

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 12-2017

AU CONSEIL COMMUNAL

Bâtiment de la Croisée – Location des surfaces nécessaires pour la création d'une unité scolaire de 6 salles de classe et locaux annexes

Date proposée pour la séance de la Commission :

Mardi 9 mai 2017, à 19h

Salle de Municipalité

24 avril 2017

P R E A V I S N° 12-2017

Bâtiment de la Croisée
Location des surfaces nécessaires pour la création d'une unité scolaire de 6 salles de classe
et locaux annexes

Table des matières

1. Préambule	2
2. Conditions essentielles du bail à loyer	2
2.1 Parties contractantes	2
2.2 Objet du contrat (chose louée)	2
2.3 Durée du bail	3
2.4 Calcul du loyer	3
2.5 Garantie de loyer	3
2.6 Autres conditions essentielles du bail à loyer	4
3. Incidences financières	4
3.1 Souscriptions de parts sociales de la Société coopérative Logacop	4
3.2 Budget de fonctionnement	4
4. Conclusion de la Municipalité	5

Renens, le 24 avril 2017

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

Le présent préavis a pour but d'autoriser la Municipalité à signer un bail à loyer avec la société coopérative immobilière Logacop, représentée par la Régie Chamot & Cie SA à Lausanne, pour la location des surfaces nécessaires à la création d'une unité scolaire à la Croisée.

1. Préambule

Ce préavis s'inscrit à la suite de l'autorisation donnée par le Conseil communal de s'engager à signer une convention avec Logacop pour la location d'une unité scolaire de six salles de classe et locaux annexes, dans le cadre du préavis N° 26-2012 "Cautonnement communal en faveur de la Société coopérative Logacop (PQ 34 la Croisée), subventionnement communal de 48 logements (aide à la pierre), location de l'école, achats de parts sociales de la société coopérative Logacop".

Avec la fin prochaine des travaux du quartier de la "La Croisée", l'unité scolaire est prête à ouvrir ses portes pour la rentrée d'août 2017. Pour rappel, cette unité scolaire sera rattachée à la Direction de Renens-Est. Elle permettra l'enclassement des élèves du primaire du quartier ainsi que le remplacement des classes du Village et du Pavillon des Corbettes devenues obsolètes.

Après l'acceptation du préavis N° 8-2017 pour l'achat du mobilier de l'école, en date du 6 avril 2017, le bail à loyer doit être signé pour pouvoir prendre possession des locaux au 1^{er} juillet 2017. Il sera ainsi possible d'aménager tant les 4 classes scolaires nécessaires pour la rentrée 2017 que de déménager la crèche du Tournesol et le jardin d'enfants de Florissant (Château 17) dans les deux classes libres durant l'été. Ces deux classes seront libérées à l'été 2019, lorsque la nouvelle crèche à Château 17 sera construite.

2. Conditions essentielles du bail à loyer

2.1 Parties contractantes

Le bail à loyer sera signé entre la société coopérative Logacop, représentée par la régie Chamot & Cie SA à Lausanne, et la Commune de Renens.

2.2 Objet du contrat (chose louée)

La location de l'unité scolaire comprend toutes les surfaces intérieures, la cour entre les bâtiments (préau Sud) et la cour extérieure côté rue de Sécheron (préau Nord).

La surface totale louée de 2'187.40 m² est constituée par:

- 1'065.60 m² pour l'école, comprenant six salles de classe d'environ 81 m² chacune, deux salles annexes, une salle des maîtres, un local "infirmier" et des WC
- 569.80 m² pour le préau au sud y compris la surface couverte
- 552 m² pour le préau au nord (côté rue de Sécheron).

(Voir annexe I : Plan concernant les surfaces concernées).

2.3 Durée du bail

La durée de bail est prévue pour 20 ans, soit du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2037.

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour dix ans, puis pour 5 ans sauf avis de résiliation de l'une au l'autre des parties donné et reçu au moins trois ans à l'avance pour la prochaine échéance.

2.4 Calcul du loyer

Conformément à l'autorisation donnée par le Conseil communal à la Municipalité dans le cadre du préavis N° 26-2012, les parties ont convenu de calculer le loyer net comme suit :

- amortissement sur 40 ans, soit 2.5 % du coût effectif de la construction, fixé à livres ouverts et en faisant abstraction des 1'000 m² de terrain mis gratuitement à disposition de la Commune;
- service de la dette sur 90 % à 2.5 %;
- rémunération des fonds propres à 3.5 %.

Le coût effectif de la construction (CFC 1 à 5) arrêté au 3 mars 2017 se monte à **CHF 5'147'900.- TTC**. Le décompte a été établi par le bureau Pezzoli & Associés architectes SA à Renens puis vérifié par la société Regtec SA à Lausanne.

La société coopérative Logacop a informé la Municipalité qu'il reste encore quelques factures à intégrer dans le décompte arrêté au 3 mars 2017 et dont le montant ne peut être fourni avec précision. Le loyer net présenté ci-dessous pourrait ainsi être très légèrement modifié.

Loyer calculé sur la base du décompte arrêté au 3 mars 2017 :

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	262'543.00	65'635.80	21'878.60
Acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires	30'000.00	7'500.00	2'500.00
Total	292'543.00	73'135.80	24'378.60

2.5 Garantie de loyer

Pour garantir des fonds propres face à ses partenaires prêteurs, la société coopérative Logacop demande à ses locataires de souscrire des parts sociales représentant trois mois de loyer.

Dans le cadre du préavis N° 26-2012, le Conseil communal a alloué à la Municipalité un montant de CHF 50'000.- pour la souscription de 500 parts sociales de valeur nominale de CHF 100.- chacune.

Pour atteindre le montant équivalent à trois mois de loyer, il faut encore souscrire 160 parts sociales à CHF 100.- chacune, soit CHF 16'000.-.

Cette prise de participation remplace la garantie de loyer et devra être payée avant la prise en possession de l'école. Selon les statuts de la société coopérative Logacop, les parts sociales ne génèrent pas d'intérêts. Par contre, la prise de participation dans une société coopérative confère des droits aux associés tels que ceux prévus aux articles 852ss du code des obligations. Lorsque les rapports issus du contrat de bail auront pris fin et que toutes les obligations inhérentes au locataire auront été honorées, la Commune pourra demander la restitution de la contre-valeur des parts sociales en capital et sans intérêt.

2.6 Autres conditions essentielles du bail à loyer

La question de l'indexation du loyer à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) devra être encore clarifiée entre les deux parties.

3. Incidences financières

3.1 Souscriptions de parts sociales de la Société coopérative Logacop

La souscription de 500 parts sociales d'une valeur nominale de CH 100.- chacune pour un montant de CHF 50'000.- remplaçant la garantie de loyer pour la location de l'unité scolaire a déjà fait l'objet d'un crédit alloué par le Conseil communal à la Municipalité dans le cadre du préavis N° 26-2012. Pour rappel, cette dépense figurera au compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte no 2024.5250.00 "Logacop, parts sociales". Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire et sera amortie en une seule fois et, ce dès la première année.

Pour arriver à un montant équivalent à trois mois de loyers, il y a lieu de souscrire encore 160 parts sociales d'une valeur nominale de CHF 100.- chacune, soit un montant de CHF 16'000.-. Cette dépense figurera au compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte no 2024.5250.00 "Logacop, parts sociales". Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire et sera amortie en une seule fois et, ce dès la première année.

3.2 Budget de fonctionnement

Les charges inhérentes à l'unité scolaire de la croisée seront imputées dans le groupe 359 Locaux scolaires en location, sous la nouvelle section no 3592 intitulée "unité scolaire de la Croisée". Comme mentionné au chapitre 2.4 le montant estimé du loyer et des charges de chauffage se répartit pour les années 2017, 2018 et suivantes comme suit :

Nature et charges	Sections	2017 (6 mois)	2018 et suivants
Loyer	3592	131'271.50	262'543.00
Chauffage et frais accessoires	3592	15'000.00	30'000.00
Total		146'271.50	292'543.00

4. Conclusion de la Municipalité

Ce préavis est la dernière étape finalisant un projet initié, voulu et porté par la Municipalité dès 2006. Le fait d'avoir su saisir l'opportunité de créer cette unité scolaire permettra à la Municipalité de répondre en temps utile aux besoins prévus dans la planification scolaire.

De plus, il est nécessaire de souligner que la signature de ce bail permettra d'offrir des locaux répondant aux normes actuelles en matière d'enseignement et une possibilité d'enclassement proche de nouveaux habitants, permettant ainsi une mixité d'activités bienvenue dans un quartier en pleine naissance.

—

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 N° 12-2017 de la Municipalité du 24 avril 2017,

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

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

ALLOUE à la Municipalité un crédit de CHF 16'000.- pour la souscription de 160 parts sociales de valeur nominale de CHF 100.- à la Société coopérative Logacop.

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire.

Elle figurera dans un compte d'investissement du patrimoine administratif, sous le compte no 2024.5250.00 "Logacop parts sociales".

Cette dépense sera amortie en une seule fois et ce, dès la première année.

AUTORISE la Municipalité à signer un bail à loyer d'une durée de 20 ans avec la société coopérative immobilière Logacop, représentée par la Régie Chamot & Cie SA à Lausanne, pour la location d'une surface de 2'187.40 m² à l'avenue du 24-Janvier 1E à Renens, comprenant une unité scolaire de 6 salles de classe et locaux annexes ainsi que pour la jouissance de 2 cours. Le montant de cette location (loyer et chauffage) est estimé à CHF 292'543.- TTC par année.

ACCEPTE les charges de fonctionnement supplémentaires inhérentes au présent préavis pour le budget 2017.

PREND ACTE que soient portées dans les budgets 2018 et suivants, les charges de fonctionnement inhérentes au présent préavis.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 24 avril 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:



Jean-François Clément

Le Secrétaire municipal:



Michel Veyre

Annexe : un plan des surfaces considérées

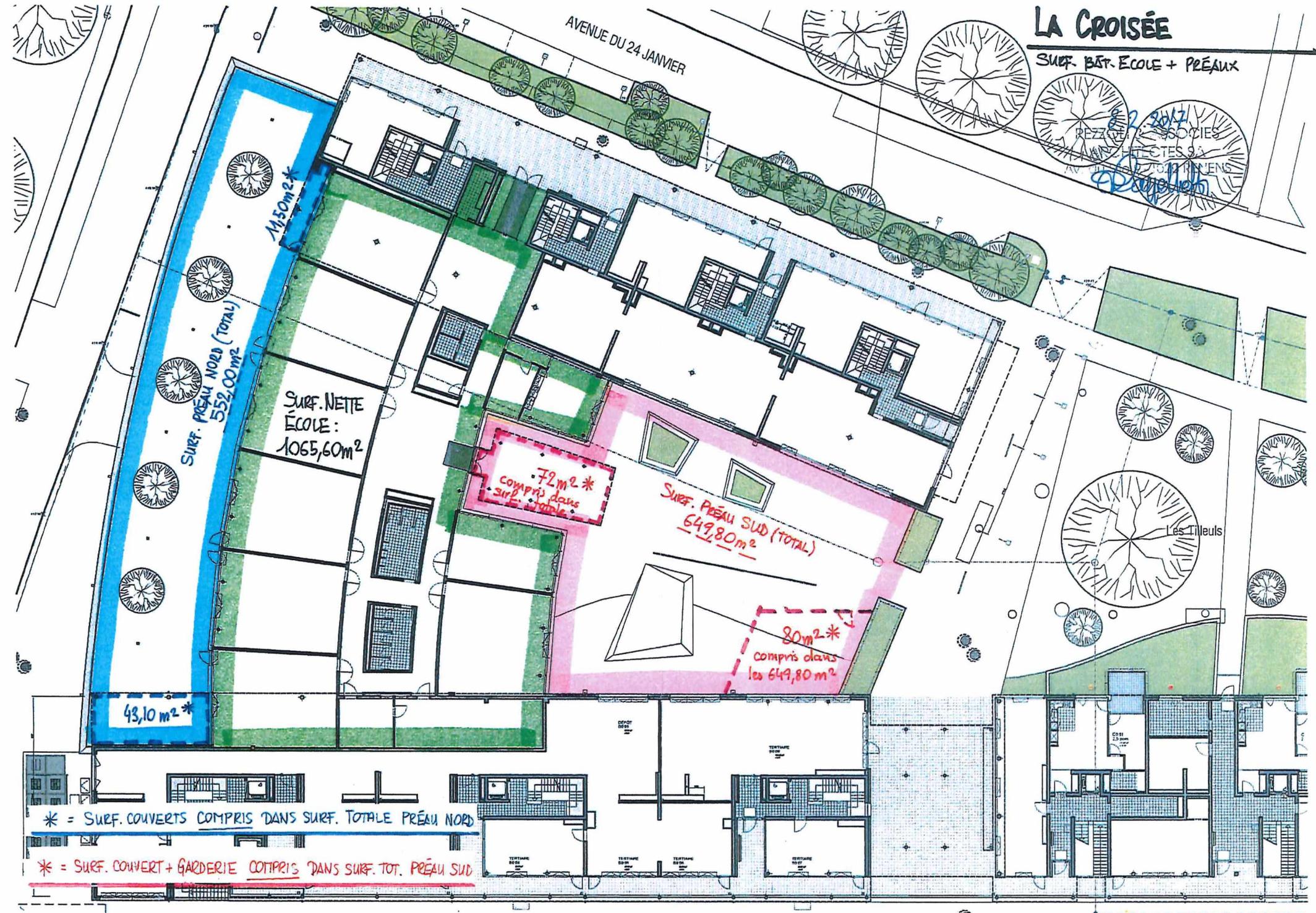
Membres de la Municipalité concernés : M. Jean-François-Clément, Syndic
M. Didier Divorve

LA CROISÉE

SURF. BÂT. ÉCOLE + PRÉAUX

AVENUE DU 24 JANVIER

REZ-DE-CHAUSSÉE
2012
ARCHITECTES S.A.
DES ARCHITECTES
DES ARCHITECTES
DES ARCHITECTES



* = SURF. COUVERTS COMPRIS DANS SURF. TOTALE PRÉAU NORD

* = SURF. COUVERT + GARDERIE COMPRIS DANS SURF. TOT. PRÉAU SUD