Commune de Préverenges

PREAVIS MUNICIPAL N° 1/19

DEMANDE D'AUTORISATION D'ALIENATION DES PARCELLES COMMUNALES N° 15 « CENTRE DU VILLAGE » ET 204 « PETIT-BALE NORD »

MUNICIPALITE DE PREVERENGES **Préavis N° 1/19**

Demande d'autorisation d'aliénation des parcelles communales n° 15 « Centre du village » et 204 « Petit-Bâle Nord »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le « cœur du village » a été identifié par la Municipalité, avec la zone scolaire et les rives du lac, comme l'un des trois axes forts de développement urbanistique. Enjeu majeur pour l'avenir de la commune, il représente une pièce maîtresse du plan de législature adopté par la Municipalité. Le développement réussi du centre du village constituera un ancrage dans la durée de notre volonté de préserver une qualité et une typologie architecturale qui permettent d'intégrer l'ancien et le moderne en respectant l'environnement construit significatif de l'histoire du village. L'immeuble réalisé sur la parcelle 15 doit permettre d'assurer cachet et beauté à notre centre villageois pour les prochaines décennies, ceci dans l'intérêt de nos enfants et petits-enfants.

En termes de vision de développement social et urbanistique, les objectifs stratégiques pour le développement de ces deux parcelles consistent clairement à favoriser la revitalisation du centre du village et le maintien de son attractivité pour les habitants de Préverenges, et la création de logements à loyers raisonnables.

En termes d'intégrations architecturales, la parcelle 15 « Hôtel du Chasseur-Boucherie » située au cœur du village, est donc directement concernée par les recommandations et directives énoncées dans le guide architectural présenté au Conseil Communal en novembre 2018.

La parcelle 204 « Petit-Bâle Nord » constitue, quant à elle, un espace de transition entre le centre du village et le quartier des Uttins. Ces zones périphériques ont également été identifiées en tant que franges architecturales en termes d'urbanisation et de constructions.

2. Procédure de consultation pour la mise en valeur de ces parcelles

Faisant suite à l'image directrice réalisée pour la parcelle 15 et au processus de légalisation du plan de quartier développé pour la parcelle 204, un appel d'offres pour la mise en valeur de ces deux parcelles a été lancé en janvier 2019 auprès de cinq acteurs professionnels du secteur immobilier, lesquels ont été invités à proposer une offre pour l'une ou l'autre des parcelles ou pour l'ensemble des deux. A noter que le 5ème promoteur n'est autre que l'auteur du projet de la parcelle 15 combattu en son temps, qui avait souhaité participer à la mise en valeur de la parcelle 204.

Les objectifs préalablement fixés pour cet appel d'offres ont consisté à interroger les 5 participants sur différentes modalités de valorisation, sans exclure la possibilité de cession d'un droit de superficie par la commune pour l'une ou l'autre des parcelles.

Rappelons qu'une analyse préalable confiée à deux mandataires spécialisés avait confirmé qu'une rénovation des bâtiments existants sur la parcelle 15 était irréaliste tant en termes fonctionnels que de coûts.

Quant à la parcelle 204, rappelons qu'elle avait été développée par l'établissement d'un plan de quartier, plan de quartier « Petit-Bâle Nord », dont la procédure de légalisation auprès du Département du territoire et de l'environnement (DTE) s'est achevée le 7 février 2019 dernier. Depuis cette date, le plan de quartier est entré en vigueur.

3. Analyse des offres reçues

Parmi les cinq promoteurs consultés, quatre d'entre eux ont proposé une offre pour les deux objets, à l'exception de Suisse Promotion, dont on peut comprendre l'embarras à établir une offre pour la parcelle que la commune avait été contrainte de leur racheter pour un montant important.

On peut noter que deux offres se sont clairement détachées et que les montants proposés ont été nettement au-delà des valeurs articulées par différents intervenants dans ce dossier, ce dont on ne peut que se réjouir.

Les offres sont concordantes pour la parcelle 204 « Petit-Bâle Nord » et c'est au niveau de la parcelle 15 au « Centre du village », que des différences très significatives ont été observées.

La parcelle 204 a fait en quelque sorte office de test de calage, puisqu'on peut relever que trois concurrents ont offert un montant identique de Fr. 6'000'000.00, alors que deux autres étaient substantiellement en retrait, de l'ordre de Fr. 5'000'000.00.

Les résultats de cette consultation ont par contre clairement confirmé l'intérêt suscité par les deux parcelles. Ils ont d'autre part mis en évidence la pertinence de la stratégie adoptée par la Municipalité pour la valorisation du centre du village après le rachat de la parcelle 15. Non seulement la protection urbanistique et architecturale de cette zone est assurée, mais le montant proposé par la meilleure offre permet de compenser en presque totalité l'important effort financier consenti par la commune pour la préservation de son « cœur de village ».

4. Meilleure offre

Sans conteste, la meilleure offre est celle proposée par Retraites Populaires. Sommant les deux montants, c'est au total Fr. 12'000'000.00 qui sont offerts en cas d'achat des deux parcelles. Une offre inférieure a également été proposée par ce même investisseur institutionnel, à savoir Fr. 11'500'000.00 pour une vente de la parcelle 204 et une transaction en droit de superficie (droit distinct et permanent, DDP) pour la parcelle 15. A noter que la 2e meilleure offre est de Fr. 10'200'000.00, un montant nettement inférieur, Fr. 1'800'000.00 en dessous de la meilleure offre.

L'offre Retraites Populaires apporte une réponse complète aux engagements formulés, d'abord en termes de retour financier, mais aussi par la volonté exprimée relativement au respect des exigences urbanistiques pour le Centre du village. Elle assure d'autre part à Préverenges, la mise à disposition de logements locatifs à loyers raisonnables, et propose un calendrier expéditif des étapes de réalisation très intéressant pour la commune. Finalement, la proposition financière flexible (achat et/ou DDP) a offert une grande marge de manœuvre à la Municipalité dans la poursuite du dossier.

Retraites Populaires est une institution de droit public vaudoise, représentant les investisseurs immobiliers tels que : la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud, la Caisse intercommunale de pensions, Profelia Fondation de prévoyance, la Caisse de pensions ECA-RP et Retraites Populaires, dont la renommée et le sérieux ne sont plus à démontrer.
Retraites Populaires assure, pour elle-même et ses mandants, la gestion d'un des parcs immobiliers les plus importants du Canton de Vaud comprenant plus de 500 immeubles et près de 13'000 logements. Sa structure dispose d'une vaste expérience dans les domaines de la réalisation et de la gérance, qui lui permet d'assurer les différentes étapes du cycle de vie global

d'un objet immobilier, depuis la phase de développement jusqu'à la phase d'exploitation proprement dite, en passant par la construction et ce qui est primordial, la garantie d'entretien et de maintien au long terme de la valeur d'usage.

Dans le contexte de la qualité institutionnelle et des objectifs sociaux du promettant acquéreur, tels que décrits ci-dessus, une solution en DDP s'efface devant l'option d'achat des deux parcelles pour le montant total de Fr. 12'000'000.00, puisque la mise à disposition de logements à loyers raisonnables sur le long terme par un investisseur institutionnel est garanti, et qu'il apporte à Préverenges une solution à très long terme. Cette solution, socialement très intéressante, évacue également le devoir de rachat à terme des bâtiments et les incertitudes liées au principe même des opérations en DDP.

Pour le détail et accessoirement, l'offre Retraites Populaires, comme celles d'autres investisseurs, a intégré les frais de mise à l'enquête dans les montants offerts, ce qui permet de minimiser les investissements préalables à engager par la commune pour la mise en valeur de la parcelle 15 « Centre du village ».

Le montant offert pour les deux objets par Retraites Populaires est de Fr. 12'000'000.00 au total, soit Fr. 6'000'000.00 pour la parcelle 204 « Petit-Bâle Nord » correspondant à environ Fr. 1'200.-/m^2 pour les 4'983 m^2 de terrain et Fr. 6'000'000.00 pour la totalité de la parcelle 15 « Centre du village » d'une surface de 1'271 m^2, constitue une manne providentielle, qui permet à l'autorité communale d'engager avec sérénité la poursuite des grands projets du plan de législature.

La vente est toutefois conditionnée à l'entrée en force des permis de construire, ce qui pousse à agir avec célérité. Tous les frais relatifs à ces démarches seront pris en charge par le promettant acquéreur. Un droit de préemption sera inscrit dans l'acte de vente en faveur de la Commune de Préverenges.

5. Description des programmes

Parcelle 15

En ce qui concerne la parcelle 15, située au « Centre du village », Retraites Populaires prévoit la réalisation d'un immeuble de 21 appartements en location, avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et un parking intérieur de 19 places pour les véhicules motorisés. Le projet respectera en tous points la directive architecturale et l'image directrice éditées à cet effet, ainsi que les recommandations éventuelles formulées par la commission d'urbanisme, permettant de garantir ainsi la connotation villageoise du futur bâtiment.
Les typologies proposées sont composées de 2½, 3½ et 4½ pièces, pour des surfaces de location d'environ 49 m^2 à 100 m^2. L'approche financière réalisée par Retraites Populaires permet de proposer des logements à loyers moyens cibles de Fr. 325.-/m^2/an pour les logements et à Fr. 240.-/m^2/an pour les surfaces commerciales.

Parcelle 204

En ce qui concerne la parcelle 204, incluse dans le plan de quartier « Petit-Bâle Nord » légalisé le 7 février 2019, Retraites Populaires prévoit la réalisation de deux immeubles de 18 appartements en location pour chacun, comprenant un parking intérieur commun de 38 places.
Les typologies proposées, encore en cours d'étude, sont composées de 2, 2½, 3½ et duplex de 6 pièces, pour des surfaces de location d'environ 37 m^2 à 140 m^2. L'approche financière réalisée par Retraites Populaires permet de proposer des logements à loyers moyens cibles de Fr. 290.-/m^2/an.

6. Calendrier (pour les 2 parcelles)

Sous réserve de problèmes administratifs ou techniques, le calendrier prévisionnel se présente comme suit :

- Phase de mise à l'enquête : avril – juin 2019
- Dépose du dossier de mise à l'enquête : fin juin 2019
- Procédure de mise à l'enquête : juin – octobre 2019
- Entrée en force du permis de construire : novembre 2019
- Signature des actes notariés et règlement : novembre – décembre 2019

La planification proposée ci-dessus se veut optimiste, mais réaliste. L'objectif étant de parvenir à déposer un dossier d'ici à l'été 2019, avec validation du projet de vente par le Conseil communal en juin 2019 et une enquête publique déposée au plus tard en juillet 2019. Ce calendrier permettra de finaliser la transaction au plus tard en octobre-novembre 2019. Ainsi l'obtention du permis de construire pour l'ensemble des deux dossiers pourrait intervenir en 2019, voire en tout début 2020.

7. Conséquences financières et comptables d'une réalisation de la vente des parcelles

a. Conséquences financières :

Le montant de Fr. 12'000'000.00 figurera dans les liquidités de la Commune.
Ces disponibilités permettront d'adapter la gestion de la trésorerie en fonction de l'évolution des taux d'intérêts ; ceci jusqu'à l'échéance au 13 mars 2026 de l'emprunt à terme de Fr. 7'000'000.00, contracté en 2016.

b. Conséquences comptables :

Le prix de vente convenu de Fr. 12'000'000.00 permet de prévoir la disponibilité comptable suivante pour la commune :

Prix de vente net			Fr. 12'000'000.00
Valeurs comptables au bilan :			
Parcelle n°15	Fr. 7'071'850.00		
Parcelle n° 204	Fr. 7'000.00		
Total des valeurs comptables au bilan à amortir :		⁄.	Fr. 7'078'850.00
Bénéfice comptable			**Fr. 4'921'150.00**

8. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PREVERENGES

- Vu le préavis municipal n° 1/19 du 15 avril 2019,
- Ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DECIDE

- D'autoriser la Municipalité à procéder à l'aliénation des parcelles communales n° 15 « Centre du village » et 204 « Petit-Bâle Nord » pour la somme totale de Fr. 12'000'000.00 à l'institution Retraites Populaires, en vue de la réalisation des projets immobiliers décrits dans le présent préavis.

DIT

- Que le montant de Fr. 12'000'000 figurera dans les liquidités de la Commune.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 avril 2019.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :	Le Secrétaire :
G. Delacrétaz	P. Crausaz

Délégués de la Municipalité :	MM. J.-F. Person et G. Delacrétaz
Proposition de date pour la première séance de la Commission :	13 mai 2019 à 19h00
Lieu :	Annexe II au Château

Annexes : plans de situation des parcelles 15 et 204

Préverenges, le 12 avril 2019/JFP/cmy