour une période de vingt-cinq ans, un droit de préemption, devant être annoté au Registre foncier, portant sur la totalité de la nouvelle parcelle (réunification de la parcelle No 764 et les 613 m2 provenant de la parcelle No 760). Le droit de préemption confèrera à la Commune un droit préférentiel d'acquérir ces biens-fonds, dans la perspective où le propriétaire les mettrait en vente. L'acte précisera que, en cas d'exercice du droit de préemption par la Commune, le prix d'achat sera déterminé par le prix du marché au moment de la préemption.

Enfin, toujours dans le but d'éviter toute spéculation, un droit au gain sera inscrit dans l'acte de vente en faveur de la Commune. Si la nouvelle parcelle (parcelle No 764 + 613 m2 de la parcelle No 760) est vendue et que la Commune n'exerce pas son droit de préemption, le vendeur devra rétrocéder à la Commune toute la plus-value réalisée sur la part de 613 m2 faisant l'objet de la vente.

Politique municipale en matière d'achats et ventes d'immeubles

A l'occasion du présent préavis, la Municipalité juge utile de préciser qu'elle n'entend se séparer de terrains communaux que dans des conditions bien définies et limitées.

Dans ce cas précis, cette emprise est actuellement peu valorisées et n'amène qu'une valeur de location très limitée, avec des possibilités de modification de cet état de fait faible, au vu d'une entreprise qui va bien et qui souhaite se développer.

La Municipalité souhaite par contre se donner les moyens pour pouvoir acheter des terrains à l'avenir, de manière plus proactive, raison pour laquelle elle propose de verser le gain comptable dans un fonds affecté.

Création d'un fonds de réserve pour l'acquisition de biens immobiliers

La Municipalité veut conserver son patrimoine immobilier. Dans ce but, elle souhaite créer un fonds de réserve pour l'acquisition de biens immobiliers (terrains ou immeubles). Celui-ci serait alimenté sur proposition de la Municipalité au Conseil communal par les gains comptables réalisés suite à une opération de vente sur un bien immobilier, propriété de la Commune. En effet, la Municipalité ne souhaite pas « noyer » ce type de revenus dans le ménage courant. On entend par gain comptable, le résultat entre la valeur du bien porté à l'actif du bilan et le montant de la vente, après déduction des frais de vente du bien immobilier.

Le fonds de réserve pour l'acquisition de biens immobiliers sera affecté exclusivement au financement de l'achat de biens immobiliers (terrains ou immeubles). Ces derniers, qu'ils soient totalement ou partiellement financés au travers de ce fonds de réserve, pourront soit appartenir au patrimoine financier ou soit appartenir au patrimoine administratif de la Commune, tel que décrit à l'article 26 du règlement sur la comptabilité des communes :

- **Patrimoine financier** : les terrains, bâtiments et constructions non affectés à l'exécution des tâches d'utilité publique;

- **Patrimoine administratif** : les terrains, bâtiments et constructions affectés à des tâches d'utilité publique.

Compte tenu de ce qui précède, il est utile de préciser que chaque alimentation ou chaque prélèvement dans le "fonds de réserve pour l'acquisition de biens immobiliers" doit requérir l'autorisation du Conseil communal. Cela peut se faire, soit dans le cadre du dépôt d'un préavis, soit dans le cadre du bouclage des comptes communaux. Ainsi, le Conseil communal garde toutes ses prérogatives dans ce domaine.

La création de ce fonds est conforme à la loi sur les communes qui précise à son article 4 que le Conseil délibère sur le projet de budget et les comptes. Il est aussi conforme au règlement sur la comptabilité des communes dans l'article 4 qui stipule que les communes appliquent le plan comptable qui fait partie intégrante dudit règlement.

Incidences financières

Si le Conseil communal accepte la vente d'une emprise de 613 m² sur la parcelle No 760 sise au chemin du Chêne au prix de Fr. 700.-- le m², la Municipalité propose au Conseil communal d'affecter le gain comptable d'un montant de Fr. 429'100.-- sur lequel il y a lieu de déduire les frais de ventes, au fonds de réserve "Acquisition de biens immobiliers", compte No 9282.30 (à créer).

Il a y lieu de relever que la parcelle No 760, sise au chemin du Chêne figurant dans le patrimoine financier a été complètement amortie. Ainsi le gain comptable est identique au montant de la vente, moins les frais de ventes.

Après la vente de cette emprise, il n'y aura plus de recettes liées à la location d'une surface de 500 m² sur la parcelle No 760. La perte financière liée à cette location se monte à Fr. 12'000.-- par année.

Conclusions

La Municipalité souhaite par ce préavis soutenir une entreprise installée à Renens, afin de pérenniser sa présence à Renens. La vente de cette emprise permettra de réunir deux biens-fonds sur lesquels se trouve ladite entreprise qui pourra ainsi bénéficier de meilleures conditions bancaires et poursuivre son activité à Renens.

Elle souhaite également optimiser son patrimoine immobilier; la vente de cette parcelle non stratégique qui ne pourrait faire l'objet d'une construction d'intérêt public, ne porte pas préjudice au patrimoine administratif communal.

Par ailleurs, la Municipalité veut conserver le plus possible et même augmenter son patrimoine immobilier en proposant la création d'un fonds communal affecté pour l'acquisition de biens immobiliers, qui permettra à la Municipalité d'acquérir des biens-fonds stratégiques et d'intérêt pour la Ville. Il s'agit là d'une volonté politique importante qui aura un impact positif sur le patrimoine de la Ville de Renens

Enfin, elle a pris les mesures nécessaires afin que les conditions de vente de cette parcelle interdisent toute spéculation immobilière à l'acheteur.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 32-2013 de la Municipalité du 18 février 2013,

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 vendre une emprise de 613 m² de la parcelle communale No 760 sise au chemin du Chêne au prix de Fr. 700.-- le m², soit pour un montant total de Fr. 429'100.-- avant déduction des frais de ventes.
- **Accepte** que le gain comptable résultant de la vente d'une emprise de 613 m² pour un montant total de Fr. 429'100.-- sur lequel il y a lieu de déduire les frais de ventes soit affecté au fonds de réserve "Acquisitions de biens immobiliers", compte No 9282.30 (à créer).

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 février 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.) Jean-Daniel LEYVRAZ

Annexe : 2 plans

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