

P R E A V I S No 9

Ancienne usine FLY
Société vaudoise pour la création de logements à loyers
modérés (SVLM), société acquéreur des parcelles Nos 954 et 1034
Participation financière de la commune

Renens, le 18 décembre 2006/jdlmc

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

But du présent préavis

Par ce préavis, la Municipalité présente le bilan du "feuilleton Fly", son dénouement et demande au Conseil communal l'autorisation de signer une convention avec la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM), société qui s'est portée acquéreur de la parcelle, dans le cadre d'une collaboration avec la commune, matérialisée par une convention qui implique une participation financière pour laquelle il est nécessaire d'obtenir l'accord du Législatif.

Le présent préavis s'organise de la manière suivante :

1. Préambule
2. Historique
3. Descriptif de l'objet
 - Plan de quartier en vigueur
 - Etat du sous-sol
 - Enjeux urbanistiques actuels
4. Tractations, rôle et place de la commune
5. Définition de la participation de la commune vis-à-vis de la SVLM (convention)
6. Incidences financières
7. Conclusion.

1. Préambule

Depuis plus de douze ans, "La Croisée" comprend une friche industrielle dévastée qui entache l'image de notre ville. Après de longues procédures qui ont trouvé enfin leur épilogue, la vente des parcelles Nos 954 et 1034 par l'Office des faillites au bénéfice du créancier a enfin été possible.

La Municipalité, après avoir envisagé l'opportunité de se porter acquéreur du terrain, comme celle de laisser faire des investisseurs privés, a choisi un partenariat avec un acquéreur public, la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM). Ce partenariat a facilité l'achat de la parcelle vis-à-vis du créancier. Il a également facilité l'engagement de la SVLM dans ce dossier car il engage la Municipalité dans le cadre de la démolition des bâtiments et de la dépollution du site.

Cette démarche offre à la commune l'opportunité d'être présente ensuite en tant que partenaire à la table des négociations sur l'avenir de "La Croisée". Elle le fait autrement que par le simple biais légal du plan de quartier, en concédant un investissement de départ qu'elle retrouvera ultérieurement.

2. Historique

Dès 1966, l'entreprise Agencements Industriels SA avait développé ses activités de thermolaquage notamment, dans les bâtiments situés sur les parcelles Nos 954 et 1034.

Le 1^{er} mars 1994, une explosion au 1^{er} étage rend le bâtiment inutilisable, le laissant dans l'état de délabrement dans lequel il est encore aujourd'hui.

Comme première démarche dans le courant de 1994, la commune a veillé en collaboration avec le Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA) à l'élimination des produits toxiques encore présents sur le site.

Le 28 février 1995, la société Agencements Industriels SA a été mise en faillite. Il s'en est suivi une série de procédures juridiques complexes devant les Cours pénale et civile afin de définir des responsabilités et des droits de propriété ; ce processus a duré 11 ans.

Entre 1994 et 2006, soucieuse de cette situation et pressée par le Conseil communal, le voisinage immédiat, voire l'ensemble de la population, la Municipalité a entrepris de nombreuses démarches pour faire évoluer la situation.

Restée en contact permanent avec l'avocat en charge du dossier et avec l'Office des faillites, elle a suivi de près le déroulement des procédures, saisissant toutes les occasions de faire avancer le dossier.

Parallèlement, divers contacts ont été pris avec l'armée suisse et la protection civile pour que le bâtiment fasse l'objet d'un exercice de démolition ; l'endroit ne s'y prêtant pas, les demandes sont restées vaines.

Devant l'impasse de cette situation, la Municipalité a proposé, au début 2003, une solution esthétique provisoire, soit la pose d'une "toile décorative" pour masquer les ruines, proposition que le Conseil communal a refusée le 27 mars 2003, et dont on doit bien constater qu'elle n'aurait été qu'un pis-aller.

Dans l'intervalle, le Conseil communal, également préoccupé par la présence inesthétique de cette ruine, a interpellé la Municipalité à de nombreuses reprises. Il faut rappeler ici le dépôt de diverses motions et d'une pétition auxquelles le présent préavis répond :

- Motion de M. Jean-Jacques Aegerter, déposée en avril 1998, portant sur la situation du moment et l'avenir de Fly ;

- Pétition intitulée « Pour la démolition de Fly » émanant du parti radical et portant plus de 800 signatures, transmise à la Municipalité le 2 novembre 2000 ;
- Motions de M. Christian Widmer, déposées les 7 septembre et 2 novembre 2005 visant à la modification du classement de la parcelle No 954. Ces motions proposent de prendre appui sur le règlement sur la police des constructions (RPE) pour contraindre l'Office des faillites à agir, en classant les parcelles en zone de non bâtir ou en zone de villas.

Le processus légal s'est enfin terminé au printemps 2006, le Tribunal Cantonal désignant la Banque Cantonale de Genève (BCGE) en tant que propriétaire des biens-fonds pour les parcelles Nos 954 et 1034.

Après ce trop long feuilleton, la Municipalité a envisagé l'achat du terrain, afin d'accélérer le processus et d'en être l'acteur principal. Lors de la séance du Conseil communal de juin 2006, Mme Anne-Marie Depoisier, Syndique, en avait informé le Conseil, en se réjouissant d'annoncer l'issue heureuse de plus de 11 ans de procédure qui permettait enfin d'envisager l'avenir de ces parcelles.

Dès son entrée en fonction, la nouvelle Municipalité a poursuivi l'étude de ce dossier avec la ferme intention de voir disparaître rapidement une usine délabrée, faisant la honte de notre ville et désireuse de faire le nécessaire pour qu'à cet endroit, stratégiquement important pour la commune, se réalise un projet de qualité.

3. Descriptif de l'objet

Plan de quartier en vigueur

Le plan de quartier P34 "La Croisée" a été approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 2 avril 1993. Auparavant, la Municipalité l'avait approuvé le 31 août 1992 et le Conseil communal l'avait adopté le 10 décembre de la même année (enquête publique du 11.09 au 10.10.1992).

Le périmètre du plan de quartier est délimité par la rue de Lausanne, l'avenue du 24-Janvier et la rue sans nom qui les relie. Il se répartit comme suit :

No 954	3'943 m ²
No 1034	2'273 m ²
No 951	4'633 m ²
Emprise du domaine public (pointe)	390 m ²
	<hr/>
Surface totale	11'239 m ²

La parcelle No 951 appartient à une société anonyme.

La surface totale des deux parcelles concernées (954 et 1034) est donc de 6'216 m².

Dans son article premier, le règlement du plan de quartier définit les buts généraux qu'il entend mettre en œuvre de la manière suivante :

"Le plan a pour but de permettre la restructuration d'un ancien secteur industriel de Renens en un nouveau quartier intégrant des fonctions urbaines diversifiées (habitation, commerce, activités tertiaires et artisanales), dans la continuité des quartiers voisins et du centre de

Renens. Il doit en outre assurer la création d'espaces verts et de cheminements piétons publics en continuité avec ceux existants et prévus dans les quartiers voisins."

Ces objectifs généraux ont conservé leur pertinence aujourd'hui, et correspondent bien aux intentions communales en la matière.

En chiffres, le plan de quartier prévoit sur les trois parcelles totalisant une surface de 10'833 m² la possibilité de construire 18'420 m² de surface de plancher brut. Ceci donne un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1,7, ce qui représente pour l'agglomération lausannoise une densité de centre urbain moyenne à forte.

Ces surfaces se répartissent de manière souple entre du logement (de 8'370 à 12'020 m²), du tertiaire (de 3'650 à 6'950 m²), des activités artisanales (de 3'300 à 6'400 m²) et du commerce (3'100 m²). Du stationnement en sous-sol, à l'exclusion de places en surface, complète l'ensemble, ainsi que des places de jeux pour enfants et 400 m² dévolus à un espace public à définir.

Ces surfaces se traduisent en volume par cinq niveaux sur rez-de-chaussée, un front continu face à la rue de Lausanne assurant une protection contre le bruit aussi bien du projet que des quartiers à l'amont.

Le plan de quartier en vigueur exige une mise en œuvre de l'ensemble du plan sur les trois parcelles, au maximum en deux étapes.

Etat du sous-sol

Il convient tout d'abord de rappeler les risques de pollution du terrain lié à l'activité de l'usine et à l'explosion qui a mis fin son exploitation.

En novembre 2003, le Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA) a procédé à l'inscription de la parcelle No 954 au cadastre des sites pollués, en précisant toutefois que les caractéristiques environnementales (géologie, hydrogéologie, importance des biens à protéger, etc.) ne menaçaient potentiellement aucun domaine de l'environnement. En effet, la pollution ne s'étend que sur les dix premiers centimètres de terre et n'atteint pas la nappe phréatique.

Dès lors l'inscription comporte les éléments suivants :

- Activité à l'origine de la pollution probable : Agencements Industriels SA, thermolaquage de 1966 à 1998
- Investigations déjà réalisées : aucune
- Atteintes déjà constatées : aucune
- Bien à protéger (domaine de l'environnement menacé) : aucun
- Ce site ne nécessite ni surveillance, ni assainissement.

Cependant, en cas de travaux impliquant des terrassements, il y aura lieu de veiller au respect des filières conformes à l'Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets (OTD) pour l'élimination des déchets générés qui devront être triés sur place.

Selon les spécialistes, les travaux de dépollution sont estimés à Fr. 1'100'000.-- et la démolition à Fr. 400'000.--. Ces deux montants sont des évaluations que l'on peut considérer comme des maxima.

Enjeux urbanistiques actuels

Situé au cœur de l'agglomération lausannoise, proche des transports publics, ce terrain a déjà suscité l'intérêt d'investisseurs privés au vu des enjeux actuels du développement dans l'Ouest lausannois, et des demandes de surfaces commerciales. Sa valeur est certaine, tant en termes urbanistiques que financiers, ce que son état de délabrement actuel ne met pas en évidence. Les enjeux en termes de politique du logement et de politique économique y sont essentiels, imposant d'y implanter un projet de qualité.

Ce site revêt en effet une importance particulière au niveau communal, autant par sa taille et donc sa capacité que par son emplacement sur un carrefour marquant l'entrée dans le centre de Renens.

Les critères prépondérants en matière d'urbanisme à mettre en œuvre ici se déclinent en termes de densité, de mixité, d'accessibilité par les transports en commun, de qualité des espaces publics et verts.

Au niveau régional, les critères cités ci-dessus sont au cœur des réflexions et des lignes directrices du Schéma directeur de l'Ouest (SDOL) et du Plan Directeur de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

Enfin, les qualités architecturales, environnementales et énergétiques des futurs bâtiments sont des paramètres que la Municipalité se doit de contrôler attentivement. Il s'agit donc de définir une forme urbaine sur l'ensemble de l'îlot qui réponde à ces points.

L'état d'avancement du dossier ne permet pas actuellement de déterminer si le plan de quartier en vigueur doit être révisé ou pas. Ceci dépend en effet des intentions des propriétaires actuelles et futures.

Au niveau cantonal, une modification du plan en vigueur, si elle s'avérait pertinente, nécessiterait une procédure d'approbation par le Conseil d'Etat, après enquête publique et adoption par le Conseil communal.

4. Tractations, rôle et place de la commune

Suite à la séance du Conseil de juin 2006, la nouvelle Municipalité a tout d'abord envisagé, comme cela avait été annoncé, l'achat de la parcelle, en imaginant jouer un rôle d'intermédiaire du projet pour le revendre par la suite.

Malgré des frais supplémentaires liés à la démolition et à la dépollution, ce terrain bien situé à l'entrée de la commune a provoqué l'intérêt d'investisseurs privés, avec des prix qui ont augmenté une fois connue l'annonce publique de la possibilité d'achat par la commune.

Dans son analyse de la situation, la Municipalité a tout d'abord tenu compte des priorités politiques, en particulier le centre de Renens et les constructions scolaires, de sa marge de manœuvre financière, des forces de travail, de ses compétences et du rôle qu'elle devait tenir dans cette affaire. Elle a alors constaté que la Commune de Renens n'avait jamais mené de projets d'une telle envergure en tant que promoteur.

Un premier contact a eu lieu à la fin de l'été avec des représentants de la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM).

La SVLM a été constituée en 1981 sous la forme d'une société anonyme. La majorité (55%) des actions est détenue par l'Etat de Vaud, le solde (45%) initialement par les quatre banques vaudoises, puis transféré à la Banque Cantonale Vaudoise (BCV).

Les buts de la société sont définis à l'article 16 de la loi du 5 septembre 1975 sur le logement et par l'art. 4 des statuts de la société; ils consistent à acquérir des terrains qui doivent servir à la création d'infrastructures et à l'édification de logements essentiellement à loyers modérés, à préparer ces terrains à leur destination finale (étude de plan de quartier, de plans d'affectation), puis à les céder à des communes ou sociétés sans buts lucratifs.

La SVLM a ainsi été le maître d'œuvre du quartier de Marcolet à Crissier, quartier de 420 logements, mixtes (subventionnés, étudiants, libres et PPE) et comprenant également du commerce, une garderie et un centre socio-culturel. A l'heure actuelle, tous les immeubles sauf un ont été cédés à des investisseurs institutionnels.

De nombreux contacts, des rencontres, des séances de travail ont alors permis d'envisager une solution permettant à la commune de rester partie prenante pour la suite du traitement du dossier, en ayant un partenaire qui a les compétences professionnelles et la marge de manœuvre financière pour mener de tels projets.

Sachant que la banque était prête, au meilleur prix, à favoriser l'achat par une collectivité publique, il a été envisagé un accord avec la SVLM qui devait permettre de faciliter la transaction vis-vis de la banque. Cet accord permet aussi à la commune d'avoir un rôle actif en étant solidaire et garante des frais de démolition et de dépollution ainsi que des frais liés au plan de quartier.

La Municipalité a partagé avec la SVLM sa volonté que soit réalisé un projet mixte, comprenant du logement (diversifié, soit libre et subventionné) ainsi que des surfaces commerciales. La volonté d'implanter sur cette surface du logement pour étudiants a été mise au premier plan également, étant donné la proximité de l'ECAL. Tout en considérant que la Municipalité aurait son mot à dire au sujet du plan de quartier et de ses éventuelles modifications, il a été possible d'envisager une forme de partenariat donnant encore plus à la commune la possibilité d'influer le projet. Il s'agit là du cœur du présent préavis qui nécessite des autorisations du Conseil communal.

L'accord définitif trouvé, la Municipalité a signé, en date du 17 octobre 2006, une convention qui fixe les modalités de la collaboration future avec la SVLM, ceci sous réserve des décisions du Conseil communal.

5. Définition de la participation de la commune vis-à-vis de la SVLM – Convention (voir annexe)

La SVLM s'est engagée à faire une offre d'achat ferme des parcelles mentionnées auprès de la BCGE et de l'Office des faillites (art I). Elle s'engage (art II) en cas d'acceptation de cette offre à faire procéder dans les plus brefs délais à la démolition des bâtiments situés sur ces parcelles, aux analyses nécessaires pour préciser les éventuelles pollutions et le cas échéant aux opérations d'assainissement nécessaires.

De son côté, la commune s'engage (art III) à prendre la moitié de ces frais à sa charge. Les frais liés au plan de quartier et aux éventuelles démarches à mener sont également partagés (art IV) entre les deux partenaires.

L'entier des frais engagés par les deux parties sera intégré aux plans financiers des projets à venir (art V) et remboursé au fur et à mesure de la réalisation des constructions. Sur le plan financier, et selon l'évolution des projets, la commune pourrait donc réaliser une opération blanche, ou voir sa contribution initiale transformée par exemple en parts sociales ou en droit de superficie.

6. Incidences financières

Comme expliqué ci-dessus, les coûts de la démolition et de la dépollution se montent à environ Fr. 1'500'000.-- TTC, dont la moitié est constituée par la participation communale. Les frais liés au plan de quartier et à d'éventuelles démarches sont estimés à Fr. 100'000.--. Le total des frais partagés avec la SVLM devrait se monter à environ Fr. 1'600'000.--. La demande de crédit pour la Commune se monte donc à Fr. 800'000.--TTC.

7. Conclusion

La SVLM a donc fait une offre ferme auprès de l'Office des faillites. Après encore quelques péripéties administratives et légales, elle a été finalement validée en date du 11 décembre dernier par l'Office des faillites et le créancier.

La Municipalité estime que la solution trouvée est la meilleure. Elle respecte les intérêts de la commune, et permet d'envisager un projet avec des partenaires sûrs et compétents.

Cette solution met fin à une longue histoire qui a eu de fâcheuses incidences relatives à l'image de notre ville. La signature de la convention avec la SVLM et la participation financière de la commune à la démolition et la dépollution permettront à la Municipalité de jouer un rôle actif dans le futur projet qui se réalisera à cet endroit.

En conséquence, la Municipalité ne peut qu'encourager le Conseil à adopter les conclusions suivantes, et à accepter ce préavis comme réponse à la motion de M. Jean-Jacques Aegerter, déposée en avril 1998, portant sur la situation du moment et l'avenir de Fly, à la pétition intitulée « Pour la démolition de Fly » émanant du parti radical et portant plus de 800 signatures, transmise à la Municipalité le 2 novembre 2000 et aux motions de M. Christian Widmer, déposées les 7 septembre et 2 novembre 2005 visant à la modification du classement de la parcelle No 954.

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 9 de la Municipalité du 18 décembre 2006,

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

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

1. **Donne son accord** relatif à la convention signée entre la Municipalité et la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM) concernant la prise en charge, chacune pour une demie, des frais de démolition, de dépollution ainsi que des frais liés au plan de quartier, des parcelles Nos 954 et 1034, propriété de la SVLM, sises au lieu-dit "La Croisée".
2. **Alloue** à la Municipalité un crédit de Fr. 800'000.--TTC qui sera financé par la trésorerie ordinaire.

Cette dépense figurera dans un compte d'investissement du patrimoine financier compte No 9123.13 "dépollution et démolition usine FLY". Les revenus viendront en déduction du montant dépensé et seront comptabilisés dans le même compte.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 décembre 2006.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (LS)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Annexes : Convention du 17 octobre 2006
Plan de situation

Membres de la Municipalité concernés : Mme la Syndique
Mme Tinetta Maystre
M. Jean-François Clément