

Vente de parcelles propriété de la Commune à Montblesson

Préavis N° 2005/77

Lausanne, le 27 octobre 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de mettre en vente neuf lots constitués sur les parcelles n° 15'168, 15'236, 15'434 et 15'612 sises à Montblesson.

2. Parcelles constructibles, propriété de la Commune à Montblesson et Vers-chez-les-Blanc

Notre Commune est propriétaire, dans la région de Montblesson/Vers-chez-les-Blanc, de dix-neuf parcelles totalement ou partiellement constructibles, affectées en zone de villas A du plan d'extension n° 599, du 28 novembre 1980, zone dans laquelle la surface bâtie ne peut excéder le sixième de la surface du bien-fonds. La surface totale constructible de ces parcelles se monte à environ 127'300 m². La partie non constructible de ces parcelles est affectée en zone agricole ou est classée en zone intermédiaire; elle fait l'objet d'une location à des agriculteurs.

3. Mise à disposition de parcelles à construire

Depuis deux ou trois ans, les terrains de la Commune situés en zone de villas dans la région Montblesson/Vers-chez-les-Blanc font l'objet d'un intérêt très fort manifesté par de nombreux particuliers ou coopératives d'habitation, ce qui correspond d'une manière générale à une importante demande de terrains à bâtir. En outre, il faut relever que, dans le cadre de « Quartiers 21 », le projet intitulé « création de 3000 nouveaux logements à Lausanne » et qui fait l'objet du préavis n° 2005/45, du 23 juin 2005¹, est bien localisé sur l'ensemble du territoire lausannois et que la partie « terrains à villas » est traitée dans ce préavis. Le dernier paragraphe du chapitre 5 de ce document précise ce qui suit :

« Quant aux parcelles situées dans les zones de villas, suivant leur taille (ne permettant qu'une construction individuelle) et leur situation particulière (isolées d'autres parcelles propriété de la Commune), elles pourront faire l'objet d'une vente à des particuliers, leur nombre restant très faible sur l'ensemble des parcelles propriété de la Commune ».

C'est dans cette logique que la Municipalité a décidé de mettre en vente neuf lots de terrain.

La Municipalité a donc désigné un groupe de travail formé de représentants des Services des forêts, domaines et vignobles, du cadastre, des routes et de la mobilité, d'urbanisme, de l'environnement, de l'hygiène et du logement, ainsi que du secrétaire de la Commission immobilière.

¹ BCC (à paraître)

Le groupe a analysé les parcelles situées en zone de villas à Montblesson et Vers-chez-les-Blanc, selon les critères suivants:

- a) surface des parcelles, accès;
- b) possibilités de densification (révision de la réglementation de la zone foraine) ;
- c) affectation autre que de la villa, à envisager à long terme (voir lettre b) ;
- d) terrains réservés ou à réserver à des coopératives d'habitation;
- e) terrains pouvant être sans autre lotis pour la vente.

Dans un premier temps, le groupe de travail a proposé à la Commission immobilière une série de parcelles dont la partie constructible a été lotie par le Service du cadastre. Il s'agit en fait de parcelles de petite surface, dont la zone à bâtir est située, en général, en bordure de route, en tête de parcelles agricoles, prêtes à recevoir des maisons individuelles ou mitoyennes.

Une autre série de parcelles a été réservée à de la construction groupée et à des sociétés de type coopératif. Des projets importants sont en cours, pour lesquels la mise à disposition de terrain est prévue sous la forme de DDP.

4. Ventes ou droits de superficie

4.1. la motion de M George Aguet

Par voie de motion développée le 29 septembre 1981², M. Georges Aguet, conseiller communal, a invité la Municipalité à étudier la mise à disposition à des citoyens de terrains communaux sis en zones de villas, motion prise en considération par le Conseil le 8 décembre de la même année³. Le motionnaire, après avoir relevé que « les habitations individualisées, grandes consommatrices de surface, correspondent à un besoin de notre société... », relève que « ... quelques facteurs doivent nous inciter à ne pas rester inactifs et nous devons absolument libérer les zones régulièrement légalisées par les plans d'extension dernièrement votés par notre Conseil ».

Le 15 mars 1983, la Municipalité a soumis à votre Conseil le préavis n° 63⁴, en réponse à la motion ci-dessus; dans son texte, la Municipalité déclarait ce qui suit :

« La Commune est effectivement propriétaire de plusieurs parcelles classées en zones de villas, suite notamment à la ratification des plans des zones périphériques et foraines. Ce n'est pas le résultat d'une action délibérée, mais plutôt une conséquence de la politique plus générale d'acquisition de terrains ou d'immeubles conduite par la Municipalité pour faciliter des opérations à court ou long terme d'aménagement du territoire communal.

La Municipalité affirme ici son intention de poursuivre cette politique, en ajoutant qu'elle n'entend pas pour autant conserver par principe tous les terrains acquis. Ceux que l'évolution des choses aurait libéré de toutes options d'intérêt public pourront être mis à disposition de l'économie privée sous forme de droits de superficie ou par vente ».

Le préavis faisait également l'inventaire des parcelles sises en zones de villas dans les régions foraines et urbaines et abordait la problématique de la mise à disposition de certaines parcelles, en relevant que « le droit de superficie est applicable de manière générale aux grandes parcelles, parfois situées en des endroits proches du centre ou d'équipements existants, susceptibles d'être affectées à très long terme à d'autres usages importants pour la Commune ou la région ».

² BCC 1981, pages 1378 à 1380

³ BCC 1981, pages 1641 à 1644

⁴ BCC 1983, pages 939 à 947

Quant à la vente, cette dernière peut être envisagée en principe «pour de petites parcelles isolées ou de plus grands biens-fonds, mais excentriques, qui ne pourront être d'aucune utilité ultérieurement pour la réalisation d'équipements ou de programmes spéciaux ».

Au terme de son préavis, la Municipalité a proposé trois opérations tests, une sous la forme d'un droit de superficie «octroyé par exemple à une coopérative ad hoc et deux sous forme de vente directe à des particuliers ». Concernant les modalités de la mise à disposition, la Municipalité a évoqué la constitution d'une coopérative dont les membres, de même que les acquéreurs des deux parcelles mises en vente, pourraient être des fonctionnaires communaux qui souhaiteraient construire.

Lors de sa séance du 28 juin 1983⁵, le Conseil communal a dû se prononcer par rapport à trois propositions: celle de la Municipalité, soutenue par un rapport de minorité, celle émanant d'un second rapport de minorité concluant au refus de prendre acte du rapport-préavis de la Municipalité et celle d'un rapport de majorité préconisant non pas un droit de superficie et deux ventes, mais trois droits de superficie; c'est cette dernière proposition qui a finalement été votée.

4.2. le droit de superficie n° 15'746, route de Cojonnex 3A et 3B

Le 21 juin 1988⁶, la Municipalité a présenté à votre Conseil le préavis n° 130, du 30 mars 1988, lequel rappelait les opérations prévues en 1983, soit trois droits de superficie sur les parcelles n° 15'201, sise à Communet-Chérards, n° 15'453 sise au Chalet des Antêts et n° 15'611 sise à Montblesson. Dans ce préavis, la Municipalité constatait l'échec de ces projets en ces termes:

«L'idée de la Municipalité étant d'offrir ces terrains à l'ensemble du personnel communal et aux maîtres de l'enseignement primaire, tous astreints à l'obligation d'élire domicile sur le territoire lausannois, une communication était envoyée aux intéressés. Devant l'insuccès de cette opération, l'Exécutif décidait alors d'épuiser toutes les possibilités en faisant procéder, en 1984, à une offre publique de droit de superficie pour les trois parcelles susmentionnées. Votre Conseil était d'ailleurs informé de la situation par une communication le 29 mars 1984. Malheureusement, cette seconde offre, comme la première, se soldait par un échec ».

Toutefois, et c'était l'objet du préavis n° 130, deux candidats superficiaires se sont finalement proposé pour la parcelle n° 15'453, de 1729 m², pour y construire une villa jumelée de deux appartements.

Au cours de la même séance du 21 juin⁷, le Conseil communal a accepté les conclusions du préavis municipal et a octroyé un droit distinct et permanent de superficie en faveur de M. et Mme Denis et Roselyne Terrier, d'une part et de M. et Mme Roland et Yvette Martin, d'autre part; sur ce droit a été constitué une PPE (n° 15747 et 15748).

C'est le premier des deux seuls droits de superficie octroyés pour la construction de villas au cours des vingt dernières années, le second ayant été accordé par votre Conseil le 9 mars 2004 sur la parcelle n° 3607 à la route d'Oron.

4.3. le cas des maisons familiales de Prélaz

En date du 29 septembre 1981⁸, votre Conseil a approuvé le plan d'extension concernant les terrains compris entre l'avenue de Morges, l'avenue Recordon et le chemin des Retraites, ainsi que le renouvellement de trente-sept droits distincts et permanents de superficie inclus dans le plan ci-dessus, dont trente-quatre concernant des maisons individuelles.

⁵ BCC 1983, pages 997 à 1018

⁶ BCC 1988, tome I, pages 1030 à 1041

⁷ BCC 1988, tome I, pages 1042 à 1045

⁸ BCC 1981, pages 1355 à 1359

Le cas des maisons familiales de Prélaz est particulier. Tout d'abord, il s'agissait, en 1981, de renouveler un droit de superficie constitué en 1921 en faveur de la Société coopérative d'habitation, qui avait revendu les maisons par la suite. De plus, les conditions de renouvellement ont été extrêmement favorables, tant en ce qui concerne le prix du terrain que le taux de redevance, ceci afin de tenir compte de la situation économique et sociale des superficiaires et du fait que les indemnités de retour à l'échéance des droits étaient modestes. En outre, il n'était pas question de vendre des parcelles au vu de l'emplacement du terrain, près du centre-ville. Enfin, les maisons ayant la note 2 à l'inventaire, la propriété du sol par la Commune assure la cohésion et l'unité du quartier.

Ceci précisé, le DDP, distinct donc transmissible aux conditions précisées dans les actes, n'a pas empêché le prix des maisons de monter parfois fortement. En 2031, les droits arriveront à l'échéance et les nouvelles conditions de leur prolongation devront être soigneusement étudiées.

Ainsi, le cas des maisons familiales de Prélaz ne peut constituer un précédent applicable dans d'autres situations.

4. 4. avantages et inconvénients du droit de superficie

4.4.1. définition et rappel

Le droit de superficie est une servitude; il est régi par les articles 675, 779 et 779 a à 1 du Code civil suisse. L'article 779 définit le droit de superficie comme il suit, à son premier alinéa: « Le propriétaire peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé, soit au-dessous ».

Ainsi, le bénéficiaire d'un tel droit peut utiliser à des fins de construction un bien-fonds qui ne lui appartient pas. Il devient alors propriétaire des ouvrages existants ou qu'il a fait construire, pendant la durée du droit.

Le droit de superficie peut se voir conférer le caractère de droit distinct, c'est-à-dire personnel, cessible et passant aux héritiers; le droit est permanent s'il est établi pour trente ans au moins.

Le droit distinct et permanent, immatriculé comme immeuble au Registre foncier, peut être aliéné et mis en gage, voire grevé d'un droit de superficie au second degré. Concrètement, le droit distinct et permanent est inscrit sur un nouveau feuillet au Registre foncier où il y a donc deux feuillets: un pour la parcelle de base et un pour le droit de superficie. Enfin, sous forme de droit distinct, le droit de superficie ne peut être constitué pour plus de cent ans.

4.4.2. avantages et inconvénients

Pour le superficiaire (propriétaire du fonds)

Pour une collectivité publique, le droit de superficie constitue indéniablement un moyen de mener une politique foncière active, visant à faciliter l'implantation d'entreprises, la création de logements en période de pénurie, la réalisation de projets d'institutions sociales ou sportives.

Tout en restant propriétaire du terrain, la collectivité publique peut ainsi en définir et concrétiser l'usage à long terme et intervenir le cas échéant lors d'un projet de cession du droit de superficie ou du non respect des conditions de ce dernier.

En outre, la collectivité, en l'occurrence la Commune, retire une redevance de sa parcelle de base, redevance qui demeure en francs constants au cours de la durée du droit en raison de l'indexation appliquée tous les cinq ans. Il est rappelé ici que la redevance constitue économiquement la rétribution pour l'usage de longue durée d'un bien-fonds, non l'intérêt d'un capital.

Quant à l'inconvénient du droit de superficie, il se situe dans la nécessité de gérer ce dernier à long terme et de veiller au respect des engagements pris par le superficiaire. De plus, le superficiant ne peut récupérer son terrain sans autre (procédure d'expropriation ou retour anticipé en cas de violation de ses obligations par le superficiaire).

Pour le superficiaire

Le superficiaire n'a pas à investir dans le prix du terrain; de plus, comme il la connaît, il peut inclure la charge de la redevance dans son budget d'exploitation.

En outre, le superficiaire peut grever son droit de superficie de gage et recourir à l'emprunt hypothécaire; il a également la faculté de céder son droit si nécessaire et d'en demander le renouvellement à l'échéance.

L'inconvénient réside dans le fait que la redevance est régulièrement indexée, en règle générale tous les cinq ans, ce qui peut constituer un alourdissement de charges important, surtout dans les périodes de forte inflation. En outre, le superficiaire est soumis à certaines contraintes; il ne peut notamment céder son droit sans l'accord du superficiant et doit accepter que ce dernier puisse inspecter les lieux en tous temps. Enfin, les banques octroient plus difficilement les crédits hypothécaires qu'en cas de pleine propriété.

4.5. parcelles de Montblesson - choix de l'option « vente »

Trois critères ont dicté le choix de la Municipalité de recourir à la vente de terrains classés en zone de villas :

- Le peu d'attrait du droit de superficie pour ce type de construction.
- La situation des parcelles.
- Les demandes des particuliers.

4.5.1. Difficultés du droit de superficie pour des villas

En 1988 déjà, comme mentionné plus haut, la Municipalité constatait l'insuccès d'une offre publique de terrains à villas sous la forme de droits de superficie. Aujourd'hui, la situation n'a guère changé et le droit de superficie a toujours aussi peu d'attrait pour les particuliers désireux de construire une maison individuelle.

Deux éléments jouent en défaveur du droit:

- a) le poids de la redevance du droit de superficie;
- b) l'aspect psychologique du droit de superficie.

a) le poids de la redevance du droit de superficie

Il est clair que si l'on additionne les redevances versées pendant la durée d'un droit de superficie, on constate que la valeur du terrain est payée plusieurs fois. C'est encore plus impressionnant lorsqu'on introduit la notion d'intérêts composés. Il faut relever ici que, si la Commune pratique l'indexation des redevances uniquement, certains superficiants y ajoutent la réévaluation du terrain tous les vingt ans. Ce qui peut accroître la facture finale.

Dans le cas d'un droit de superficie octroyé à une entreprise, la redevance est un élément du coût d'exploitation et son adaptation quinquennale ne pose pas problème, dans la mesure où le rendement de cette exploitation est censé croître avec les années. Il en va de même pour

des sociétés coopératives de logement qui adaptent leurs loyers au fil du temps et qui voient décroître leurs charges hypothécaires, ainsi que pour des institutions qui bénéficient souvent de subventions liées aux charges financières et d'exploitation. D'ailleurs, la Municipalité examine chaque cas et, parfois, propose des redevances progressives ou différées, afin de ne pas pénaliser le démarrage d'une affaire ou de permettre, dès le début, la constitution de provisions pour entretien ou perte de loyer. En outre, le superficiaire a la possibilité, au début et au cours de la durée du droit de superficie, de payer en une seule fois ladite redevance due ou restant à payer, ce qui lui évite de subir les indexations périodiques.

Il en va tout autrement pour le propriétaire d'une villa familiale. La redevance est une composante de ses charges et il ne peut compter sur un revenu supplémentaire provenant du loyer. Au cours des années, surtout si les revenus du propriétaire baissent (passage à la retraite, par exemple), la charge de la redevance peut être particulièrement lourde, au fil des indexations successives. Une exception toutefois, c'est la construction de villas groupées par une coopérative par exemple. Dans ce cas, le montant de la redevance est réparti entre les propriétaires de chaque maison, qui paient ainsi pour une surface réduite.

b) l'aspect psychologique du droit de superficie

Pour le ou les propriétaires, souvent père et mère ou envie de l'être, qui mettent toutes leurs économies en fonds propres, mobilisent éventuellement leur prestation de libre passage et qui contractent de surcroît un emprunt hypothécaire, le fait de ne pas être propriétaire à la fois de la maison et du terrain leur est difficilement supportable et ils renoncent à recourir à cette forme d'acquisition du fonds. De plus, ils ont conscience du fait qu'ils vont payer au bout du compte plusieurs fois la valeur de la parcelle sans en être propriétaire et reporter de surcroît cette charge sur leurs héritiers.

En outre, au vu du niveau actuel des taux hypothécaires, dont la hausse n'est pas encore amorcée, il paraît plus judicieux aux futurs propriétaires de financer l'achat du terrain par l'emprunt, plutôt que de le louer à 5 % de sa valeur.

4.5.2. La situation des parcelles à vendre

La politique constante de la Municipalité est d'acquérir, si possible, des terrains situés en ville ou présentant un intérêt évident pour telle ou telle réalisation dans les domaines économique, social, culturel ou du logement.

En l'occurrence, le groupe de travail mis en place par la Municipalité, puis la Commission immobilière ont sélectionné une série de terrains ne présentant aucune importance stratégique concernant le développement de la Commune, classés en zone de villas, donc à faible densité, situées en dehors de l'agglomération, entourés souvent de parcelles construites ou en voie de l'être et louées à des agriculteurs à prix agricole, donc modeste ; ces choix ont été entérinés par l'Exécutif.

4.5.3. Les demandes des particuliers

Aux conditions ci-dessus, il faut ajouter que les parcelles en zone de villas, propriété de la Commune, font l'objet d'un intérêt très marqué manifesté par de nombreux particuliers, notamment à Montblesson, ce qui correspond de manière générale à une importante demande de terrains à bâtir. Le secrétariat de la Commission immobilière a enregistré actuellement près de quarante demandes émanant d'habitants de Lausanne et d'ailleurs. Tous, à trois exceptions près, ont exclu le droit de superficie et ceux qui s'en contenteraient ne l'admettent que comme solution extrême.

Dès lors, pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité estime que la Commune pourrait vendre les biens-fonds mentionnés sous chiffre 5 sans dommage pour la collectivité, avec cet avantage, pour cette dernière, de conserver ou d'accueillir des contribuables.

5. Proposition de vente de 9 lots

La Municipalité vous propose de l'autoriser à mettre en vente les neuf lots ci-après, sur lesquels il est possible de construire une villa individuelle, voire, dans certains cas, des villas mitoyennes :

<u>Parcelle n°</u>	<u>Surface constructible</u>	<u>Lotissements (surface environ)</u>
<u>Montblesson</u>		
15'236	2184 m ²	A : 959 m ² B : 1225 m ²
15'434	4655 m ²	A : 1568 m ² B : 987 m ² C : 1190 m ² D : 910 m ²
15'168	1444 m ²	Toute la parcelle 1444 m ²
15'612	2290 m ²	A : 1145 m ² <u>B : 1145 m²</u>
		10573 m ²

Les numéros et les lettres figurant dans le tableau ci-dessus se rapportent aux plans joints au présent préavis.

Il y a lieu de relever que la plupart de ces biens-fonds sont situés en tête de parcelles agricoles, ce qui les rend d'autant plus attractifs, et en bordure de routes, ce qui résout le problème de l'accès; dans certains cas néanmoins, de tels accès devront être constitués et formalisés par des servitudes.

Au total, à Montblesson, ce sont environ 10573 m² qui seront mis en vente, sur une surface constructible totale, propriété de la Commune, de 127300 m² environ située dans la région Montblesson/Vers-chez-les-Blanc, soit 8,3 % approximativement. D'autres parcelles, de plus grande surface, font l'objet d'études de mise en valeur pour la construction de villas groupées et pour la réalisation d'une résidence destinée aux personnes du troisième âge. Les préavis y relatifs seront soumis ultérieurement à votre Conseil.

6. Modalités de la vente

La question s'est posée de savoir s'il fallait contacter les acheteurs intéressés ou s'il était plus judicieux de mettre ces terrains en vente sous forme d'offre publique. Par souci d'équité et de transparence et par analogie avec la politique suivie par l'Etat de Vaud pour la mise en vente de ses terrains, la Municipalité a opté pour la seconde solution.

Dès lors, en cas d'accord de votre Conseil, une publication sera insérée dans divers journaux et les intéressés se verront invités à présenter leurs offres à un tiers neutre, un notaire en principe, lequel les transmettra ensuite à la Commune.

Quant aux critères qui seront retenus pour l'attribution des parcelles, il y aura le prix, évidemment; mais d'autres éléments seront également pris en compte, notamment le développement durable. A ce sujet, afin d'encourager la prise en compte des aspects de développement durable lors de la construction de logements, les 5 critères ci-après devraient être observés lors de chaque nouvelle opération sur un terrain communal :

- assurer une occupation optimale du sol ;
- choisir judicieusement le mode de production de chaleur ;
- gérer correctement les eaux (besoins domestiques et eaux de surface) ;
- bannir les matériaux pouvant présenter un risque pour la santé ;
- préférer des matériaux ayant un faible impact environnemental.

7. Baux agricoles

Les parcelles font l'objet de baux agricoles et nécessitent un délai de résiliation et un dédommagement en faveur des agriculteurs, versé par la Commune mais reporté sur les acheteurs, ceci avec l'accord préalable des locataires.

De manière générale, les conditions de résiliation passent par un préavis de six mois (automne-printemps) avec un éventuel dédommagement pour perte de culture (de l'ordre de Fr. 0.30 le m²), auquel s'ajoute (selon les modalités précisées ou pas dans le bail) un éventuel autre dédommagement pour perte de rendement jusqu'à la prochaine échéance du bail (de l'ordre de Fr. 0.40 le m²/an).

8. Crédit relatif aux acquisitions d'immeubles

La Municipalité propose d'augmenter par le produit des ventes le crédit de 15 millions de francs prévu dans le préavis N° 2002/4 du 31 janvier 2002 «Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers (art. 17, ch. 6, du Règlement du Conseil communal de Lausanne du 12.11.1985) et voté par votre Conseil le 9 avril 2002⁹.

Nous rappelons que le Conseil avait accepté de porter en augmentation du crédit ci-dessus le montant de la vente (3 millions de francs) qui aurait dû intervenir entre la Commune et la Fédération Internationale de Volley-ball (F.I. V.B.), pour 1'150 m² environ de la parcelle n° 6'031 (aujourd'hui n° 20'278)¹⁰.

9. Conclusion

La vente de 10573 m² environ de surface constructible en zone de villas à Montblesson permettra de répondre à une demande émanant de nombreux habitants de la Ville et d'autres communes; cette forme de propriété étant nettement plus attractive que le droit de superficie pour ce type de zone. De plus, les terrains concernés ne présentent aucune importance stratégique, économique ou sociale pour la Commune. De surcroît, la mise en valeur de ces biens-fonds sera de nature à fixer ou à attirer des contribuables.

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2005/77 de la Municipalité, du 27 octobre 2005;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

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

décide :

1. **d'autoriser la Municipalité à mettre en vente 9 lots constitués sur les parcelles n° 15'168, 15'236, 15'434 et 15'612, sises à Montblesson, selon les modalités mentionnées dans le préavis n° 2005/77 de la Municipalité, du 27 octobre 2005.**
2. **de porter le produit des ventes en augmentation du crédit du patrimoine financier prévu dans la conclusion n° 2 du préavis N° 2002/4 "Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers (art. 17, ch. 6, du Règlement du Conseil communal de Lausanne du 12.11.1985)".**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

François Pasche

⁹ BCC 2002, tome I, pages 459 à 468

¹⁰ BCC 2004, tome I, pages 686 à 692