

RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PRÉAVIS N° 77-2025

Ilot de la Savonnerie

Promesse de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 558, en faveur de Renens-Pierrettes SA, aux conditions figurant dans le présent préavis

Date de la séance : 05/02/2025 - 20h00

Lieu : salle de la Municipalité

Membres de la commission :

	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
Rachid TAAROUFI (Président, PSR)	X		
Maria SISTO (POP Fourmi Rouge)	X		
Roland DELAPIERRE (UDC)	X		
Florian GRUBER (PLR-PVL)	X		
Marie-Claude KOHLER (Vert·e·s)	X		
Lucie MAUCH (POP Fourmi Rouge)	X		
Naïm SMAQIKI (PSR)			X
Angela THODE (Vert·e·s)	X		
Vito VITA (PLR-PVL)	X		

Invité·e s :

Jean-François CLÉMENT, syndic
Didier DIVORNE, Bâtiments - Domaines - Logement
Tinetta MAYSTRE, Urbanisme - Infrastructures - Mobilité
Martin HOFSTETTER, Chef du service de l'Urbanisme
Michaël PERRIN, Chef de service et Boursier communal
Michel Veyre, Secrétaire municipal

Introduction :

Ce préavis a pour but de soumettre au Conseil communal l'octroi d'une promesse de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle communale N° 558, d'une superficie de 4'298 m², en faveur de Renens-Pierrettes SA pour une durée de 99 ans, permettant la construction de logements, ainsi que de surfaces d'activités.

La redéfinition du quartier de la Savonnerie, situé au centre de Renens a régulièrement suscité des attentes diverses de la part des citoyennes et des citoyens. La création d'un espace à disposition des associations et des logements à loyers abordables a notamment été demandée.

Le projet :

Le projet a débuté en 1983 avec l'achat de la parcelle, marquant ainsi le point de départ d'une initiative qui allait se déployer sur plusieurs décennies. Au fil des années, différentes étapes ont jalonné le processus de développement. Une étude de marketing urbain a été réalisée pour mieux comprendre les besoins de la population et les enjeux urbains. En 2015, le préavis 76-2015 a été adopté par le Conseil Communal, posant les bases réglementaires et stratégiques pour le projet. En 2017, un atelier participatif a été organisé dans le cadre du FAR (Forum des Associations de Renens), permettant aux associations de s'exprimer et de contribuer à la réflexion sur l'évolution du projet. En 2018, des démarches participatives ont été menées pour recueillir davantage d'avis et de suggestions, ce qui a permis de mieux cibler les attentes des citoyennes et citoyens. Enfin, en 2019, un concours d'architecture a été lancé, marquant une étape décisive dans la concrétisation du projet avec la sélection de propositions novatrices et adaptées aux objectifs définis. Ces différentes étapes

témoignent d'une volonté de faire évoluer le projet de manière collaborative et réfléchie, en tenant compte des besoins et des aspirations des habitant·e·s.

L'occupation du rez-de-chaussée s'inscrit pleinement dans les résultats du sondage réalisé auprès de la population, qui a exprimé une préférence nette pour des activités destinées à un large public. L'idée de proposer des surfaces pour des commerces absents à Renens a été abandonnée au profit d'espaces publics. Ainsi la municipalité souhaite que les surfaces du rez-de-chaussée soient entièrement consacrées à un programme d'activités publiques. Cela inclut notamment la relocalisation de la structure d'accueil « La Farandole », contrainte de quitter la rue de l'Industrie, ainsi que la création d'une bibliothèque publique en centre-ville. La Bibliothèque de Renens, qui est actuellement située dans le collège du Léman, pourrait bénéficier des fonds « Berty Michoud » pour une modernisation. Par ailleurs, la ludothèque « Le Potiron » pourrait se développer en synergie avec une bibliothèque publique au centre, offrant ainsi une expérience enrichissante pour les familles. Un espace serait également dédié aux associations locales pour organiser des réunions, des activités et des événements, disponibles à la fois en journée et en soirée. Enfin, un café convivial servirait de lieu de rencontre et de partage intergénérationnel, facilitant les échanges entre les habitant·e·s, notamment celles et ceux des logements et structures environnants.

Volonté de constituer une PPE

La répartition des lots entre les deux futurs copropriétaires se fait de manière équitable et fonctionnelle. La Ville de Renens aura pour mission d'acquérir les lots destinés aux surfaces d'activités publiques, dans le but de répondre aux besoins de la communauté, ainsi que les lots d'appartements adaptés aux seniors, conformément aux exigences du pacte successoral de Mme F. Sauer conformément au préavis n° 70-2024 adopté par le Conseil Communal. De son côté, la société se chargera de l'acquisition des lots destinés aux logements dont 50% seront réservés à des LUP (Logements d'utilité publique). Les logements seniors font partie du 50% restant réservés aux logements en marché libre. Cette répartition permettrait de concilier les objectifs sociaux et économiques tout en respectant les engagements pris pour le développement du projet.

8 Présentation de Renens-Pierrettes SA

Renens-Pierrette SA est une société anonyme reconnue d'utilité publique et membre de l'ARMOUP (Association régionale des maîtres d'ouvrage). Son but est de répondre de manière durable aux besoins en logements à loyers modérés pour les personnes à revenus modestes. La Ville en est l'actionnaire majoritaire, détenant 53,57 % des droits de vote lors de l'assemblée générale, ce qui lui confère une influence déterminante dans les décisions stratégiques. Elle dispose également d'une majorité au Conseil d'administration, avec trois administrateurs sur un total de cinq, assurant ainsi un contrôle efficace et cohérent dans la gestion de la société.

La promesse de constitution d'un DDP

Avant la signature de l'acte définitif de constitution du DDP, plusieurs conditions doivent être remplies. Il est nécessaire d'obtenir un permis de construire pour la réalisation de plusieurs bâtiments comprenant des logements d'utilité publique (LUP), des logements en marché libre, incluant des logements adaptés pour seniors, ainsi que des rez-de-chaussée dédiés aux activités, conformément au projet lauréat et à l'étude d'avant-projet du 2 novembre 2022. Le PACOM permet également la construction d'un étage supplémentaire. Un ou plusieurs actes de promesse de vente-achat devront être signés entre la superficiaire et la superficiante, au prix coûtant, pour transférer à la Commune de Renens des lots de PPE comprenant six appartements adaptés pour seniors et des locaux d'activités. L'acte constitutif de la PPE devra inclure la description de l'immeuble, la volonté de constituer la PPE, un règlement, la valeur des parts en millièmes et la répartition spatiale des parts. Un comité de pilotage mixte entre Renens-Pierrettes SA et la Ville de Renens sera formé pour superviser la phase projet jusqu'à l'obtention du permis de construire et la signature de l'acte définitif. En cas de caducité de la promesse de DDP, la Ville prendra en charge les frais d'études engagés par Renens-Pierrettes SA, estimés à environ CHF 2.0 millions.

Après la signature de l'acte définitif de constitution du DDP, plusieurs conditions doivent être respectées. Les constructions autorisées incluent plusieurs bâtiments conformes à l'étude architecturale d'avant-projet et au permis de construire, comprenant 50 % de logements d'utilité publique (25 % en LLA et 25 % en LLM), et 50 % en marché libre. Renens-Pierrettes SA sera désignée comme superficiaire et deviendra co-superficiante avec la Ville de Renens à la fin des travaux, en raison de la création de la PPE. La rente de base sera de CHF 32.- par m². La durée de la rente sera de 99 ans.

Planning

Dès l'adoption de ce préavis par le Conseil Communal, le comité de pilotage mixte, composé de la Ville de Renens et de Renens-Pierrettes SA, lancera les études de projet entre mars 2025 et mars 2026. Pendant cette période, le comité se concentrera sur la configuration finale et les besoins du rez-de-chaussée, l'établissement des coûts, la répartition des coûts, la demande de reconnaissance des LUP auprès du canton, ainsi que le dépôt de la demande de permis de construire. À partir d'avril 2026, le comité de pilotage finalisera le projet de la PPE et les promesses d'achat-vente. Le mois de mars 2027 sera dédié à la finalisation de l'acte définitif du DDP, à la signature des promesses d'achat-vente et à l'inscription au registre foncier. Les premiers chantiers débiteront en avril 2027, avec les premières mises en location prévues pour 2029. Cette planification sera ponctuée par le dépôt d'un préavis en 2025 pour demander le subventionnement des LLM au Conseil Communal, et en 2026, un autre préavis sollicitant l'allocation des fonds pour l'acquisition des lots PPE, l'aménagement et l'ameublement des surfaces d'activités, ainsi que l'autorisation de signer un bail pour le dépôt communal de la voirie.

8 Questions de la commission :

Q : Qui doit obtenir le permis de construire ?

R : Renens-Pierrette SA ?

Q : Si Renens-Pierrette n'obtient pas le permis de construire, la ville doit-elle payer CHF 2.0 millions ?

R Les études (y compris les émoluments, les honoraires des architectes, ingénieurs et autres mandataires) seront réalisées conformément au projet du lauréat, avec un coût estimé à CHF 2.0 millions. En cas de caducité de l'acte en raison de la non-obtention du permis de construire, la Ville de Renens remboursera ces frais à la Renens-Pierrette SA.

Q : Pourquoi proposez uniquement 6 logements pour seniors ? Ne serait-il pas possible d'en proposer plus ?

R Les 6 logements sont définis par le droit de succession de Mme Sauer. Selon les statuts de Renens-Pierrette SA, d'autres logements faisant partie des LUP pourraient être réservés aux seniors.

Q : Les logements seniors adaptés feront-ils partie des logements protégés ?

R Les logements respectent la norme SIA 500, qui établit les exigences en fonction de la destination et de l'utilisation de la construction. Ce sont des logements adaptés, sans obstacles, mais ce ne sont pas des logements protégés

Q : Le prix de la rente de CHF 32.- concerne-elle aussi le rez-de-chaussée ?

R Non.

Q : Peux-on connaître une estimation des coûts de la phase 2 et 3 du projet ?

R Le coût estimatif pour la ville de Renens est d'environ CHF 9.6 millions. Cette estimation est basée sur les études d'avant-projet.

Q : Quel sera le coût de fonctionnement du rez-de-chaussée ?

R Le coût total, incluant les frais d'entretien, est d'environ CHF 280'000.-. Cependant, il convient de noter que la Farandole sera relocalisée au rez-de-chaussée, ce qui permettra à la Ville d'économiser près de CHF 120'000.- charges comprises. À cela s'ajoute la relocalisation de la bibliothèque et de la ludothèque.

Q : Comment se fait-il que la ville Renens soit propriétaire et locataire du même terrain ?

R Renens-Pierrette SA loue le terrain (DDP) et reste propriétaire. Renens Pierrette possède le bâtiment. Seul le rez-de-chaussée appartiendra à la ville (PPE) et les 6 appartements seniors seront en PPE et appartiendront à la Ville.

Q : Existe-t-il un délai pour utiliser le legs de Madame « Berty Michoud » ?

R Les délais sont encore éloignés, ce qui permet à la Ville de les utiliser en toute tranquillité.

Q : Est-ce que le montant dans son intégralité sera versé dès la signature ?

R Non il s'agit de promesses d'achats. Ensuite les montants seront payés par acomptes.

Q : Avec 3 lots, la Ville de Renens aura-t-elle la double majorité dans les PPE ?

R D'abord il y aura plus de 3 lots. La valeur des parts est exprimée en millième. La Municipalité rappelle que la ville de Renens est un actionnaire majoritaire de Renens-Pierrette SA.

Q : Un droit de préemption est-il prévu dans la PPE ?

R La ville de Renens possède un droit de préemption.

Q : Que se passe-t-il après 99 ans de DDP ?

R S'il n'y a pas de renouvellement, Renens- Pierrette SA doit tout rendre. Le DDP ne peut pas dépasser 99 ans mais elle peut être prolongée.

Q : Après relocalisation de la bibliothèque au rez-de-chaussée, une antenne reste-elle au Léman ?

R Oui. La partie scolaire reste au Léman et c'est la partie publique qui va être relocalisée.

Q : Comment seront organisés les sous-sols ?

R Il y aurait des caves et des locaux techniques. Il ne peut y avoir des locaux habitables dans les sous-sols.

Q : Est-ce que « La Farandole » peut rester dans les locaux de la rue de l'Industrie jusqu'à 2029 ?

R La Municipalité garde le contact avec le propriétaire qui peut entrer en matière pour les délais.

Q : Pourquoi le projet ne contient pas de place pour l'industrie et créer des places de travail ?

R Le PACOM garantit des places dédiées aux activités. Il y a plusieurs périmètres pour les places d'activités ailleurs sur le territoire renanais.

Q Pourquoi dans le projet, les cages d'escaliers sont ouvertes ?

R : Il s'agit d'un modèle dans lequel les blocs sont bien isolés, et les escaliers ainsi que les ascenseurs sont situés à l'extérieur, ce qui élimine la nécessité de les chauffer, entraînant ainsi des économies d'énergie.

Q : Est-il possible de garantir au moins 5 places pour les enfants en bas âge ?

R Les places indiquées sont à titre indicatif. La Municipalité réévaluera les besoins avec la « Farandole » et les associations.

Q : Est-ce que la distribution des surfaces des activités sera soumise à des préavis ?

R Les discussions seront amenées ultérieurement dans le cadre du 3^e préavis. La Municipalité répondra aux besoins des uns et des autres après consultation.

Q : Est-il possible d'avoir une synthèse des coûts et revenus en projection pour que le Conseil Communal ait une vision claire ?

R La Municipalité ne peut pas s'engager à fournir des projections détaillées sur les coûts et revenus prévus pour septembre 2029 avec des différences qui pourraient dépasser les 30% et pouvoir expliquer tout ce qui a été ou n'a pas été réalisé.

Délibération de la commission

La commission prend acte du fait que la COFIN a accepté les conséquences financières du préavis. Sans se pencher sur les discussions ne relevant pas de ce préavis, la commission observe que celle-ci a rendu un avis favorable concernant l'octroi d'une promesse de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie, tout en soulignant que l'issue de ce préavis a un impact direct sur la suite du projet.

Détermination de la commission

C'est avec **7 voix pour et 1 abstention** que la commission **accepte** les conclusions du préavis.

8 Conclusions

Le projet de la Savonnerie, tel qu'il est développé dans le présent préavis, s'intègre harmonieusement dans le quartier et représente une réalisation exemplaire à plusieurs titres.

En termes de logements, le projet prévoit une large variété de types et de prix, contrôlés et abordables, à portée de différents publics. Les surfaces des rez-de-chaussée seront destinées à des activités publiques variées, conviviales et intergénérationnelles, qui permettront de faire vivre le lieu en dehors de toute activité commerciale, à l'exception d'un café à vocation sociale. Le programme suggéré répondrait aux besoins urgents de plusieurs entités, telles que les associations, les structures d'accueil ou encore les bibliothèque-ludothèque. Il correspondrait aussi en tous points aux volontés de Mme Franziska Sauer, dont le Conseil communal a accepté la succession sous conditions.

Les bâtiments satisferont les standards de construction actuels, en mettant l'accent sur une efficacité énergétique accrue, des matériaux durables, ainsi que sur l'accessibilité universelle, sans oublier d'importants espaces publics végétalisés.

La Ville de Renens travaillera avec la société Renens-Pierrettes SA, un partenaire de confiance, qui gèrera les logements situés sur le site et qui s'engage à proposer des projets à but social de qualité.

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS

vu le préavis municipal N° 77-2025 concernant l'ilot de la Savonnerie et la promesse de constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 558, en faveur de Renens-Pierrettes SA, aux conditions figurant dans le présent préavis,

où le rapport de la Commission désignée pour étudier cet objet,

considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

AUTORISE la Municipalité à signer, pour une durée de 99 ans, une promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent grevant la parcelle N° 558, d'une superficie de 4'298 m², en faveur de Renens-Pierrettes SA, aux conditions figurant dans le présent préavis.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 janvier 2025.

Rachid TAAROUFI (Président, PS) _____

Florian GRUBER (PLR-PVL) _____

Lucie MAUCH (POP Fourmi Rouge)

Maria CISTO (POP Fourmi Rouge)

Marie-Claude KOHLER (Vert·e·s)_

Roland DELAPIERRE (UDC)

Vito VITA (PLR-PVL) _____

Naïm SMAQIKI (PS)

Angela THODE (Vert·e·s)