

P R E A V I S No 36

Vente de la parcelle communale No 519 - Rue de la Source 5

Renens, le 9 février 2004

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour objet la vente de l'immeuble locatif situé à la rue de la Source 5 et l'affectation du produit de la vente au fonds Berty Michoud, destiné à la création d'une bibliothèque-médiathèque. Comme expliqué plus en détails ci-dessous, la Municipalité saisit l'occasion d'un projet d'assainissement du quartier, pour éviter la rénovation, trop coûteuse pour les finances communales, d'un bâtiment vétuste, voire insalubre.

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

A plusieurs reprises, dans des préavis précédents, la Municipalité a exposé les grandes lignes de ses intentions en matière d'achats et ventes d'immeubles.

A l'occasion du présent préavis, la Municipalité juge utile de préciser à nouveau son point de vue quant aux différentes catégories de biens-fonds ou de bâtiments communaux.

Il faut en effet discerner les objets appartenant au patrimoine administratif, c'est-à-dire ceux qui servent à remplir des tâches administratives fixées dans la législation, de ceux appartenant au patrimoine financier dont la collectivité peut disposer selon les principes commerciaux.

Patrimoine administratif

a) Terrains et bâtiments nécessaires aux besoins publics essentiels :

- Administration communale, écoles, centre technique communal, cimetière, routes et chemins, etc.

Les terrains et bâtiments acquis dans ce but le sont de manière définitive ; ils restent affectés aux besoins pour lesquels ils ont été achetés.

b) Immeubles nécessaires aux installations sportives et de détente :

Ces immeubles restent aussi affectés à des besoins spécifiques. La Commune pourrait toutefois s'en dessaisir par vente ou échange, selon l'évolution de la situation, à condition que l'on dispose toutefois de réserves suffisantes pour répondre aux nécessités du plan directeur en matière de zones sportives et de détente.

Patrimoine financier

c) Terrains grevés de droit de superficie en faveur de tiers :

- Piscine, logements à loyers modérés, tennis, CACIB, etc.

La Commune ne peut naturellement pas disposer de ces terrains pendant la durée du droit de superficie.

d) Immeubles acquis en vue de favoriser le développement de la localité :

Ces immeubles permettent à l'Autorité d'avoir pied dans les opérations de rénovation urbaine.

A ce titre, ils peuvent être mis en valeur, transformés et améliorés directement par la Commune de Renens ou être vendus, voire échangés, pour faciliter les aménagements prévus par les plans d'urbanisme.

e) Terrains de réserve, bâtis ou non :

Ces biens-fonds constituent la marge de manœuvre nécessaire à une collectivité publique. Ils servent à faciliter le développement et la promotion de l'habitation, de l'industrie, etc.

Ces terrains peuvent faire l'objet de ventes, cessions, échanges, au gré des nécessités et des possibilités.

La parcelle communale N° 519 correspond sans conteste aux critères des catégories d) et e) précitées.

On peut encore préciser que les catégories a) et b) appartiennent au patrimoine administratif car elles ne sont pas négociables. Les catégories c), d) et e) font partie du patrimoine financier car, soit elles apportent un gain (redevances des droits de superficie), soit elles peuvent être vendues ou échangées.

Quelques données techniques sur l'objet de la vente

Surface du bien-fonds N° 519	:	425 m ²
Année de construction	:	1904
Date d'achat	:	1962
Prix d'achat	:	Fr. 295'000.--
Surface habitable	:	577 m ²
Nombre de niveaux	:	6 (y compris sous-sol et galetas)

Nombre d'appartements	:	8 x 3 pièces d'environ 66 m ² 1 x 1,5 pièce de 40 m ² (désaffecté)
Revenu locatif annuel	:	Fr. 62'160.--
Estimation fiscale	:	Fr. 611'000.--
Valeur comptable	:	Fr. 367'960.--

Etat du bâtiment et coût des rénovations

La méthode Ross, qui permet de calculer sur la base d'une durée de 100 ans le taux de vétusté d'un immeuble, définit pour la Source 5 un degré de vétusté de 98,30 % ! En clair, tout doit être refait.

Bien que certains logements aient fait l'objet de réfections au gré des changements de locataires, ainsi que d'aménagements ponctuels, l'état général du bâtiment en particulier au niveau de sa toiture et des installations techniques inspire quelques inquiétudes et nécessite une intervention à court terme.

En 1994, une première expertise a été établie par le Service des bâtiments. Les travaux de remise en état, estimés alors à Fr. 670'000.--, n'ont pas été réalisés en raison d'autres priorités plus urgentes à l'époque.

En 1999, le bureau Estia SA, établi au parc scientifique de l'EPFL, a été mandaté pour l'établissement d'une nouvelle expertise, basée sur la méthode appelée EPIQR, qui décompose le bâtiment en 50 éléments permettant le diagnostic de l'état de dégradation.

Il ressort de cette expertise que les travaux suivants sont indispensables à la survie du bâtiment :

- Rénovation des façades, de la toiture, des cages d'escaliers et du sous-sol ;
- Changement des fenêtres et portes-fenêtres ;
- Remplacement complet des colonnes de distribution d'eau froide et chaude, ainsi que des colonnes de chute des cuisines et salles de bains ;
- Remplacement de la chaudière et pose de vannes thermostatiques dans les logements ;
- Rénovation des salles de bains ;
- Réfection complète du logement des combles.

Le coût de ces travaux a été devisé, en 1999, à Fr. 975'000.-- sur la base de soumissions rentrées.

A noter que, mis à part la réfection complète des salles de bains, la rénovation des logements n'est pas prévue dans cette étude. Il faut donc ajouter un coût de Fr. 200'000.-- pour la réfection des cuisines et autres pièces qui devait avoir lieu au gré des changements de baux.

Problématique de la vente

Prévus en 2001, les travaux décrits ci-dessus ont encore une fois cédé le pas devant d'autres frais plus urgents.

Préoccupée à la fois par le coût des rénovations et leur incidence sur le prix des logements, la Municipalité a même examiné, en collaboration avec la Direction de la Sécurité sociale et le Service cantonal du logement un subventionnement paritaire. Elle a finalement renoncé pour concentrer ses efforts sur celui de la rue du Simplon, qui a reçu l'aval du Conseil communal à fin 2003.

Presque au même moment, les voisins MM. Roger Damond et Yves Rüttimann, propriétaires notamment des parcelles contiguës Nos 513 et 514, rue de la Source 7-9, ont pris un contact préalable à la construction d'un nouvel immeuble locatif sur leurs biens-fonds. Ils ont également manifesté leur intérêt pour l'extension de leur projet à la parcelle No 519.

Dès lors, la Municipalité a vu dans le fait d'étendre le projet ci-dessus à la Source 5 une manière de participer à la réhabilitation du Centre, ce qu'elle ne peut pas envisager seule. C'est pourquoi, préoccupée par l'état de son bâtiment et le coût élevé des rénovations, elle a entamé des négociations avec les intéressés et plusieurs cas ont été envisagés :

- Cession dans le nouvel immeuble d'une surface compensatoire au rez-de-chaussée pour l'implantation d'une bibliothèque-médiathèque municipale ou d'appartements destinés à remplacer partiellement ceux de la Source 5 ;
- Mise de la parcelle en droit de superficie par exemple ;
- Vente pure et simple.

Après réflexions, il s'avère que la vente est la solution la plus adéquate. En effet, la Municipalité a choisi un encaissement unique affecté à la création d'une bibliothèque plutôt que des recettes annuelles liées à un droit de superficie, qui se trouveraient noyées dans les frais de fonctionnement.

En cas de démarrage d'un autre projet dans cette zone ou le long de la rue de Lausanne, il est bon de rappeler que la Commune demeure propriétaire des parcelles Nos 509, 520 et 528 (rue de la Source 1, 2 et 3), ce qui lui permettrait d'être partie prenante. La parcelle communale No 518 correspond quant à elle au tracé de la Mèbre.

Considérant que l'ensemble des immeubles locatifs communaux représente, selon leur dernière estimation fiscale, une valeur de Fr. 10'388'000.--, la vente de la Source 5 correspond à une diminution du patrimoine de 5,88 %.

Choix de l'acquéreur

L'occasion d'une modernisation de la rue de la Source, actuellement peu engageante, a été saisie pour proposer au Conseil communal la vente de la parcelle No 519 qui doit faire partie intégrante du futur projet. C'est la raison pour laquelle le bien-fonds n'a pas fait l'objet d'un appel d'offres public. S'agissant d'un projet global, la vente de la parcelle communale à un autre acquéreur que les propriétaires des parcelles contiguës risquerait de nuire à l'allure de l'ensemble et de compromettre la volonté générale d'améliorer l'image du Centre-Ville.

Détermination du prix et conditions de la vente

Après négociations, le prix de vente a été arrêté à Fr. 650'000.-- en l'état, ce qui correspond à un prix au m² de Fr. 1'529.--. La démolition de l'immeuble existant incombe aux acquéreurs. Malgré la constructibilité importante que permet l'ordre contigu, tel que décrit ci-dessous, le prix convenu, jamais entendu à Renens, dépasse tous les espoirs.

La vente est subordonnée non seulement à l'accord du Législatif, mais également à l'obtention d'un permis de construire un immeuble en ordre contigu. Dans un premier temps, les accords feront donc l'objet d'une promesse de vente conditionnelle.

Situation des locataires

Lors du transfert définitif de propriété, les baux à loyer seront repris par l'acquéreur auquel il incombera de les résilier en temps voulu et d'obtenir l'autorisation du Service cantonal du logement. Acheteur et vendeur prennent cependant l'engagement de mettre tout en œuvre en commun pour reloger à des conditions acceptables les locataires communaux qui sont essentiellement des personnes très âgées. L'acquéreur est représenté par Publiaz SA qui dispose de nombreuses possibilités sur le marché du logement. La Commune, quant à elle, interviendra auprès de ses partenaires (SCHR, Renens-Pierrettes, Cité Derrière, etc.).

On peut encore relever que la Municipalité devra donner son préavis pour la démolition. Elle émettra un préavis favorable auprès du Service cantonal du logement en attirant cependant son attention sur la nécessité de prévoir des logements à loyers modérés dans le secteur concerné.

Constructibilité

a) Du point de vue du plan d'extension actuel

La parcelle se situe dans une zone de constructibilité en ordre contigu, autorisant les murs mitoyens et permettant la création de bâtiments de cinq étages habitables, y compris le rez-de-chaussée et les combles.

b) Du point de vue du futur plan général d'affectation (PGA)

La parcelle se situe dans la zone dite « du centre » qui permettra la construction d'immeubles en contiguïté de 5 niveaux. Les combles et attiques sont autorisés en sus, mais ne doivent pas dépasser les 3/5 de la surface habitable.

La surface de plancher que l'acquéreur obtient par l'acquisition du bien-fonds communal est de 1330 m², selon ses calculs.

Descriptif sommaire du projet

Le projet, actuellement à l'étude, n'a pas encore fait l'objet d'une mise à l'enquête publique, mais on peut cependant relever quelques intentions. Les constructeurs souhaitent réaliser un immeuble longitudinal, voué au logement, au bord de la rue, pour garder en zone de verdure la partie opposée. Les appartements du rez-de-chaussée jouiront de jardinets privatifs et le tracé de la Mèbre et ses abords seront aménagés en zone de verdure. Le stationnement des véhicules se fera en souterrain.

Respectant la constructibilité offerte tant par la législation actuelle que par le PGA, le projet ne nécessitera probablement pas la mise sur pied d'un plan de quartier. Il devra correspondre également au plan directeur localisé du Centre, dont il fait partie intégrante.

Attribution au fonds Berty Michoud

Après avoir écarté l'échange de la Source 5 contre une surface pour l'implantation d'une bibliothèque, la Municipalité a décidé d'attribuer le produit de la vente au fonds Berty Michoud, destiné à la création d'une bibliothèque communale. En effet, ce fonds d'un montant actuel de Fr. 746'000.--, ne permet pas de réaliser une bibliothèque municipale digne d'une ville de plus de 18'000 habitants. La Municipalité souhaite que l'affectation d'un montant supplémentaire permette enfin de respecter le désir de la donatrice et donne une impulsion à la réalisation de la bibliothèque que tout le monde appelle de ses vœux depuis longtemps.

Conclusions

Un quartier du centre qui évolue positivement, un immeuble communal dont le coût des rénovations est très élevé, l'opportunité de vendre à un très bon prix, la possibilité d'alimenter le fonds Berty Michoud et ainsi d'augmenter les possibilités de réaliser la future bibliothèque-médiathèque, ce sont autant de raisons pour lesquelles la Municipalité est persuadée que la vente de la Source 5 aux conditions décrites ci-dessus est une occasion unique à ne pas manquer.

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 36 de la Municipalité du 9 février 2004,

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

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

1. **Autorise** la Municipalité à vendre au nom de la Commune de Renens la parcelle No 519 d'une surface de 425 m², sise à la rue de la Source 5, pour le prix de Fr. 650'000.--, sans garantie et pour solde de tous comptes.
2. **Autorise** la Municipalité, au travers du compte No 234.3809 "Attribution au fonds Berty Michoud", de faire figurer le produit de la vente de Fr. 650'000.-- au crédit du compte No 9233.07 "Fonds Berty Michoud". Cela occasionne, dans les comptes 2004, une charge non budgétée de Fr. 367'960.-- (valeur comptable de l'immeuble).

La sanction de l'autorité cantonale est réservée, en vertu de la loi du 28 février 1956 sur les communes.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 février 2004.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

A.-M. DEPOISIER

(LS)

J.-D. LEYVRAZ

Annexe : un plan de situation

Membres de la Municipalité concernés : M. Raymond Bovier
M. Jean-Jacques Ambresin