

# RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PRÉAVIS N° 70-2024

SUCCESSION FRANZISKA SAUER

La séance du jeudi 12 septembre 2024 se déroule à la Salle de la Municipalité. Elle débute à 18:30. Lors de cette séance, sont présents :

Municipalité

Clément Jean-François, syndic, Michael Perrin, chef du Service des Finances

Membres de la Commission :

Mmes Gubler Roxane, Thode Angéla, Smakiqi Liridona, Cunha Elisabete, MM. Duperrex Gérard, Borloz Pierre, Guedes Luis, Korkmaz Mehmet, Delapierre Roland, président-rapporteur

Pour débiter la séance de la Commission, M. J.- F. Clément, syndic, nous rappelle qui était Mme Franziska Sauer, afin de compléter ce qui est noté dans le préavis et pour faire honneur à tout ce Mme Franziska Sauer a apporté à la Commune de Renens. Ainsi, il fait également mémoire à la défunte.

Mme Franziska Sauer a toujours été très intéressée par tout ce qui se passait dans la commune de Renens. Elle était très engagée et investie dans la vie de sa commune. Pour exemples, entre autres, elle faisait partie du groupe « Mobilité ». Ce groupe de Seniors interroge la Municipalité sur la mobilité et sur les éléments qui doivent être mis en place pour que cette mobilité soit toujours meilleure. Elle participait aussi régulièrement, le samedi matin, aux Cafés de l'AVIVO pour discuter et débattre. Mme F. Sauer veillait toujours activement que Renens ne cesse de s'interroger sur l'attention à porter aux aînés de la Commune.

**Point 2**

**2.1**

**Question :**

Avez-vous envisagé de vous associer avec une organisation en rapport avec une association (fondation) qui travaille dans le même but ?

Mme Franziska Sauer parle de cette possibilité dans le point 2.1 du préavis. Elle dit aussi que, si la Commune de Renens n'a pas la capacité de remplir la demande, elle lui octroie la possibilité d'en faire donation ou leg à une institution qui travaille dans le même sens. Avez-vous déjà sondé ces voies-là ?

**Réponse :**

Non, au niveau politique, nous n'avons pas exploré cette possibilité car nous pensons avoir les capacités de pouvoir le faire sur le territoire renanais et dans des projets qui sont déjà un peu initiés. La Municipalité désire que les volontés de Mme F. Sauer soient pleinement respectées sur le territoire communal qu'elle affectionnait tout particulièrement.

Le commissaire qui a posé cette question déclare que, pour lui, cela a toujours été évident que ce projet devait se concrétiser à Renens et que sa demande concernait une collaboration avec une organisation (association, fondation) sise à Renens.

M. Michael Perrin avait d'ailleurs déjà confirmé que, pour respecter les conditions du testament, l'immeuble devait *obligatoirement* être situé à Renens.

M. J.- F. Clément ajoute que, pour avoir souvent discuté avec Mme F. Sauer de son vivant, si sa demande testamentaire était réalisée dans un projet tel que celui du bâtiment de la Savonnerie, ses dernières volontés seraient pleinement respectées. On signalerait d'ailleurs que cette donation a été initiatrice de ce projet (amorce).

## **2.2**

### **Question 1 :**

Sait-on combien représentent, pour la Commune, les impôts sur les legs ?

### **Réponse :**

Voici la réponse très complète de M. Michael Perrin, chef du Service des Finances :

Le Canton et les communes sont exemptées de l'impôt sur les legs et successions selon l'article 20, lettre b de la LMSD (loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations).

1. Madame Catherine Sauer, fille de la défunte Françoise Sauer dispose d'un legs de CHF 500'000.-. Taux cantonal et communal - 2.859 % - Impôt Canton CHF 14'295.- – Impôt Ville de Renens CHF 14'295.-
1. Madame Marie-Claude Heidelberger, filleule dispose d'un legs de CHF 30'000.-. Taux cantonal et communal – 19.140 % - Impôt Canton CHF 5'742.- - Impôt Ville de Renens CHF 5'742.-
1. AVACAH, la Sarraz – Association => exonérée, car reconnue d'utilité publique par l'Administration cantonale des impôts
1. Récapitulation : Impôts cantonal CHF 20'037.- - Impôt communal CHF 20'037.- - Total impôts à charge de l'héritière Ville de Renens CHF 40'074.-. La Ville de Renens récupérera le montant de CHF 20'037.- par l'intermédiaire de l'impôt sur les successions et donations.

### **Question 2**

Qu'en est-il par rapport au paragraphe « Les conditions sont de consacrer le reste de la fortune à la construction ou à l'achat, le cas échéant avec transformations, d'un immeuble situé obligatoirement sur le territoire de la commune de Renens destiné à recevoir comme locataires des personnes âgées comme détaillé au point 2.1 du présent préavis.» ?

**Réponse :**

Les vœux de la personne qui donne ces montants seront bien-sûr respectés. Le montant reçu n'est pas suffisant pour faire un immeuble ou acquérir un terrain. Notre intention est de dédier ces montants à ces affectations-là mais dans un bâtiment que nous pourrions, nous-mêmes, aménager, revisiter. Par exemple, cela pourrait être un bout du bâtiment de la Savonnerie (immeuble multi-générationnel, différentes salles de différentes grandeurs adaptées à des besoins spécifiques). Ce bâtiment, en projet, conviendrait tout à fait pour intégrer, à bon escient, les désirs de Mme F. Sauer.

Nous avons déjà songé à d'autres possibilités mais devons, de toute manière, soumettre nos différents projets à l'exécuteur testamentaire, Me Crettaz, qui veillera que la volonté de la défunte soit respectée. Donc, oui, il y a des pistes mais nous n'avons pas toute autonomie pour les réaliser. L'idée est de ne pas tomber dans un non-respect des volontés de la donatrice et aussi de le faire rapidement. D'ailleurs, dans son rapport, la COFIN demande que les dernières volontés de la défunte soient concrétisées dans un délai raisonnable.

**Question :**

Un autre commissaire, qui est au courant que la Fondation de l'Oriel va construire et déménager, demande s'il ne serait pas possible de se mettre avec l'Oriel pour faire une partie de la construction ? Cela se fait beaucoup dans le canton de Fribourg. Un immeuble, qui est géré par un EMS, qui est un peu séparé où les résidents peuvent aller manger au restaurant de l'EMS. De plus, cela permettrait pour les personnes âgées d'avoir enfin quelque chose au sud des voies parce qu'actuellement tout est au nord des voies. Il n'y a rien au sud des voies. Le syndic relève que c'est inexact car, au sud des voies, il y a justement la Fondation l'Oriel.

M. J.- F. Clément explique le projet qui a été élaboré avec cette Fondation qui construira son bâtiment dans le nouveau quartier du Simplon. De toute façon, il serait trop tard pour s'associer à ce projet puisque le premier coup de pioche sera donné le 13 septembre soit le lendemain de la présente séance.

Le Commissaire relève qu'il y aurait aussi une possibilité dans le quartier de Malley où on va aussi construire. Il est aussi relevé que les locaux communs doivent avoir « pignon sur rue », c'est-à-dire qu'ils doivent être bien visibles et facilement accessibles. En effet, Mme Sauer voulait que ces locaux soient ouverts aux habitants du quartier et pas seulement aux résidents de l'habitation donc ils doivent être bien visibles

**Question**

Pour une telle construction, est-il possible d'obtenir des subventions cantonales ?

**Réponse :**

Non, car cela entre dans le cadre des logements d'utilité publique et nous sommes dans la catégorie des « appartements protégés ». Il n'y a pas de subvention à la pierre. Il peut y avoir des facilités données par le canton. Si la succession est remise à une fondation, il est possible qu'elle obtienne une facilités de crédit. La commune a de toute manière des facilités de crédit.

**Question :**

Pour que, par la suite, ce ne soit pas une charge trop lourde pour la commune, y a-t-il un calcul qui a été fait pour savoir si, à terme, ce projet sera autofinancé ou si la commune devra subventionner cet home ?

**Réponse**

On ne part pas vraiment sur un home, on part plutôt sur une partie d'un immeuble ou d'un bâtiment qui répondrait à ceci avec ce montant que l'on pourrait éventuellement étoffer. Et cette partie de bâtiment, qui répondrait à tout ça, serait évidemment mis en contact avec d'autres espaces pour bonifier le tout. Puis, dès lors que l'on fait un appartement, il devra être mis à un prix correct qui permette son amortissement et les frais. En fait, nous visons un équilibre, nous avons une vision économique globale du projet.

**Remarque**

- ➔ Pour rebondir sur la proposition de créer cet espace à Malley, une commissaire rappelle qu'au point 2.1 du préavis, Mme F. Sauer souhaitait que cet immeuble soit situé le plus près possible du centre-ville, proche des transports publics et des commerces. Il semble que la région de Malley en soit déjà bien éloignée.  
M. J.-F. Clément répond à cette remarque en parlant des différents partenaires de la commune et ajoute que, finalement, cet espace pourrait peut-être être ajouté au patrimoine communal.
- ➔ Un autre Commissaire apporte juste une précision concernant la réalisation d'appartements SIA 500, selon les critères énoncés, le canton accorde des prêts sans intérêt sur une durée de 20 ans.

**Point 3** Pas de question.

**Point 4****Question :**

Concernant la vente de l'immeuble en Allemagne, un Commissaire demande si nous avons une idée globale des coûts que cela va engendrer ?

**Réponse**

M. M. Perrin répond que nous n'avons pas encore investigué par rapport à cela (courtiers, impôt, taxes, etc.). En effet, cette succession est soumise à tellement de conditions que nous nous sommes dit qu'il fallait d'abord que la demande passe au Conseil Communal et qu'elle soit acceptée ou non par le conseil. Après cela, nous investiguerons plus en avant. Par exemple, oui nous devons faire venir un courtier et oui, il y aura un impôt sur la vente selon le droit allemand. Il n'est pas sûr que le fait que nous soyons une collectivité publique, et soyons bénéficiaires de la succession, jouera un rôle. Mais cela mérite vraiment d'être vérifié. Nous serons obligés de mandater un avocat d'affaires pour gérer tout cela.

**Question**

Le même Commissaire se pose une autre question. Même si actuellement, il ne connaît pas l'état de l'immeuble sis en Allemagne et ne sais pas si c'est un bâtiment locatif, il s'est demandé si le rendement des éventuels loyers ne permettrait pas à notre commune de s'autofinancer pour le projet que Mme F. Sauer veut sur notre commune ?

**Réponse :**

Donc l'idée serait de gérer le bâtiment en Allemagne et d'en retirer un rendement ? C'est une idée. Serait-ce possible et facilement gérable ?

M. M. Perrin pense que pour une collectivité publique avoir un bâtiment à gérer à l'étranger ce n'est pas ça qu'il faut. Ce qu'il y a besoin c'est d'avoir du cash pour préavisier un projet.

Il s'ensuit une grande explication sur la rentabilité de cette idée. Elle ne serait pas élevée et difficilement contrôlable.

Par contre, et ce n'est pas une alternative à écarter, si le projet est remis à une fondation, là on remet le cash et ça permet à la fondation de maintenir les vœux de la défunte en ne faisant pas de la rentabilité. Là, on ne gère pas la gestion de l'affaire, on remet et nous mettons à disposition les locaux tels qu'ils sont exigés. Le solde potentiel de la succession n'est pas très élevé et ne permettra que de créer un nombre très limité d'appartements. C'est d'ailleurs pourquoi ce projet est à inclure dans un ensemble intergénérationnel.

A nouveau, les Commissaires et MM. Cément et Perrin se lancent dans une discussion économique. L'inquiétude du boursier communal est d'avoir de l'argent qui dort dans un fonds pendant bien trop longtemps. C'est pour cela que nous devons nous activer pour honorer les volontés de Mme Franziska Sauer en mettant en route ce beau projet.

Un Commissaire demande si nous ne pourrions pas utiliser cet argent pour acheter les parcelles de terrain derrière la poste au niveau de la garderie de la Farandole. M. Clément lui répond que ce ne sera

pas possible. La Ville a fait une offre mais le vendeur a choisi un autre acheteur qui proposait plus. Ceci contribue à faire monter les prix de l'immobilier. Cette situation fâche beaucoup le syndic. Donc, à la question est-ce que l'on peut faire quelque chose pour la garderie, nous sommes obligés de répondre que nous ne sommes pas dans la cible (focus) et que nous le regrettons beaucoup.

La présentation de la succession de Mme Franziska Sauer étant terminée, MM. J.-F. Clément et M. Perrin quittent la salle.

Les Commissaires débattent de l'ensemble du préavis. Ils relèvent que :

- La présente Commission doit, aujourd'hui, seulement accepter ou refuser la succession telle qu'elle est présentée dans le préavis 70-2024. Il ne lui appartient pas de débattre de quoi que ce soit par rapport à la réalisation future de cette succession. Il est également relevé que Mme Franziska Sauer a eu un geste magnifique envers la Commune de Renens et aussi par rapport à la vie sociale des différentes générations y vivant.

**Par conséquent, à la suite de ce débat, le préavis n° 70-2024 est accepté à l'unanimité par la Commission**

**Le Président de la Commission lève la séance à 19:30.**

## Conclusions

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS**

- Vu le préavis no 70-2024 concernant la succession de Mme Franziska Sauer,
- ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cet objet,
- considérant que ledit projet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### **ACCEPTE**

1. La succession de Madame Franziska Sauer, décédée le 26 juillet 2023, selon le résultat du bénéfice d'inventaire du 23.05.24, aux conditions posées par la défunte.
2. La vente de l'immeuble sis à Schillertrasse 25 à Düsseldorf en Allemagne, permettant ainsi de finaliser la liquidation de la succession de Mme Franziska Sauer.

**PREND ACTE** que le résultat net de la succession, après la vente de l'immeuble, sera affecté dans le Fonds spécial, aux conditions définies par la défunte, compte no 9233.1010 « Fonds Franziska Sauer ».

\*\*\*\*\*

**Les Commissaires :**

Mmes & MM.

Delapierre Roland
Gubler Roxane
Thode Angéla
Duperrex Gérard
Smakiqi Liridona
Borloz Pierre
Cunha Elisabete
Guedes Luis
Korkmaz Mehmet



Renens, le 20 septembre 2024