

P R E A V I S No 72-2009

Autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles
et de droits réels immobiliers – Demande supplémentaire de Fr. 7 millions

Renens, le 23 mars 2009

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le Conseil communal a accordé à la Municipalité le 5 octobre 2006, par le biais du préavis No 2, une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers jusqu'à concurrence de Fr. 5 millions au total. Cette autorisation, donnée par le Conseil communal, est basée sur l'article 4, chiffre 6, de la Loi du 28 février 1956 (état au 1er janvier 2006) sur les communes.

Il est utile de se rappeler que le montant accordé est passé de Fr. 3 millions pour la législature précédente à Fr. 5 millions pour l'actuelle d'une période 5 ans au lieu de 4.

A ce jour, la Municipalité a utilisé une grande partie du montant prévu pour les objets suivants :

- Achat, le 21 juin 2007, des anciens locaux Globlivres - Rue Neuve 4b, Fr. 240'000.--
- Achat, le 1^{er} juillet 2008, de la parcelle No 631 - rue de l'Avenir 6, Fr. 1'350'000.--
- Achat, le 20 octobre 2008, de la parcelle No 914 - Cure du 1^{er}-Mai 13, Fr. 670'000.--
- Acquisition, le 11 décembre 2008, d'une emprise de 5'878 m² sise au lieu-dit "Les Tilleuls", rue de Lausanne 50-52, Fr. 1'800'000.--.

A mi-législature, c'est donc un montant de Fr. 4'060'000.-- qui a ainsi déjà été utilisé, pour des objets qui présentent tous des enjeux stratégiques majeurs, à court ou moyen terme, et peuvent être considérés comme opportuns et pertinents.

Cette politique d'achat est compensée, par la vente d'autres biens, tels que la parcelle « En Belle Vue » (Fr. 8 millions), notre part du « Collège de la Planta » (Fr. 8,6 millions) et notre parcelle de la Place du Marché (Fr. 2 millions). Au « bilan », les achats sont donc actuellement moins conséquents que les ventes. Lors de la vente de Bellevue et d'une manière générale, la Municipalité a pris l'engagement de compenser les ventes par des achats immobiliers. Il est en effet important de conserver un patrimoine communal relativement important pour la réalisation de projets et dans le cadre de tractations liées à des plans de quartier par exemple.

Les achats effectués entrent dans l'ambitieux programme de législature et il est nécessaire de se doter des moyens nécessaires pour pouvoir les mettre en œuvre.

A mi-législature, la Municipalité ne peut pas envisager pour la seconde partie de celle-ci de n'avoir aucune marge de manœuvre pour conclure des acquisitions que le solde du montant autorisé par le préavis No 2, à savoir Fr. 940'000.--.

La Municipalité doit disposer de moyens qui lui permettent d'agir dans la discrétion et la rapidité voulue face à un marché où la célérité et la concurrence sont de mises. La Ville de Renens doit pouvoir agir avec les « coudées franches » et pouvoir négocier d'égal à égal. Au vu de ce qui précède, un montant supplémentaire de Fr. 7 millions semble pour les deux ans et demi à venir à la fois ambitieux et raisonnable.

Jamais la Ville de Renens ne s'est autant développée. Les espérances initiales les plus optimistes sont largement dépassées. Rarement autant de chantiers d'importance n'ont été simultanément ouverts, et les projets annoncés, dans lesquels la Ville veut jouer un rôle de partenaire actif, sont importants. L'essor de la Ville est remarquable. Une politique ambitieuse, une confiance dans le potentiel de développement de la Ville, des finances plus favorables, une nouvelle image sont quelques-uns des éléments qui ont agi comme catalyseur de la croissance majeure et maîtrisée de Renens.

Un effet « multiplicateur » est par ailleurs souvent effectué par les achats réalisés : l'achat de la cure de Renens permettra par exemple, au travers de la modification (fusion) du droit de superficie de parcelles voisines, d'augmenter la constructibilité de l'immeuble destiné à remplacer l'actuelle cure. Ceci sera négocié, avec le constructeur, et devrait aussi ramener un certain montant à la Ville.

Ce complément à l'autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers, est à comprendre comme un signe fort à la fois de l'essor de la Ville de Renens, et d'une confiance dans son futur.

S'agissant enfin de biens immobiliers, dans une ville en croissance, la valeur de ceux-ci est assurée, et constitue un excellent placement, particulièrement à une époque où les liquidités sont peu recherchées et le taux bancaire faible.

Il est utile aussi de relever que l'endettement par habitant de la Ville de Renens est actuellement négatif de moins Fr. 347.--/habitant. D'autres villes de tailles comparables, ont des endettements par habitant supérieurs à celui de Renens, par exemple : Morges plus Fr. 2'037.-- et Yverdon plus Fr. 4'825.--.

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 72-2009 de la Municipalité du 23 mars 2009,

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

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

ACCORDE

à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers complémentaires de Fr. 7 millions.

Cette autorisation vient s'ajouter à celle donnée, au travers du préavis No 2, par le Conseil communal dans sa séance du 5 octobre 2006, qui se montait à Fr. 5 millions.

Elle est valable jusqu'à la fin de la présente législature, soit jusqu'au 30 juin 2011. Toutefois, elle viendra à échéance 6 mois après la fin de la législature, soit au 31 décembre 2011.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 mars 2009.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Membres de la Municipalité concernés : Mme la Syndique
M. Jean-François Clément