

Préavis N° 77-2025

De la Municipalité au Conseil communal

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 et lieu proposés pour la séance de la Commission :

Mercredi 5 février 20h – Salle de Municipalité

Préavis déposé au Conseil communal le 30 janvier 2025

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

Table des matières

1.	Objet du préavis	3
2.	Préambule	3
2.1.	Contexte	3
2.2.	Localisation	3
3.	Description du projet.....	4
3.1.	Un terrain communal.....	4
3.2.	Démarche participative	4
3.3.	Concours	4
3.4.	Résultats et projet lauréat	4
3.5.	Les surfaces de logements et d'activités	7
3.5.1.	Logements.....	7
3.5.2.	Programme intentionnel d'occupation des rez-de-chaussée.....	8
3.6.	Lauréat : Atelier ISAA	10
3.7.	Coûts estimatifs du projet.....	10
3.8.	Accessibilité des personnes en situation de handicap.....	10
4.	Constitution d'une propriété par étage.....	10
4.1.	Les copropriétaires	10
4.2.	La copropriétaire Ville de Renens	12
4.2.1.	Lot(s) N°1 – appartements seniors.....	12
4.2.2.	Lot(s) N° 2 – Les surfaces d'activités au rez-de-chaussée.....	13
4.3.	La copropriétaire Renens-Pierrettes SA	13
5.	Présentation de la Société Renens-Pierrettes SA	14
5.1.	La structure de la société.....	14
5.2.	Les immeubles de la société Renens-Pierrettes SA.....	15
5.3.	Capacité financière – Chiffres clés	16
6.	Constitution d'une promesse de DDP	16
6.1.	Constructions autorisées	16
6.2.	Désignation de la superficière	17
6.3.	Répartition des différents types de logements – « LUP » et « LML »	17
6.3.1.	Les logements à loyer abordables (LLA).....	17
6.3.2.	Les logements à loyer modéré (LLM).....	18
6.3.3.	Les logements en catégorie marché libre (LML).....	18
6.4.	Détermination, durée et aménagement de la rente DDP.....	19

6.4.1.	Le montant de la rente DDP de base.....	19
6.4.2.	Durée du DDP	19
6.4.3.	Aménagement de la rente DDP dans la durée et conditions d'indexation.....	19
6.5.	Engagements conditionnels.....	20
6.6.	Mise sur pied d'un comité de pilotage mixte.....	20
6.7.	Autres annotations dans l'acte notarié	20
7.	planning.....	20
8.	Incidences financières.....	21
8.1.	Avances de frais.....	21
8.2.	Engagements conditionnels.....	21
8.3.	Comptes de fonctionnement	21
9.	Durabilité et Plan climat	22
10.	Réponse à l'interpellation de Mme Elizabete Cunha.....	22
11.	Conclusions.....	22

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le but du présent préavis est 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.

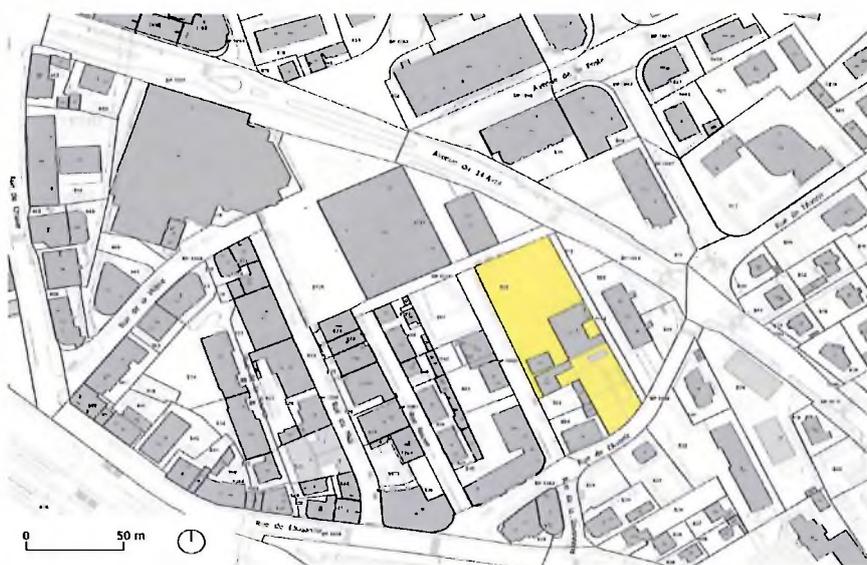
2. PRÉAMBULE

2.1. Contexte

Depuis plusieurs années, le centre-ville de Renens a vu la réalisation de nombreux chantiers qui ont changé son visage. Les réaménagements de la place du Marché, du square du 14-Juin et du mail du Marché, ainsi que la réalisation de plusieurs zones de rencontre ont participé à la modernisation de la Ville. Dans le cadre de cette mutation, la redéfinition du quartier de la Savonnerie, situé en plein cœur de la commune, a régulièrement suscité des attentes diverses de la part des citoyennes et des citoyens. Notons particulièrement les demandes de certaines sociétés locales pour une Maison des associations, les interpellations au Conseil communal pour exploiter judicieusement le potentiel de ces lieux en matière de politique du logement ou socio-culturelle, etc. Ces éléments ont conféré, au fil des ans, un poids symbolique particulier à ce lieu.

L'objet du préavis est circonscrit sous le chiffre 1. Toutefois, et sachant que les réflexions relatives à l'îlot de la Savonnerie ont débuté il y a plusieurs années, il paraît opportun de rappeler les évolutions de ce projet au fil de certains chapitres du présent rapport.

2.2. Localisation



3. DESCRIPTION DU PROJET

3.1. Un terrain communal

Le projet de la Savonnerie se situe entièrement sur la parcelle communale N° 558 de 4'298 m², issue d'un regroupement de bien-fonds effectué en juin 2024.

3.2. Démarche participative

Dès ses prémices, le projet s'est révélé bien plus qu'une opération immobilière classique sur l'un des rares espaces constructibles entièrement en mains communales. Ainsi, la Municipalité de Renens a décidé d'associer les Renanaises et Renanais à sa réflexion, afin de définir ensemble une vision d'avenir pour ce quartier situé au cœur de la Ville. Cette intention figure dans le préavis N° 76-2015 « Ilot de la Savonnerie - Démolition des bâtiments communaux sis à la rue de l'Avenir 5 et 7, Aménagements provisoires et lancement d'un concours d'architecture », adopté par le Conseil communal le 10 septembre 2015.

Afin d'alimenter la réflexion sur le renouveau d'un quartier central de Renens, la Municipalité a voulu consulter toutes ses concitoyennes et à tous ses concitoyens au moyen d'une démarche participative.

3.3. Concours

Le même préavis N° 76-2015 autorisait le lancement d'un concours d'architecture, organisé par le service de l'Urbanisme, en tant que représentant du maître de l'ouvrage. La procédure s'est déroulée entre mars et octobre 2019.

Les principes issus de la démarche participative ont été intégrés au programme du concours. En outre, il a également été demandé qu'une attention particulière soit prêtée au traitement des espaces publics et qu'une place importante soit accordée au végétal et aux espaces en pleine terre, contribuant ainsi à la plantation d'arbres majeurs.

3.4. Résultats et projet lauréat

66 bureaux ont remis un projet ; chacun d'entre eux a fait l'objet d'une analyse approfondie par un jury, composé notamment d'une part citoyenne issue de la démarche participative. Le jury a été séduit par un projet qui s'insère de manière subtile dans le quartier, avec trois bâtiments et plusieurs espaces publics végétalisés.

Le projet lauréat, *Michelle*, de l'architecte Rémy Cottin, offre une compréhension fine de l'environnement renanais et reconnaît la situation particulière de l'îlot, à la jonction des différents tissus urbains qui caractérisent le centre de Renens. Il s'en inspire en créant trois volumes qui répondent chacun à l'échelle des constructions anciennes; mais qui composent ensemble une forme d'îlot ouvert répondant aux structures récentes plus importantes. Leurs articulations et dilatations réagissent subtilement aux différentes situations du lieu. Ces trois volumes comprennent des activités sociales en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

Par sa composition et son dialogue avec le traitement des rues du quartier, cette proposition s'inscrit intelligemment dans son environnement et complète la succession d'espaces publics du centre en lui offrant une belle perméabilité piétonne.

Les décalages du bâti offrent, sur l'extérieur de l'îlot, des espaces publics végétalisés aux qualités bien affirmées. Le plus important se trouve dans la continuité de la place du Marché et du square du 14-Juin. Il prolonge et renforce le square, permet d'élargir la rue de la Savonnerie et offre un seuil d'entrée à l'espace intérieur de l'îlot. Les quatre autres décalages, toujours à l'extérieur de l'îlot, forment des placettes plantées qui sont autant de seuils pour les entrées aux logements.

La cour intérieure de l'îlot, plus tranquille, reste bien connectée avec les espaces publics environnants.

Les entrées des immeubles sont placées côté rue, la plupart sur les placettes, espaces de rencontre et de transition pour les habitantes et habitants. Chaque hall d'entrée donne accès à une buanderie et à un local à vélos, jouissant pour la plupart d'un bel éclairage naturel. Aux étages, des cages d'escalier compactes mais généreusement ouvertes en façade distribuent chacune deux à trois appartements de dimensions et typologies variées. L'articulation des volumes multipliant les situations d'angle permet d'offrir deux ou trois orientations à chaque appartement, véritable plus-value pour l'habitabilité.

Les bâtiments répondront aux normes de construction actuelles, que ce soit du point de vue d'une efficacité énergétique accrue, du choix de matériaux durables ou encore de l'accessibilité universelle.



Ci-contre : Vue de la rue de la Savonnerie
(© Rémy Cottin Architecte)

Ci-dessous : Vue depuis loggia, côté nouvelle
rue de l'Avenir (© Rémy Cottin Architecte)



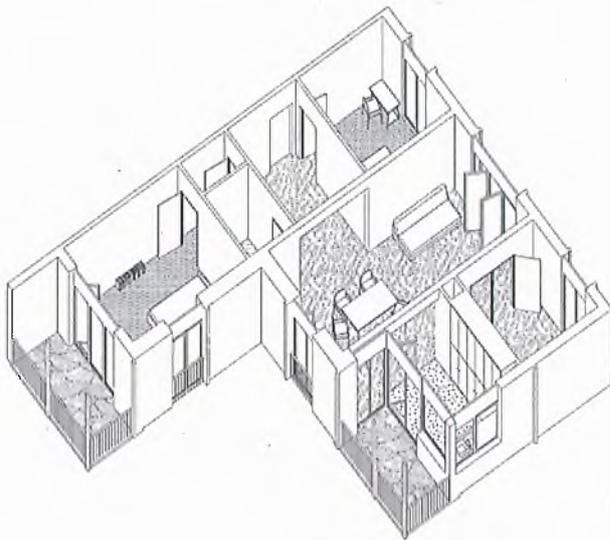


Coupe constructive (© Rémy Cottin Architecte)



Rez-de-chaussée (© Rémy Cottin Architecte)

Axonométrie appartement
(© Rémy Cottin Architecte)



3.5. Les surfaces de logements et d'activités

Le projet du concours, que les architectes ont complété par une étude partielle d'avant-projet en 2022, offre des appartements aux étages et en attique, disposés autour de cages d'escaliers ouvertes en façade. Des espaces extérieurs (loggias, balcons, coursives, terrasses, etc.) seront proposés pour tout type de logement. Le rez-de-chaussée est destiné à des activités. Cette étude propose environ 5'978 m² de surfaces utiles principales (ci-après : SUP). L'introduction du nouveau Plan d'affectation communal (PaCom) permet la construction d'un étage supplémentaire, soit environ 1'226 m² SUP. Celui-ci sera intégré au projet si le PACom est en force au moment de l'octroi du permis de construire.

SUP – selon SIA 416								
	Sous-sol	RDC	1 ^{er} étage	2 ^e étage	3 ^e étage	4 ^e étage	Attiques	Total
SUP – Logements	0	0	1'226	1'226	1'226	0	1'043	4'721
SUP – Activités	0	1'257	0	0	0	0	0	1'257
Sous-total	0	1'257	1'226	1'226	1'226	0	1'043	5'978
SUP - Logements	0	0	0	0	0	1'226	0	1'226
Total	0	1'257	1'226	1'226	1'226	1'226	1'043	7'204

3.5.1. Logements

Sur la base de l'étude partielle d'avant-projet de 2022, il est prévu environ une soixantaine d'appartements de 2 à 5 pièces et éventuellement un ou des clusters répartis dans les différents étages des immeubles. En tenant compte d'un étage supplémentaire, cela amène à une septantaine de logements. Le nombre exact d'appartements qui seront créés sera affiné dans le cadre du projet définitif.

Nombre estimatif de logements						
	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Clusters	Total
Etages 1 à 3 + Attiques	8	28	15	6	1	58
Etages 1 à 4 + Attiques (étage suppl.)	8	38	20	6	1	73

Le jury a relevé la qualité des typologies et le fait que la disposition proposée des pièces permet d'offrir, d'une part, une flexibilité d'usage et, d'autre part, des vues diagonales à travers les appartements produisant une sensation de générosité spatiale avec différents points de vue sur l'extérieur.

Selon le programme du concours, deux formes de typologie seront proposées, soit :

Type LLA :

Le 75 % des surfaces dédiées aux logements correspondront aux dimensions prévues pour la construction de logements à loyers abordables (LLA).

Type alternatif :

Le 25 % restant sera de type alternatif. Leur surface et leur typologie ne sont pas imposées et leur répartition est laissée à la libre appréciation de la future superficière. Cette catégorie de logements doit permettre de répondre aux besoins de la société actuelle en tenant compte des évolutions futures (structures familiales, modes de vie, vieillissement, etc.).

3.5.2. Programme intentionnel d'occupation des rez-de-chaussée

La Municipalité souhaite que les surfaces des rez-de-chaussée soient entièrement dédiées à un programme d'activités publiques. Cela permettrait d'offrir des prestations de qualité à la population au cœur de Renens et, afin de maîtriser au mieux ce qui sera proposé, la Ville a la volonté d'acquérir l'entier des surfaces.

Les rez de l'îlot de la Savonnerie ont fait l'objet de nombreuses discussions. Et même si un avant-projet doit encore être réalisé, ils pourraient avoir les caractéristiques suivantes :

- **Un centre de vie infantile (CVE)**

La structure d'accueil « La Farandole », condamnée à quitter la rue de l'Industrie 4 à la suite de la vente de l'immeuble en 2022, sera intégrée dans le projet de la Savonnerie, conformément au choix de la Municipalité ; elle comprendra :

- une garderie de 44 places en accueil préscolaire. A l'heure actuelle, La Farandole propose 37 places en accueil préscolaire.
- une UAPE de 24 places en accueil parascolaire (1 et 2p). A l'heure actuelle, La Farandole propose 30 places d'accueil parascolaire.

(Dans cette configuration, il faudrait renoncer à la halte-garderie initialement prévue sur le site de la Savonnerie, - faute de place -, ce qui semble le plus judicieux en fonction des options actuelles).

- **Une bibliothèque publique au centre-ville**

La Bibliothèque de Renens, publique et scolaire, est située dans le collège du Léman. De ce fait, son offre publique est peu identifiable par les citoyen-ne-s, qui l'associent à l'Etablissement scolaire. Avec une antenne au centre-ville, elle permettra de rendre plus accessible sa grande variété de documents, de journaux et de périodiques. Des animations y seront également proposées. Il sera en outre possible d'emprunter dans ce lieu des ouvrages du catalogue de la Bibliothèque de Renens. Les locaux libérés pourraient être restitués à l'Etablissement secondaire de Renens, ce qui apporterait une marge de manœuvre nécessaire aux besoins scolaires du secondaire. Tel que mentionné sous le chiffre 2 du préavis N° 74-2024, la création d'une bibliothèque publique au centre-ville serait aussi une belle opportunité d'utiliser le fonds « Berty Michoud ».

- **La ludothèque de Renens**

La ludothèque Le Potiron, actuellement sise rue de la Source 2 à Renens, manquant également de visibilité, mais aussi de place, s'installerait à la Savonnerie. Il y aurait bien évidemment des synergies possibles avec la bibliothèque. Ces deux entités collaborent d'ailleurs déjà ponctuellement sur certains projets et voient bien le potentiel d'une mutualisation, tant des espaces que des ressources humaines. Les locaux libérés pourraient faire l'objet d'un appel à projets.

- **Une salle destinée aux associations renanaises**

Les associations disposeraient d'un local commun où organiser des réunions, des activités ou des événements, en journée et en soirée. Cette salle serait divisible en deux et permettrait aussi d'accueillir différentes activités (cours de langue, yoga, ateliers de couture, etc.) lorsque le lieu ne serait pas occupé par les associations. La Municipalité de Renens, consciente que cette proposition pourrait être insuffisante pour couvrir les besoins, approchera prochainement les associations afin de récolter leurs différentes attentes. Il existe en effet plusieurs opportunités dans les bâtiments communaux afin de pallier un éventuel manque de locaux. La gérante ou le gérant du café pourrait être en charge de la coordination des différentes salles dédiées au monde associatif.

- **Un café**

Un café jouxtant la salle des associations ferait office de lieu de rencontre et de partage intergénérationnel, notamment avec les occupantes et occupants des logements et structures alentours. Le ou la responsable du café assumerait un rôle de facilitateur dans la planification de la venue des associations, ainsi que dans la gestion de la salle destinée aux associations. Idéalement, les appartements que la Ville souhaite acquérir pour les seniors se situeraient à

proximité immédiate du café. Le ou la responsable de ce lieu endosserait ainsi également un rôle de facilitateur pour les aîné·e·s

Cette occupation des lieux irait dans le sens des résultats du sondage effectué auprès de la population dans le cadre de la démarche participative du projet de la Savonnerie. A la question « De quels types de nouveaux locaux publics et/ou associatifs ont besoin les Renanaises et Renanais à cet endroit », les réponses qui avaient remporté le plus de suffrages étaient les suivantes :

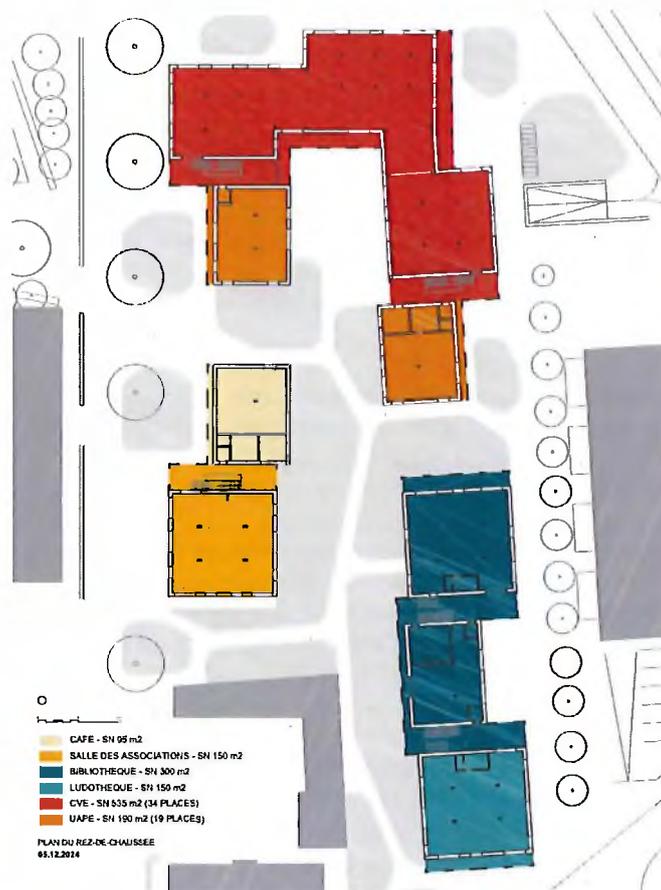
- Des locaux pour des associations
- Une bibliothèque / médiathèque
- Une ludothèque
- Une salle polyvalente
- Un espace d'exposition
- Une halte-garderie

La volonté générale était de proposer des activités destinées à un large public et de renoncer à tout type de commerces, ceux-ci étant déjà représentés dans le centre-ville. Contrairement à ce qui avait été initialement envisagé, les activités indépendantes, dont la densité et la représentation dans l'hypercentre sont élevées, ont donc été exclues du projet. Un constat actuel a également été pris en compte dans cette décision, celui de la difficulté à repourvoir les arcades commerciales dans les centres-villes, comme c'est le cas à Lausanne ou Yverdon-les-Bains par exemple.

L'idée d'accueillir des locaux à disposition de différentes associations avait été plébiscitée. Un espace d'exposition avait aussi été souhaité. Ce dernier pourrait tout à fait être intégré au café, à la salle des associations ou à la ludothèque.

Toujours dans le cadre de la démarche participative, la Municipalité a pris un certain nombre d'engagements répondant aux attentes des participantes et participants. L'accent avait entre autres été mis sur les activités associatives et les espaces publics.

Au vu de tous ces éléments, il fait donc sens que la Ville prenne à son compte et gère les surfaces d'activités situées au rez-de-chaussée de chaque immeuble.



Il semble encore important de préciser que le CVE La Farandole est actuellement situé à la rue de l'Industrie 4 et dispose d'une surface approximative de 520 m². Il est loué par la Ville depuis 2010 (crèche privée avant) pour un loyer annuel net de CHF 100'620.- (CHF 102'132.- dès le 01.04 2025), plus CHF 15'960.- de charges. Il propose 37 places d'accueil de jour préscolaire (0-4 ans) et 30 places d'accueil de jour parascolaire (UAPE). La totalité des places répond aux besoins d'environ 90 enfants/familles.

L'immeuble a été vendu en 2022 malgré le droit d'emption et de préemption de la Commune, qui n'a pas pu s'aligner sur le prix demandé. Un nouveau projet est prévu sur le site. Le bail de La Farandole est résilié au 31 mars 2025.

La Municipalité a contesté cette échéance et a mandaté un avocat dans l'objectif d'obtenir une prolongation de bail de 4 à 5 ans. L'argument majeur pour obtenir cette prolongation est de présenter un projet de remplacement réalisable dans le délai donné, soit pour 2028-2029. Il y a ainsi urgence d'agir et le site de la Savonnerie serait une alternative particulièrement favorable pour reloger le CVE La Farandole.

L'affectation définitive des surfaces d'activités des rez-de-chaussée, ainsi que les aménagements et ameublements feront l'objet d'un préavis distinct qui sera déposé en principe en octobre 2026 auprès du Conseil communal. L'avant-projet pour les rez tels que mentionnés au début de ce chapitre sera réalisé dès l'approbation de ce préavis par le législatif rennais et devrait prendre environ dix mois.

3.6. Lauréat : Atelier ISAA

Le concours d'architecture de 2019 n'a pas seulement permis au jury de choisir le meilleur projet ; il s'agit également plus formellement d'une procédure de mise en concurrence, en application de la Loi vaudoise sur les marchés publics, sous la forme d'un concours d'architecture anonyme à un degré en procédure ouverte, selon le règlement SIA 142.

A l'issue de cette procédure, la Municipalité a adjugé à fin 2019 un mandat d'architecture à Rémy Cottin, du bureau ISAA. Ce jeune bureau talentueux s'est adjoint pour ce projet les compétences d'un bureau plus expérimenté.

3.7. Coûts estimatifs du projet

A titre d'information, le coût estimatif basé sur l'étude partielle d'avant-projet est évalué à environ CHF 38.3 millions sans étage supplémentaire et à CHF 44.7 millions avec un étage supplémentaire. On doit cependant relever que la crise géopolitique survenue en 2022 et l'augmentation de la TVA ont fait augmenter les coûts de construction de plus de 15 %.

3.8. Accessibilité des personnes en situation de handicap

Le projet de construction tient compte de la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles », définissant les exigences d'accessibilité des bâtiments, les équipements et les aménagements extérieurs.

4. CONSTITUTION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

4.1. Les copropriétaires

Le projet sera régi par une propriété par étage constitué au minimum de 3 lots et dont les copropriétaires seront la Ville de Renens et la société Renens-Pierrettes SA. La répartition sera la suivante :

	Sans étage suppl.	Avec étage suppl.
Nombre estimé de m² SUP selon étude partielle d'avant-projet	5'978	7'204

Lot N° 1 : Logements séniors			Copropriétaire : Ville de Renens	
Total m² SUP			372	372
<u>Nbre app.</u>	<u>Nbre de pces</u>	<u>m² SUP /app.</u>	<u>Total m² SUP</u>	<u>Total m² SUP</u>
4	2	55	220	220
2	3	76	152	152
			372	372

Lot N° 2 : Surfaces activités			Copropriétaire : Ville de Renens	
Total m² SUP			1'257	1'257
<u>Surfaces</u>	<u>m² SUP surfaces</u>		<u>Total m² SUP</u>	<u>Total m² SUP</u>
1	1'257		1'257	1'257
			1'257	1'257

	Sans étage suppl.	Avec étage suppl.
Solde estimé de m² SUP	4'349	5'575

Lot N° 3 : Logements LUP-LML			Copropriétaire : Renens-Pierrettes SA	
Total m² SUP			4'349	5'575
<u>Répartition</u>			<u>Total m² SUP</u>	<u>Total m² SUP</u>
<u>Logements d'utilité publique - LUP - 50 %</u>				
LLM	25%		1'180	1'487
LLA	25%		1'180	1'487
			2'360	2'974
<u>Logements en marché libre - LML - 50 %</u>				
LML	50%		1'989	2'601
			1'989	2'601
Note.: Les logements séniors font partie du quota des logements en marché libre				

La société Renens-Pierrettes SA exercera le rôle de maître d'ouvrage dès la phase étude et jusqu'au terme des constructions. Par conséquent, la société prendra à son nom le droit distinct et permanent. Elle le cédera ensuite gratuitement à la Ville de Renens pour la part correspondant aux appartements séniors et aux surfaces d'activités.

La propriété par étage devra être constituée au plus tard au moment de la signature de l'acte définitif du droit distinct et permanent de superficie, soit avant la phase de réalisation des immeubles. L'immatriculation au registre foncier se fera sous la forme d'une « PPE avant construction » conformément à l'article 69 de l'ordonnance fédérale du registre foncier. Celle-ci est constituée avant que les séparations entre lots ou entre ces derniers et les parties communes aient été matériellement érigées. L'acte constitutif de la PPE devra notamment comporter la description de l'immeuble, l'expression de la volonté de constituer une PPE, la valeur des parts exprimées en millième et la répartition spatiale des parts et leur description, sous forme de plan.

Pour la Ville de Renens, cela nécessite de passer par une promesse d'achat « clef en main », laquelle sera jointe au projet d'acte constitutif de la PPE et à l'acte définitif de constitution d'un DDP. Le coût de chaque lot acquis par la Ville, soit les logements adaptés séniors et les surfaces d'activités, sera déterminé sur la base du projet définitif avec « soumissions rentrées », c'est-à-dire, au prix coûtant, sans marge, calculé durant la phase projet.

La décision finale de la Ville d'acquérir les lots en question par une promesse d'achat appartiendra au Conseil communal. A cet effet, la Municipalité déposera en temps utile un préavis pour demander les crédits nécessaires à l'acquisition desdits lots.

Dans l'hypothèse où le Conseil communal refuserait d'acquérir les lots, la promesse de constitution d'un droit distinct et permanent en faveur de la Société Renens-Pierrettes deviendra caduque. La Commune sera donc tenue de rembourser, sur la base de justificatifs, tous les frais avancés par Renens-Pierrettes SA (frais d'études, honoraires BAMO, frais de notaires, etc.).

Dès lors, il est important de bien préciser qu'en autorisant la Municipalité à signer la promesse de constitution d'un droit distinct et permanent en faveur de Renens-Pierrettes SA, le Conseil communal se limite uniquement à accepter le principe de constituer une PPE sur le droit de superficie et d'acquérir les lots pour des appartements adaptés séniors, ainsi que pour des surfaces d'activités. Cependant, si le Conseil n'adhère pas à ce principe, il est préférable de renoncer d'entrée à ce projet.

Pour la société Renens-Pierrettes SA, les conditions de la promesse de DDP sont plus restrictives. En effet, cette dernière, en sa qualité de superficière, est tenue de constituer une PPE afin de remettre les lots décrits ci-dessus à la superficière Ville de Renens.

Le fait de constituer une « PPE avant construction » permet à la superficière d'offrir des garanties solides auprès des instituts financiers et de demander le financement uniquement sur les lots la concernant.

4.2. La copropriétaire Ville de Renens

4.2.1. Lot(s) N°1 – appartements séniors

Dans sa séance du 3 octobre 2024, le Conseil communal a accepté la succession sous conditions de Mme Franziska Sauer. Dans le pacte successoral, Mme Sauer entend désigner comme seule héritière la Commune de Renens qui, directement ou par délégation à une fondation, réalisera le projet de construction ou de transformation d'un immeuble situé sur le territoire de la Commune de Renens et destiné à recevoir comme locataires des personnes âgées. En particulier, l'immeuble devrait être conçu avec une mixité intergénérationnelle et des espaces communs également ouverts aux autres habitants du quartier. Les exigences de la norme SIA 500 concernant les personnes à mobilité réduite devront être scrupuleusement respectées. Ce bâtiment devra également être situé le plus proche possible du centre-ville, des transports publics et des commerces.

Le projet à la Savonnerie, par sa situation géographique, par la création de logements pour séniors, par la mixité intergénérationnelle souhaitée et le programme des locaux prévus aux rez-de-chaussée, répond en tous points aux vœux de la défunte. Un accord de principe a d'ailleurs été obtenu par l'exécuteur testamentaire.

La Municipalité n'entend pas se défaire de la gestion de cette succession en la déléguant à une fondation. C'est pourquoi le choix d'une copropriété par étage à la Savonnerie s'est imposé.

A titre purement informatif, sur la base de l'étude partielle d'avant-projet de 2022 et des coûts actualisés (version août 2024), cette opération immobilière est estimée très sommairement à :

Coût de l'opération estimé à prix coûtant sans le terrain					
Logements	Nombre	M ² SUP par appartement	Total M ² SUP	Prix au M ² SUP	Total TTC
2 pièces	4	55	220	6'155.-	1'354'100.-
3 pièces	2	76	152	6'016.-	914'400.-
Total	6		372	6'099.-	2'268'500.-

Note : Le prix au M² est déterminé sur la base des standards du Canton par type de logement, adaptés aux coûts de l'ouvrage. La phase projet permettra de déterminer avec précision le coût réel de chaque objet.

Les appartements séniors seront mis en location au maximum selon le plafond des barèmes LLA. La gérance sera assurée par la Ville de Renens.

Compte tenu de la succession Sauer estimée à environ CHF 2.0 millions, du financement intéressant qui peut être obtenu par la Ville pour le solde, et des charges PPE à définir, cette opération est, sous l'angle purement financier, une belle opportunité.

Tel que décrit au chapitre 3.5.2, les surfaces d'activités seront occupées intégralement et durablement par la Ville de Renens.

A titre purement informatif, sur la base de l'étude partielle d'avant-projet de 2022 et des coûts actualisés (version août 2024), cette opération immobilière est estimée très sommairement à :

Coût de l'opération estimé à prix coûtant sans le terrain			
Surfaces d'activités	Total M ² SUP	Prix au M ² SUP	Total TTC
1	1'257	6'016	7'562'100.-
Total	1'257	6'016	7'562'100.-

Note : Le prix au M² est déterminé sur la base des standards du Canton par type de logement, adaptés aux coûts de l'ouvrage. La phase projet permettra de déterminer avec précision, le coût réel de chaque objet.

Les éventuels coûts d'ameublement et de mobilier (CFC 9) ne font pas partie de l'estimation sommaire. Ils feront également l'objet d'un préavis distinct en temps utile.

La Ville de Renens pouvant se financer à des conditions plus avantageuses que Renens-Pierrettes SA, les charges annuelles en cas d'acquisition seront par conséquent bien inférieures à ce qui serait dû au bailleur en cas de location.

Enfin, la Ville de Renens étant propriétaire du terrain et à terme également superficière au même titre que Renens-Pierrettes SA, cela plaide aussi pour l'acquisition à prix coûtant des surfaces d'activités.

4.3. La copropriétaire Renens-Pierrettes SA

La société Renens-Pierrettes SA a été désignée par la Municipalité pour gérer les logements (sans les appartements séniors) qui seront situés sur le site de la Savonnerie. Comme dit précédemment, la société sera le maître d'ouvrage pour la totalité des constructions.

Dans l'hypothèse de l'implémentation d'un étage supplémentaire, les coûts de construction pour la part logement, sans les appartements séniors, sont estimés à CHF 35.0 millions.

Cela représente plus d'une soixantaine de logements de 2 à 5 pièces. A cela s'ajoute éventuellement un ou plusieurs clusters. Le total des m² SUP selon SIA 416 sont estimés à environ 5'575 m² SUP.

Ils seront répartis de la manière suivante :

- 50 % de logements d'utilité publique (LUP)
 - dont 25 % de logements à loyer abordable (LLA)
 - dont 25 % de logement à loyer modéré (LLM)
- 50 % de logements en marché libre (LML), auxquels il faut déduire les logements seniors, qui entreront dans cette catégorie

De plus amples informations sont données sous le chapitre 6 « Constitution d'une promesse de DDP ».

5. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ RENENS-PIERRETTES SA

5.1. La structure de la société

Renens-Pierrettes est une société anonyme reconnue d'utilité publique et membre de l'ARMOUP (Association régionale des maîtres d'ouvrage d'utilité publique). La société a été fondée le 13 octobre 1953 sous l'impulsion de la Ville de Renens et d'entente avec des entreprises de la région afin de construire des bâtiments à but social avec l'aide des pouvoirs publics.

Selon l'article 4 de ses statuts, le but de la société est de couvrir durablement les besoins en logements à loyers modérés, pour des personnes à revenus modestes et en surfaces d'activités. Lors de la construction future de nouveaux bâtiments, il est voué un soin particulier à offrir des logements de qualité, adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite, à aménager des espaces verts suffisants et de qualité et, autant que possible, de recourir à des matériaux à faible impact environnemental et social. Il sera veillé aussi, lors de la construction, à l'efficacité énergétique du bâti, ainsi qu'au recours aux énergies renouvelables pour son alimentation en chaleur et en électricité.

Il sied de relever qu'en cas de dissolution de la société et conformément à l'article 31, chiffre 2 de ses statuts, après paiement des dettes et remboursement à sa valeur nominale du capital-actions libéré, l'actif de la société dissoute sera affecté à la Commune de Renens, qui est tenue de l'utiliser pour des projets conformes au but de la société tel que mentionné à l'article 4 de ses statuts.

Enfin, relevons que la société a procédé, le 8 juin 2022, à une modification très importante de ses statuts en lien avec le projet de la Savonnerie. En effet, jusqu'au 7 juin 2022, la répartition du capital-actions de Renens-Pierrette SA était la suivante :

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Total	Droit de vote en % - AG
Ville de Renens – actions ordinaires	113	1'000.-	113'000.-	32.56 %
Actionnaires privés – actions ordinaires	234	1'000.-	234'000.-	67,44 %
Sous-total	347	1'000.-	347'000.-	100.00 %
Renens-Pierrettes SA – Propres actions	28	1'000.-	28'000.-	0.00 %
Total	375	1'000.-	375'000.-	100.00 %
Représentation au Conseil d'administration : 5 administrateurs/trices				
Actionnaire Ville de Renens – 3 administrateurs/trices				
Actionnaires privés – 2 administrateurs/trices				

Une convention liant la Ville de Renens et la Société Renens-Pierrettes SA prévoyait une présence de trois administrateurs/trices au Conseil d'administration. Cependant, rien n'empêchait la société à augmenter le nombre de membres du Conseil d'administration et, par effet ricochet, de minoriser la présence de la Ville à la gouvernance de la société.

Or, par l'avènement du projet du site de la Savonnerie, la Municipalité a demandé à la société de revoir intégralement la structure de son capital-actions, afin de lui garantir durablement une majorité dans la gouvernance de la société.

C'est par une majorité absolue que l'Assemblée générale de Renens-Pierrettes SA, en date du 8 juin 2022, a accédé à la demande de la Municipalité, en introduisant pour la Ville de Renens des actions à droit de vote privilégiées. Ainsi, dès cette date, la nouvelle configuration du capital-actions et des droits de vote qui lui sont conférés à l'assemblée générale, se répartit comme suit :

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Total	Droit de vote en % - AG
Ville de Renens – Actions à droit de vote privilégiées	285	400.-	114'000.-	53.57 %
Actionnaires privés – Actions ordinaires	247	1'000.-	247'000.-	46.43 %
Sous-total	532		361'000.-	100.00 %
Renens-Pierrettes SA – Propres actions ordinaires	14	1'000.-	14'000.-	0.00 %
Total	546		375'000.-	100.00 %
Représentation au Conseil d'administration : 5 administrateurs/trices				
Actionnaire Ville de Renens – 3 administrateurs/trices				
Actionnaires privés – 2 administrateurs/trices				

Dès lors, la Ville est devenue actionnaire majoritaire au sein de Renens-Pierrettes SA. Par cette décision d'importance majeure, la société Renens-Pierrettes SA a affirmé sa volonté de maintenir des liens très étroits avec la Ville de Renens en lui garantissant durablement la gouvernance de la société.

5.2. Les immeubles de la société Renens-Pierrettes SA

En majorité, les immeubles de Renens-Pierrettes SA sont situés sur des terrains attribués sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) par la Ville de Renens.





	Nombre d'appartements	DDP communaux / propriété Renens-Pierrettes SA	Échéance DDP
Immeuble – Mèbre 10	8 appartements et 2 locaux commerciaux	Renens-Pierrettes SA	-----
Immeubles – Lac 28 et Lac 28 B	20 appartements	DDP	2064
Immeuble – Biondes 30-32	59 appartements	DDP	2040
Immeuble – 1 ^{er} Mai 11	12 appartements	DDP	2054

5.3. Capacité financière – Chiffres clés

Libellés	2023	2022
Actifs immobilisés	CHF 5'646'603.00	CHF 5'677'603.00
Dettes portant intérêts à long terme	CHF 4'723'930.20	CHF 4'791'150.20
Fonds propres : Capital-actions et réserves	CHF 3'629'249.55	CHF 3'339'741.10
Valeur incendie des immeubles	CHF 21'908'875.23	CHF 21'126'415.39

On constate que la Société dispose d'importantes réserves latentes sur ses immeubles. Ainsi, entre CHF 3.0 et CHF 4.0 millions seront apportés en liquidité, représentant un peu plus de 10 % en apport de fonds propres. Le solde sera garanti par les importantes réserves latentes sur immeubles constituées par la société.

6. CONSTITUTION D'UNE PROMESSE DE DDP

La promesse de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent, ci-après promesse de DDP, figure en annexe du présent préavis. Il est mentionné ci-dessous les clauses essentielles figurant dans l'acte.

6.1. Constructions autorisées

Le futur droit de superficie distinct et permanent prévoit, conformément à l'étude architecturale d'avant-projet de 2022, la construction de plusieurs bâtiments comprenant des logements de typologie d'utilité publique ou alternative, de deux à cinq pièces et demi ou en cluster, les rez-de-chaussée étant dédiés exclusivement aux activités et les sous-sols à des surfaces de caves, et éventuellement de dépôt ou parking.

En termes de surfaces utiles principales (ci-après « SUP » - selon la norme SIA 416, édition 2003), la réalisation sera composée d'environ 4'721 m² de SUP de logements, mais également d'environ 1'257 m² de SUP de locaux d'activités en rez-de-chaussée, et au sous-sol d'environ 1'089 m² de surfaces utiles secondaires (ci-après « SUS », selon la norme SIA 416 précitée) dédiées aux caves, et éventuellement dépôt ou parking.

Il est en outre précisé que, dans l'hypothèse de l'entrée en vigueur du futur PACom, des surfaces d'environ 1'226 m² de SUP supplémentaires seront intégrées au projet, sous la forme d'un étage de logements supplémentaire.

6.2. Désignation de la superficiaire

Pour porter et réaliser le projet précité, la Municipalité de Renens a désigné la Société Renens-Pierrettes SA à Renens en lui concédant un droit distinct et permanent (ci-après DDP), à charge pour celle-ci de :

- Démolir les bâtiments existants, édifier et maintenir plusieurs bâtiments comprenant des logements d'utilité publique (LUP), des logements en marché libre (LML), des logements pour seniors, les rez-de-chaussée étant dédiés pour l'essentiel aux activités et les sous-sols pour l'essentiel à des surfaces de cave, de dépôts ou de parking, ainsi qu'à édifier et maintenir toutes les réalisations nécessaires à la viabilité des bâtiments (accès, jardins, etc.) ;
- Constituer la parcelle correspondante à ce DDP en une propriété par étage (PPE) ;
- Une fois les lots correspondant aux locaux d'activités des rez-de-chaussée, ainsi qu'à six logements seniors, terminés, les transférer sans places de stationnement à la superficiaire.

6.3. Répartition des différents types de logements – « LUP » et « LML »

La superficiaire s'engage à se conformer à la répartition des surfaces utiles principales dédiée aux logements (SUP – selon la norme SIA 416, édition 2003) comme suit :

- 50 % à des logements d'utilité publique (ci-après : « LUP ») au sens de la LPPPL, soit 25 % pour les logements à loyer abordable (ci-après : « LLA ») et 25 % pour les logements à loyer modéré (ci-après : « LLM »).
- 50 % à des logements en marché libre (ci-après : « LML »), comprenant les logements adaptés pour seniors.

La répartition des logements par nombre de pièces et par SUP entre les catégories de logements précitées devra obtenir l'autorisation expresse de la superficiaire.

En cas de rejet de la demande de subvention annuelle relative aux logements LLM, les logements concernés devront être convertis en logements LLA.

Au-delà des dispositions légales et réglementaires, la superficiaire ne pourra se départir de son ou de ses lots sans répondre à des conditions strictes prévues dans le droit de superficie et exigeant l'accord de la superficiaire.

6.3.1. Les logements à loyer abordables (LLA)

Les loyers de catégorie (LLA) sont soumis à l'article 28 alinéa 2 du Règlement d'application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 25 octobre 2017 (RLPPPL). Par conséquent, un délai de contrôle des loyers pendant 25 ans est applicable par le Département cantonal compétent. A l'échéance de cette période, la Commune de Renens pourra prendre la relève et maintenir un contrôle équivalent des loyers.

Limites des loyers fixées par le Règlement LPPPL (art. 28 alinéa 2)

Les loyers des LLA, quels que soient les critères employés pour leur fixation, tous frais accessoires compris, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets, ne peuvent pas dépasser les limites définies dans le tableau ci-dessous, en fonction de la taille et de la situation géographique du LLA (CHF m² SUP/an).

Barèmes selon le règlement (RLPPPL) pour la Commune de Renens (indexé à l'IPC août 2024) :

Type	CHF M ² SUP par an	CHF M ² SUP par an + 5 % si efficacité énergétique accrue
1 pièce	CHF 265.-	CHF 278.-
2 pièces	CHF 258.-	CHF 271.-
3 pièces	CHF 255.-	CHF 268.-
4 pièces	CHF 251.-	CHF 264.-
5 pièces	CHF 248.-	CHF 260.-

Notes : Les montants des limites initiales de loyers prévues par l'article 28 RLPPPL sont adaptés annuellement par le Département, au 1^{er} septembre de chaque année, en tenant compte de 80 % de l'évolution de l'ISPC.

Selon l'article 28 alinéa 5 RLPPPL, le Canton peut, sur production d'une analyse spécifique, augmenter les valeurs plafonds d'au maximum 5 %, en fonction de performances énergétiques accrues.

6.3.2. Les logements à loyer modéré (LLM)

Les loyers de catégorie (LLM) bénéficiant d'une aide linéaire destinée à baisser la charge locative sont soumis au contrôle du Département cantonal compétent, conformément à la Loi sur le logement (LL). A la fin de la période de contrôle du loyer fondée sur cette loi, les logements à loyer modéré (LLM) acquièrent d'office le statut de LLA, au sens de l'article 25 alinéa 2 du RLPPPL.

L'aide linéaire est fixée pour une durée de 15 ans. Elle se monte à 20 % / 30% du loyer brut sans les charges et se répartit paritairement à raison de 10 % / 15% à charge du Canton et 10 % / 15% à charge de la Commune. Une fois le nombre d'appartements et le type de pièces connus, un préavis sera déposé devant ce Conseil pour que celui-ci accepte la prise en charge financière sur 15 ans de la part communale de l'aide linéaire. Il y a lieu de préciser que les loyers « LLM » sont fixés par le Département.

6.3.3. Les logements en catégorie marché libre (LML)

Conformément au nouveau PACom, la Municipalité laisse la possibilité à la future superficière de construire le 50 % des logements en marché libre. Cela comprend les logements adaptés pour seniors qui seront remis à la superficière. Cependant, pour éviter tout risque de spéculation et bien que celui-ci ait été fortement limité, d'une part, par le choix de la future superficière et, d'autre part, par le fait que la Ville de Renens restera durablement majoritaire dans la gouvernance de la société, la Municipalité a décidé d'ajouter dans la promesse d'acte quelques précautions supplémentaires.

Ainsi, la promesse de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent prévoit que les loyers de catégorie (LML) sont fixés par la superficière conformément à son but statutaire.

Dans tous les cas, les loyers de catégorie (LML) ne pourront pas être supérieurs à 15 % des limites de loyers définies à l'article 28 alinéa 2 et 29 RLPPPL pour les (LLA), additionnés de 5 % pour performances énergétiques accrues définies à l'article 28 alinéa 5 RLPPPL, sans autorisation préalable de la Municipalité de Renens.

Si des logements de type cluster sont créés, la limite supérieure applicable (prix au m² SUP pour le LML tel que défini ci-dessus) est la même que pour des logements de cinq pièces. Par conséquent, un

délai de contrôle des loyers pendant 25 ans est applicable par la Commune de Renens. A l'échéance de cette période, le contrôle sera maintenu aussi longtemps que la Commune de Renens maintiendra un contrôle sur les loyers de catégorie logement à loyer abordable (LLA).

6.4. Détermination, durée et aménagement de la rente DDP

6.4.1. Le montant de la rente DDP de base

Le montant de la rente DDP de base a été déterminé en tenant compte de la moyenne pondérée entre les surfaces de logements d'utilité publique et les surfaces de logements en marché libre.

Les critères retenus sont les suivants :

- M² SUP « surfaces utiles principales (uniquement la part Renens-Pierrettes SA) => environ 4'349 M² SUP sans étage supplémentaire ou environ 5'575 M² SUP avec un étage supplémentaire
- Valeur du m² SUP pour les surfaces d'utilité publique => CHF 850.- par m² SUP
- Valeur du m² SUP pour les surfaces en marché libre => CHF 950.- par m² SUP
- Taux de rente LUP => 3.5 %
- Taux de rente LML => 3.75 %

Ce qui donne pour résultat :

- Rente DDP de base au m² SUP => CHF 32.-

Explications :

Les valeurs retenues de CHF 850.- par m² SUP pour les surfaces d'utilité publique et de CHF 950.- pour les surfaces en marché libre sont relevées par le Canton comme étant parfaitement adaptées et permettent un impact foncier très raisonnable sur les logements. Le taux de rente appliqué dépend quant à lui grandement du type de projet (coûts, charges pérennes, etc.). Il faut donc garder à l'esprit que la rente DDP, tout comme les autres charges pérennes découlant du projet, sont finalement répercutées sur le loyer.

Ainsi, la rente DDP de base est fixée à **CHF 32.-** par m² de surface utile principale, sous réserve d'une indexation (voir ci-dessous).

L'acte précise que chaque propriétaire de lot sera seul responsable de la redevance y relative. Si la Commune de Renens est co-propriétaire d'étages du droit de superficie, aucune rente ne sera due par celle-ci et les m² SUP afférents aux lots concernés seront exclus du calcul de la rente.

6.4.2. Durée du DDP

La Municipalité propose une durée du DDP de 99 ans à partir de l'inscription du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier.

6.4.3. Aménagement de la rente DDP dans la durée et conditions d'indexation

Afin de permettre à Renens-Pierrettes SA de maintenir une gestion efficace de sa trésorerie en lien avec ce projet, il est nécessaire de procéder à un aménagement de la rente DDP. En effet, durant la période de construction, les revenus locatifs seront nuls, puis augmenteront progressivement. Ensuite, Renens-Pierrettes SA devra faire face à des amortissements plus conséquents de sa dette durant les premières années d'exploitation.

Cet aménagement doit rester neutre au niveau financier pour les deux parties par rapport à ce qui a été arrêté au chiffre 6.4.1 « Détermination de la rente DDP de base ».

Ainsi, il a été convenu avec Renens-Pierrettes SA d'aménager la rente DDP comme suit :

- Pour l'année de la première mise en location, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre, la rente annuelle est fixée à vingt francs (CHF 20.-) par m² de surface utile principale (SUP selon la norme SIA 416, édition 2003) ;
- De la deuxième année à la quinzième année, la rente annuelle est fixée à vingt-six francs (CHF 26.-) par m² de SUP, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre. Ce montant sera adapté à l'ISPC (base 1^{re} année de mise en location), puis adaptation à l'ISPC chaque année ;
- Dès la seizième année et jusqu'au terme du droit de superficie, la rente annuelle est fixée à trente-trois francs (CHF 33.-) par m² de SUP, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre. Ce montant sera adapté à l'ISPC (base 1^{re} année de mise en location), puis adaptation de l'ISPC chaque année.

Pour chacune de ces périodes (2 à 15 ans et 16 à 99 ans), aucune adaptation de la rente ne peut être faite au-dessous du montant initial y relatif.

6.5. Engagements conditionnels

Au cas où la promesse de DDP deviendrait caduque, les frais encourus par Renens-Pierrettes SA pour le projet (tels que les émoluments d'autorités, les honoraires et frais d'architecte, d'ingénieurs ou de tout autre mandataire ou intervenant) seraient à la charge de la Commune de Renens.

6.6. Mise sur pied d'un comité de pilotage mixte

Durant la phase projet et jusqu'à l'obtention du permis de construire, un comité de pilotage mixte sera institué entre Renens-Pierrettes SA et la Ville de Renens.

6.7. Autres annotations dans l'acte notarié

D'autres clauses, telle que celle liée au droit de préemption en faveur de la Ville de Renens, de dénonciation, d'obligations particulières de la superficière et de conditions de reprise des bâtiments, moyennant une indemnité en cas de résiliation anticipée ou à l'échéance du droit de superficie, figurent également dans l'acte.

7. PLANNING

Phases du projet

- Mars 2025 : signature de la promesse de DDP ;
- Mars 2025 à fin 2026 : études de projet, reconnaissance des LUP par le Canton, dépôt de la demande de permis de construire, obtention du permis, établissement du projet PPE, établissement des promesses de ventes ;
- Mars 2027 : signature des promesses de ventes, signature et exécution de l'acte DDP définitif ;
- Mars 2027 à fin 2028 : chantier ;
- 2029 : finitions, exécution des promesses de ventes, remise des lots et premières mises en location.

Dépôts des préavis au Conseil communal

- Mars 2025 - Préavis N° 1 : Autorisation par le Conseil de signer une promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie (objet du présent préavis) ;
- Décembre 2025 – Préavis N° 2 : Autorisation par le Conseil de subventionner à parts égales entre le Canton et la Commune des logements à loyers modérés à la Savonnerie pour une durée de 15 ans ;

- Octobre 2026 - Préavis N° 3 : Autorisation par le Conseil :
 - d'allouer les crédits nécessaires pour l'acquisition en PPE des appartements adaptés seniors et des surfaces d'activités ;
 - d'allouer les crédits nécessaires pour les équipements mobiles et l'ameublement des surfaces d'activités ;
 - de signer un bail à loyer d'une durée de 15 ans, renouvelable d'année en année, pour un local destiné au dépôt pour la voirie.

8. INCIDENCES FINANCIÈRES

8.1. Avances de frais

A ce jour, des avances de frais permettant de réaliser notamment l'étude partielle d'avant-projet se sont montés à CHF 100'101.46 TTC. Ce montant a été imputé au compte d'attente N° 9140.7023 « Savonnerie -Etude partielle d'avant-projet ».

La Municipalité a également lancé une étude préliminaire géotechnique afin de vérifier le niveau de pollution du sol. Cette étude s'est montée à CHF 35'860.- TTC. Elle a révélé par endroits une terre peu à faiblement polluée ne nécessitant pas d'assainissement. D'autres échantillonnages seront réalisés durant la phase chantier. Ce montant a été imputé au compte d'attente N° 9140.7042 « Savonnerie - Etude préliminaire géotechnique ».

Le montant total, soit CHF 135'961.46 TTC, sera intégralement remboursé par Renens-Pierrettes SA 30 jours après la signature de l'acte DDP définitif.

8.2. Engagements conditionnels

Au cas où la promesse de DDP deviendrait caduque, les frais encourus par Renens-Pierrettes SA pour le projet (tels que les émoluments d'autorités, les honoraires et frais d'architecte, d'ingénieurs ou de tout autre mandataire ou intervenant) seraient à la charge de la Commune de Renens. De même que les frais engagés par la Ville de CHF 135'961.46 resteraient à charge de la Commune.

8.3. Comptes de fonctionnement

Incidence sur les revenus concernant la rente DDP :

Période	Selon étude préliminaire M ² SUP : 4'349 – DDP par année		Avec 1 étage supplémentaire M ² SUP : 5'575 – DDP par année	
Année de première mise en location	4'349 m ² X CHF 20.-	CHF 86'980.-	5'575 m ² X CHF 20.-	CHF 111'500.-
De la deuxième à la quinzième année	4'349 m ² X CHF 26.-	CHF 113'074.-	5'575 m ² X CHF 26.-	CHF 144'950.-
De la seizième année et jusqu'au terme du droit de superficie	4'349 m ² X CHF 33.-	CHF 143'517.-	5'575 m ² X CHF 33.-	CHF 183'975.-

Note : S'ajoute aux montants ci-dessus l'indexation à l'ISPC

9. DURABILITÉ ET PLAN CLIMAT

La Ville de Renens s'est engagée, via son Plan Climat, à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Elle s'est également fixée comme objectif d'augmenter le taux de rénovation et la qualité des constructions (axe B.2 du Plan Climat).

Dans ce but, la Municipalité étudiera les meilleures solutions en termes de durabilité et de rationalité du projet.

Elle sera notamment attentive à intégrer, dans toute la mesure du possible, des critères de durabilité dont les éléments prioritaires seraient les suivants :

1. considérer les enjeux bioclimatiques permettant d'équilibrer le bilan thermique été-hiver ;
2. créer de l'économie circulaire, par une bonne gestion des matériaux et des flux de matières ;
3. promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques ;
4. optimiser les gains par échange de chaleur sur l'environnement immédiat (sol, air, ciel, etc.) ;
5. intégrer des cheminements piétonniers de qualité et assurer une perméabilité avec l'espace public environnant.

10. REPOSE A L'INTERPELLATION DE MME ELIZABETE CUNHA

En date du 1^{er} février 2024, Mme la Conseillère communale Elizabete Cunha a interpellé la Municipalité quant à l'état d'avancement du projet de la Savonnerie. Elle adressait alors les questions suivantes :

- où en est le projet ?
- est-ce que, cinq ans après sa présentation à la population, ce dernier souffrirait d'éventuelles modifications (par exemple, en lien avec l'adoption entre temps du Plan climat) ?
- en cas de modifications et afin d'alimenter les réflexions, la Municipalité envisagerait-elle à nouveau une démarche participative ?

Le présent rapport se veut également une vue d'ensemble précise sur l'état d'avancement du projet. Ce dernier a inmanquablement dû être adapté à la réalité du terrain et à l'univers des possibles. Cependant, l'ensemble des points forts de la démarche participative ont pu être intégrés directement ou indirectement. Ces éléments sont développés en détail au point 3.5.2. Dès lors, la Municipalité estime qu'une nouvelle démarche participative n'est pas nécessaire.

Elle considère ainsi avoir répondu à l'interpellation de Mme Cunha.

11. 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.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Jean-François Clément



Le secrétaire municipal
Michel Veyre



Membres de la Municipalité délégué·e·s :

- Jean-François Clément, syndic
- Nathalie Jaccard
- Tinetta Maystre
- Karine Clerc
- Didier Divorne

Annexe :

Promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie en faveur de Renens-Pierrettes SA