

P R E A V I S No 62

Vente de la parcelle communale No 504 - Rue de la Mèbre 10

Renens, le 29 août 2005 mh/cch

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 Mèbre 10 à la société Renens-Pierrettes S.A. en raison des coûteuses rénovations qu'il nécessite.

Quelques données techniques

Surface du bien-fonds No 504	257 m ²
Année de construction	1932
Date d'achat	1962
Prix d'achat	Fr. 300'000.--
Surface habitable	572 m ²
Nombre de niveaux	7 (y compris sous-sol et galetas)
Nombre d'appartements	4 x 2 pièces de 51 m ² 4 x 3 pièces de 66 m ²
Nombre de locaux commerciaux au rez-de-chaussée	1 x 38 m ² 1 x 66 m ²
Estimation fiscale	Fr. 523'000.-- (révision générale 1992)
Etat locatif annuel	Fr. 63'600.--

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 Mèbre 10 un degré de vétusté de 86,70 %.

Une étude pour la rénovation de l'immeuble a été confiée à la société Estia Sàrl à la fin 1999. Les résultats mettent en évidence les défauts suivants :

- Mauvaise qualité des fenêtres en chêne, à simple vitrage. Certaines de ces portes-fenêtres ne sont même plus étanches à l'eau
- Défaut d'isolation des murs et de la toiture
- Vétusté des installations sanitaires
- Non-conformité des installations électriques, etc.

Ainsi, les travaux à entreprendre sont les suivants :

- Isolation de la partie non mitoyenne de la façade nord-est
- Isolation de la toiture et de la dalle sur sous-sol
- Remplacement de la production de chaleur et amélioration de l'isolation des conduites
- Remplacement des fenêtres
- Remplacement des colonnes de distribution d'eau chaude et d'eau froide
- Remplacement du réseau d'évacuation des eaux usées
- Remplacement de la verrière
- Contrôle de la distribution de chaleur et pose de vannes thermostatiques
- Révision et remise en état de la toiture
- Réfection des ferblanteries
- Réfection des installations électriques dans les logements.

Le coût estimatif des réfections ci-dessus, calculé selon la méthode EPIQR, est de Fr. 1'080'000.-- TTC pour une rénovation complète. Suivant cette méthodologie, le bâtiment est décomposé en cinquante éléments définis selon un regroupement de composants assurant la même unité fonctionnelle. Le diagnostic de l'état de dégradation est établi au travers de ces cinquante éléments sur la base de quatre codes de dégradation.

Face à ce constat, la Municipalité, sur proposition de la Délégation aux affaires immobilières, a décidé de mandater Publiaz SA, tout d'abord pour effectuer une expertise financière de l'immeuble et, ensuite, pour une recherche d'acquéreurs.

Selon cette expertise, la valeur commerciale de l'immeuble se situe aux abords de Fr. 775'000.-- (\pm Fr. 25'000.--).

La politique municipale 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 :

- a) Terrains et bâtiments nécessaires aux besoins publics essentiels :
- Administration communale
 - Ecoles
 - Cimetière
 - Routes et chemins, etc.

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

- b) Terrains grevés de droits 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.

c) 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 de réserves suffisantes pour répondre aux nécessités du plan directeur en matière de zones sportives et de détente.

d) Immeubles acquis en vue de favoriser le développement du centre 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.

Ils permettent aussi indirectement d'exercer un rôle modérateur en matière de prix des loyers dans la zone du centre.

Ces terrains ou bâtiments ne doivent donc pas être pris en considération à long terme dans le patrimoine communal; ils sont achetés ou vendus au gré des opportunités.

e) Terrains de réserve, bâtis ou non :

Ces biens-fonds constituent la marge de manœuvre nécessaire à une collectivité publique.

Ils facilitent le développement et la promotion de l'habitation, de l'industrie, etc.

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

La parcelle communale No 504 appartient sans conteste aux catégories d) et e) précitées.

Dans le cadre du développement du centre-ville, cette parcelle ne joue pas de rôle stratégique, la rue de la Mèbre n'étant plus sujette à modification durant les prochaines décennies et le projet de l'îlot de la Source n'incluant pas la Mèbre 10.

Par ailleurs, la Commune est largement partie prenante dans le plan de quartier du centre avec ses propriétés de la rue de la Savonnerie, dont le rôle stratégique est indéniable.

Décision de vente

L'examen des deux expertises, l'une technique, l'autre financière, ainsi que l'absence de rôle stratégique de cet immeuble ont amené la Municipalité à choisir de vendre ce bien.

En effet, il n'est pas pensable, vu l'état des finances communales, d'investir un million de francs à fonds perdu pour des travaux d'entretien qui ne pourront pas être répercutés sur les loyers, d'une part en raison de leur nature et, d'autre part, parce qu'il est indispensable de maintenir des prix de logements bas pour les locataires âgés et à faible revenu.

A noter que les locataires ont été renseignés à ce sujet.

Choix de l'acquéreur et détermination du prix

Mandatée pour une recherche d'acquéreurs, Publiaz SA a présenté quatre personnes intéressées et prêtes à offrir le prix proposé de Fr. 850'000.--. Cette procédure a eu pour avantage de confirmer l'adéquation du prix avec le montant maximal qu'il est possible de tirer de ce bien, plusieurs intéressés ayant présenté une offre nettement plus basse ou ayant renoncé en raison du montant.

Dans le cadre de la procédure, la Municipalité a clairement exprimé son intention de vendre ce bien à un acquéreur ayant la volonté de conserver l'immeuble et de respecter la situation des locataires en place. C'est pour cette raison qu'elle a attendu des propositions allant dans ce sens.

En conséquence, c'est avec satisfaction et intérêt que la Municipalité est entrée en matière lorsque Renens-Pierrettes SA s'est proposée d'acquérir l'immeuble aux conditions requises.

Renens-Pierrettes est une société anonyme dûment constituée, dont les statuts sont conformes au Code des obligations. Le capital-actions est de Fr. 375'000.--, divisé en 375 actions nominatives de Fr. 1'000.--. La Commune de Renens possède 113 actions. Les autres sont principalement entre les mains d'entreprises de la place ainsi que de quelques particuliers. La régie Publiaz SA, qui gère tous les immeubles de la société, détient 26 actions. Conformément aux statuts, le Conseil d'administration est composé de cinq membres, dont trois sont désignés par la Municipalité.

Selon ses statuts, la société a pour but la construction de bâtiments à but social, avec l'aide des pouvoirs publics, la gestion de ces immeubles, ainsi que toute opération en rapport avec ce but.

C'est donc dans le cadre de ce qui précède que Renens-Pierrettes est propriétaire d'immeubles tels que ceux de la rue du Lac 28 et 28B, 1^{er}-Mai 11, Biondes 30 et 32.

L'acquisition de l'immeuble de la rue de la Mèbre 10 s'inscrit parfaitement dans les buts de la société. Cette opération a été examinée par le Conseil d'administration. Le Président s'est engagé, lors de l'assemblée générale du 16 juin dernier, à respecter les locataires en envisageant les transformations nécessaires au fur et à mesure du départ de ceux-ci, afin de ne pas provoquer de hausses des loyers ou de départs non souhaités.

En fonction de ce qui précède, toutes les conditions sont réunies pour que la vente de l'immeuble de la rue de la Mèbre 10 se passe dans de bonnes conditions.

Les autres personnes intéressées à l'achat ne présentaient pas les mêmes garanties.

Déduction des frais

Du point de vue financier, il est entendu que le travail effectué par Publiaz SA dans le cadre de son mandat d'estimation du bien et de recherche d'acquéreurs doit être rémunéré. Ce coût de Fr. 32'280.--, sera déduit du produit de la vente, ainsi que les frais d'acte notarié et ceux y relatifs.

L'étude préalable d'Estia Sàrl pour la rénovation, d'un montant de Fr. 4'000.--, a été financée par voie budgétaire en 1999.

Conclusions

L'immeuble situé à la rue de la Mèbre 10 ne joue pas de rôle stratégique direct dans le développement du quartier et le coût de ses rénovations est élevé. Renens-Pierrettes SA, par ses buts et sa volonté affirmée de respecter les locataires actuels, est un acquéreur idéal. Par ailleurs, la vente se fait au plus offrant. Pour toutes ces raisons, la Municipalité estime qu'il faut saisir cette opportunité.

Dans le cadre du futur plan de quartier du centre, qui englobe la place du Marché et la rue de la Savonnerie, la Municipalité a des projets de constructions de logements et d'infrastructures à caractère public. Dès lors, la vente de cet immeuble contribuera à améliorer la situation financière de notre Commune et la Municipalité s'engage, le moment venu, à ce que cette recette participe à réaliser ses projets prévus au centre.

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

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Vu le préavis No 62 de la Municipalité du 29 août 2005,

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

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

AUTORISE

la Municipalité à vendre à la société Renens-Pierrettes SA, au nom de la Commune de Renens, la parcelle No 504, d'une surface de 257 m², sise à la rue de la Mèbre No 10, pour le prix de Fr. 850'000.--, sans garantie et pour solde de tous comptes.

Après déduction des frais provenant du mandat donné à Publiaz SA de Fr. 32'280.--, le produit de la vente sera comptabilisé comme suit : Fr. 366'000.-- correspondant à la valeur comptable actuelle de la parcelle No 504 au crédit du compte No 9123.01 "Terrains et bâtiments du patrimoine financier" et le solde de Fr. 451'720.-- (Fr. 850'000.-- / Fr. 366'000.-- / Fr. 32'280.--) au crédit du compte No 222.4242 "Gains comptables sur immeubles du patrimoine financier".

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 26 août 2005.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

A.-M. DEPOISIER

(L.S.)

J.-D. LEYVRAZ

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