

RAPPORT DE COMMISSION - PRÉAVIS N°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)

Conformément à la décision du Conseil communal du 7 mars 2013, la Commission de Préavis s'est réunie le 12 mars dans les locaux du Centre Technique Communal de Renens.

Intervenants:

Mme Tinetta Maystre, M. Jean-Marc Dupuis, M. Jean-François Clément, M. Alain Lombardet (chef de service Domaines & Bâtiments) pour la Municipalité.

Membres de la commission:

Présents : Myriam Coleman, Reza Safaï, Roberto Arnedo, Pascal Golay, Roland Divorne, Stéphane Montabert (président-rapporteur)

Absents: Didier Vienet, Michele Scala

La présidence de la commission tient à remercier la Municipalité pour son implication dans la séance - avec pas moins de trois membres présents! - ainsi que pour sa connaissance approfondie du dossier.

INTRODUCTION

La Municipalité rappelle brièvement les points du préavis. La parcelle 760 a été créée à l'époque pour faire une route et un trottoir, ce qui explique sa forme inhabituelle. Le projet n'est plus d'aucune actualité aujourd'hui. La parcelle a été légèrement modifiée au cours du temps, avec un échange mètre par mètre de 93 m² pour faire coller les limites des parcelles 760 et 765 aux dimensions des bâtiments construits. La Municipalité voit la demande d'achat formulée par le locataire actuel comme un échange gagnant-gagnant:

- l'entrepreneur pourrait pérenniser son entreprise et donc des places de travail à Renens, et obtenir plus facilement des garanties à faire valoir auprès des banques ;
- la Commune se séparerait d'une parcelle non stratégique à un bon prix, créant un fonds disponible pour des investissements immobiliers plus judicieux.

En cas d'acceptation du projet (vente, fusion d'une nouvelle parcelle 764 et création du fonds) trois garde-fous interviendraient:

- la commune garderait un droit de préemption sur la parcelle, lui donnant priorité pour la racheter en cas de revente ;
- toute plus-value sur l'ex parcelle 760 serait à 100% au bénéfice de la commune (droit au gain) ;
- le fonds affecté serait exclusivement réservé à des opérations immobilières, selon la page 109 du bilan de la commune.

Le locataire a accepté les conditions qui le concernent sans remettre en question la valorisation de la parcelle "au prix du marché" compte tenu de ces restrictions. Le droit de préemption et le droit au gain sont assortis d'une durée de 25 ans.

La Municipalité insiste sur un point: Elle ne fait un cadeau à personne. Le prix est correct. Vendre ou louer, ce n'est pas donner. Renens ne s'appauvrit pas. La valeur de la parcelle est simplement déplacée dans un fonds.

QUESTIONS-RÉPONSES AVEC LA MUNICIPALITÉ

- Un commissaire demande de décrire le mécanisme du droit au gain.

La parcelle 760 est vendue à 700.- le m² ; si elle est revendue plus cher, par exemple 900.- le m², la commune touchera l'entier de cette plus-value, soit les 200.- par m². Cependant, ce droit au gain se limite à la superficie de l'ancienne parcelle 760, soit environ un tiers de la nouvelle parcelle 764. On peut donc dire que la commune toucherait grosso-modo un tiers de la plus-value d'une vente de la parcelle fusionnée.

- Un commissaire relève que la société locataire dispose de diverses succursales en Suisse à Meyrin, Neuchâtel, etc. et dans des sites qui se prêteraient parfaitement à un agrandissement. Le besoin de crédit et le manque de place lui semblent donc des justifications peu convaincantes. Il s'inquiète également de ce que valent les promesses en cas de cession de l'entreprise à un nouveau propriétaire. Il note enfin que dans le cas du parking de l'UBS la Commune s'est contentée d'une location de terrain pour 60 ans et que la solution a satisfait tout le monde.

La Municipalité précise que l'UBS et l'entreprise Mettraux Radiatech SA ne sont pas comparables et que leurs besoins ne sont pas les mêmes. La Municipalité a confiance dans l'entrepreneur et la pérennité de l'entreprise. Celle-ci tient à rester à Renens pour des raisons historiques et la proximité des locaux avec les lieux de résidence des employés, c'est pourquoi elle a défaussée l'idée de revendre sa propre parcelle à la Commune (une hypothèse évoquée lors des discussions préliminaires sur le sujet.) Quant aux contraintes posées sur la parcelle, elles seront transférées à tout nouveau propriétaire des lieux si l'entreprise venait à changer de mains.

- Des commissaires demandent quelle est l'affectation de cette parcelle - industrielle ou habitation - et quel sera l'impact de la vente sur le plan de quartier "Chêne I" et "Kodak", études confiées au bureau CCHE ?

L'emprise de 613m² vendue fait partie du périmètre du plan de quartier "Chêne I" d'une surface totale de 31'474 m². L'emprise représente environ 1.9 % du total. La parcelle fait partie du Schéma Directeur Intercommunal Renens-Prilly-Lausanne. Cela signifie que la Commune continuera d'avoir un droit de regard sur son utilisation, même si elle n'en est plus propriétaire. Le quartier est pensé comme une zone mixte "plutôt résidentielle" mais sans chasser les entreprises, intéressantes en milieu urbain pour éviter les déplacements et favoriser la mixité. Une autre entreprise du quartier, Derendinger, a aussi fait part de son intention de rester. 55 logements sont en construction de l'autre côté de la rue et seront achevés dans 1 an et demi à 2 ans.

L'étude de plan de quartier fait partie intégrante du préavis no 18-2012 "Crédit nécessaire aux études des plans de quartier pour la législature 2011-2016". Conformément à ce préavis, la refacturation aux différents propriétaires sera imputée au compte de fonctionnement de la section urbanisme no 3710, compte à créer. La part de 1.9 % de cette emprise relative au frais d'études du plan de quartier sera refacturée au nouveau propriétaire et le revenu imputé conformément au préavis no 18-2012 (précisions comptables apportées par le boursier communal Michael Perrin, par mail).

- Un commissaire demande ce qui se passerait si le préavis était rejeté?

Dans ce cas, la situation actuelle perdurerait, mais l'entreprise est dans une situation inconfortable. Le bail a été signé en 1993 pour dix ans, renouvelable tacitement d'année en année ensuite. La jouissance de ce terrain à travers un simple contrat de location est sans valeur auprès des banques. Si la Municipalité souhaitait mettre un terme au bail, ce serait aux frais du locataire de remettre la parcelle en l'état en détruisant les locaux qui la recouvrent en partie. De toute façon, il ne fait aucun doute que si le préavis était rejeté l'entreprise finirait par s'en aller avec les 25 emplois qu'elle assure aujourd'hui. C'est dans la politique de la ville que de favoriser l'implantation des entreprises locales. Le propriétaire de l'entreprise se manifeste depuis des années pour racheter ce terrain.

- Un commissaire demande si d'autres parcelles doivent être vendues selon le même principe?

Le fonds a vocation à être alimenté, donc c'est l'idée. On se défait de parcelles inintéressantes en faveur de parcelles plus intéressantes, ou de moyens de les valoriser.

VOTE

Après délibération, les commissaires approuvent les conclusions du préavis par 4 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention.

CONCLUSION

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

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

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

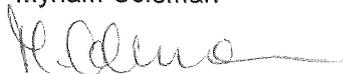
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

- 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).

SIGNATURE DES COMMISSAIRES

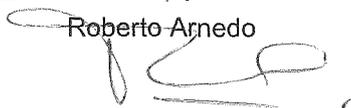
Myriam Coleman



Reza Safai



Roberto Arnedo



Pascal Golay



Didier Vienet



Michele Scala



Roland Divorve



Stéphane Montabert (président-rapporteur)

