

Rapport de la Commission des finances

Préavis municipal n° 11 relatif à la demande de cautionnement en faveur de la Fondation pour le logement de familles glandoises pour l'immeuble sis Rue de Mauverney 16A, à Gland

Gland, le 29 novembre 2021

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission des finances composée de :

Freuler Samuel	GDG ; Premier membre
Lock Evan	GDG ; Rapporteur
Frachebourg Jérôme	GDG
Bringolf Alain	GDG
Gorgoni Iulica	PS-Les Vert-e-s
Galvez Angelita	PS-Les Vert-e-s
Hemberger Roger	PLR
Egger Jean	PLR
Buffat Ahimara	UDC

s'est réunie les 9,15,18, 22, 25 et 29 novembre 2021, le 18 novembre en présence des représentants de la municipalité.

Excusé :

Le 09 novembre : M. Evan Lock

Remerciements

Les membres de la COFIN remercient MM. Gilles Davoine, Municipal des finances, ainsi que le chef de service des finances et de l'économie Julien Ménoret. Les informations fournies, leurs réponses orales et écrites aux questions de la commission ont permis l'élaboration de ce rapport.

Préambule

Tout d'abord un retour au siècle dernier pour évoquer le dépôt du préavis initial. Le préavis No 86 a été déposé au printemps 1989 et voté dans la foulée. Il consistait en un DDPP et d'une autorisation de cautionnement pour la construction de l'immeuble de la Rue Mauverney 16A. Le préavis est joint en annexe de ce rapport. Il s'agissait alors, en autres, d'autoriser la Municipalité de cautionner les emprunts de la Fondation pour le logement des familles glandoises à hauteur de CHF 3'500'000.- .

« Ce cautionnement déploiera ses effets jusqu'à réduction du nominal à frs. 7'700'000.- représentant le solde susmentionné c'est-à-dire une période de 15 à 20 ans ».

Ce préavis fait également suite au préavis No 36 de la législature précédente qui avait pour but la même demande de renouvellement de cautionnement mais pour l'immeuble de la Rue Mauverney 16B.

Le présent préavis renouvelle le cautionnement de la Municipalité jusqu'à la fin du DDP plus une année soit 2040.

Informations

La Commission s'est interrogée sur les cédules hypothécaires, sur le pourquoi de ce nouveau cautionnement puisque dans le préavis original il est spécifié que le cautionnement durerait jusqu'à réduction du nominal à CHF 7'700'00.-, ce qui est le cas maintenant. La réponse est la suivante :

« Les deux cédules hypothécaires au porteur de CHF 4'250'000.- chacune grèvent la parcelle n° 526 appartenant à la Commune de Gland et non l'immeuble sis sur cette parcelle, propriété de la Fondation pour le logement de familles glandoises. Comme mentionné dans le préavis, compte tenu du nominal du prêt et des amortissements contractuels, il en résultera un crédit résiduel de CHF 2'466'000.- à l'échéance du DDP, le 11 mai 2039. C'est ce crédit résiduel que la banque souhaite couvrir par le biais d'un cautionnement octroyé par la propriétaire de la parcelle sur laquelle est érigé le bâtiment : la Commune de Gland. A la fin du DDP, soit celui-ci est prolongé sur décision du Conseil communal, soit la propriété du bien immobilier revient à la Commune avec sa valeur de marché qui comporte des inconnues à l'horizon 2039 mais aussi avec sa dette hypothécaire. C'est la raison pour laquelle la banque sollicite ce cautionnement. Il est fort probable que la parcelle et l'immeuble prennent, ou du moins maintiennent, leur valeur d'ici à 2039, mais la banque ne souhaite courir aucun risque, compte tenu des incertitudes dans une temporalité si lointaine. »

Dans le préavis original No 86 1989, tant la banque que la Fondation ont présumé que la durée du cautionnement se terminerait lorsque l'endettement de la Fondation serait inférieur à CHF 7'700'000.-. Ceci ne n'est pas le cas et la banque veut maintenant que la commune de Gland cautionne le crédit résiduel de CHF 2'466'000.- au 11 mai 2039, faute de quoi elle dénoncera le contrat et appliquera des conditions et des taux d'intérêts moins favorables. Il va sans dire que la méthode est douteuse puisque la banque est en position dominante. Cela dit, il serait malvenu de refuser ce préavis au vu des péjorations que la Fondation pourrait subir.

L'annexe A du préavis mentionne les limites de crédit. La Commission s'est posé la question du pourquoi de leur présence. Il s'agit en fait d'une information indicative car les limites de crédit sont assimilées à des engagements hors bilan tout comme les cautionnements,

Quoi qu'il en soit la Commission estime nécessaire de reconduire le cautionnement pour pouvoir pérenniser la gestion de l'immeuble et ainsi garantir les logements pour les personnes dans le besoin.

Dans le rapport du préavis No 36 de la législature précédente la COFIN avait émis le vœu suivant : *Cette situation va se représenter pour le cautionnement de CHF 3,5 mios accordé à cette même fondation pour l'immeuble situé au 16A de la même rue lors de l'échéance du prêt en 2021. La commission demande à la municipalité de discuter pro-activement avec la fondation et la banque sur les avantages en termes de taux d'intérêt qui pourraient découler du prolongement du cautionnement communal. La municipalité pourrait ainsi venir devant le conseil sans qu'il soit placé dans une situation inconfortable. Étant donné les avantages accordés à la fondation par le biais du DDP et du cautionnement, la commission demande que la municipalité vérifie que ce soient bien les personnes visées par ces mesures de soutien qui puissent bénéficier des appartements mis à disposition par la fondation.*

Malheureusement celui n'a pas été suivi d'effet. Néanmoins nous ne nous décourageons pas et présentons le vœu suivant.

Vœu

La commission demande à la Municipalité de rappeler au Conseil les différents moyens mis en œuvre avec la Fondation pour l'attribution et le suivi de la situation des personnes qui bénéficient des appartements mis à disposition par la Fondation.

Conclusions

La Commission des finances est convaincue du bien-fondé de ce préavis et estime nécessaire de reconduire le cautionnement pour pourvoir pérenniser la gestion de l'immeuble et ainsi garantir les logements pour les personnes dans le besoin.

Fondée sur ce qui précède, la Commission des finances recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 11, soit :

- d'accorder à la Fondation pour le logement de familles glandoises un cautionnement solidaire de CHF 2'500'000.- jusqu'au 11 mai 2040
- d'autoriser la Municipalité à signer le contrat de prêt no 0228-853365.90Q-0003 auprès de UBS Switzerland AG, ainsi que les renouvellements subséquents jusqu'à la fin du DDP.

Signatures des membres de la Commission

Samuel Freuler, 1 ^{er} membre	Angelita Galvez
Evan Lock ; rapporteur	Roger Hemberger
Jérôme Frachebourg	Jean Egger
Alain Bringolf	Ahimara Buffat
Iulica Gorgoni	

Préavis municipal no 86 concernant:

- la constitution d'un droit de superficie d'une surface de 3'026 m2 en faveur de la fondation pour le logement de familles glandoises sur un terrain propriété de la commune;
- l'autorisation de cautionner les emprunts de la fondation pour le logement de familles glandoises jusqu'à concurrence de frs. 3'500'000.--;

pour permettre la construction d'un immeuble locatif pour personnes âgées et jeunes ménages.

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Préambule

Depuis quelques années déjà, la situation est extrêmement difficile en matière d'appartements à loyers modérés, l'offre étant pratiquement inexistante.

Consciente de cette pénurie, la municipalité examinait puis retenait la proposition de quelques citoyens glandois envisageant de doter notre localité d'appartements à loyers abordables. Ceux-ci seraient destinés aux personnes à l'âge de la retraite et aux jeunes couples avec enfants, domiciliés à Gland, dont les revenus nécessitent qu'ils soient logés à des conditions avantageuses.

Par l'intermédiaire du préavis no 62 du 28 janvier 1988, elle sollicitait et obtenait l'accord de principe du conseil communal (séance du 3 mars 1988) pour la mise à disposition d'un terrain, propriété de la commune, et le cautionnement de la construction d'un immeuble locatif pour personnes âgées et jeunes ménages.

Pour mener une telle entreprise, il est nécessaire de prévoir un cadre juridique permettant la pérennité de l'opération. C'est la fondation au sens des articles 80 et suivants du code civil suisse qui a été choisie. Cette fondation sera dénommée comme suit:

"Fondation pour le logement de familles glandoises".

Bénéficiaire de l'autorisation du conseil communal du 15.12.1988 (préavis no 79), la commune de Gland, représentée par sa municipalité, a adhéré à cette dite fondation.

L'acte constitutif de la fondation pour le logement de familles glandoises sera paraphé d'ici fin avril 1989.

Programme

La fondation prévoit un bâtiment locatif qui comprendra:

- 18 logements de 2 pièces (AVS)
- 10 logements de 3 pièces (jeunes ménages)
- 11 logements de 4 pièces (jeunes ménages)

Divers équipements généraux soit:

- cafétaria, salle à manger commune dans laquelle il est prévu de servir les repas chauds de midi.
- coins salon, télévision, lecture, bibliothèque.
- locaux d'administration, service médical, concierge, vestiaire.
- des aménagements extérieurs tels que promenade, coin détente, jeux d'enfants.
- des locaux communs et d'activités (commerces, garderie d'enfants).

L'affectation générale de l'immeuble se résume comme suit:

- Sous-sol : - garage souterrain 40 places
- locaux techniques
- abris PC
- caves
- salle de projection/réunions 100 m2
- Rez-de-chaussée : - accès / entrée services
- salon / salle à manger 100 m2
- cuisine, office, économat
- bureau assistance médicale
- appartement concierge 4 pièces
- crèche 210 m2
- terrasses - jardins
- 1er - 2ème + 3ème étages
combles duplex : - accès / entrée principale
- surface commerciale 90 m2 divisible
- 38 appartements

Coût de réalisation y compris terrain et parking

- terrain 3025 m2	frs	2'345'000.--	18,4%
- travaux préparatoires	frs.	80'000.--	0,6
- bâtiment	frs.	9'000'000.--	70,7
- aménagements extérieurs	frs.	450'000.--	3,6
- frais	frs.	850'000.--	6,7
	frs.	12'725'000.--	100 %
		=====	

Ce projet élaboré par le bureau d'architectes G. Zimmermann a reçu l'aval du service cantonal du logement.

Loyers

Loyers moyens nets des appartements (avec aide cantonale et communale, sans chauffage ni eau chaude):

2 pièces loyer mensuel	frs.	828.--
3 pièces loyer mensuel	frs.	1'036.--
4 pièces loyer mensuel	frs.	1'243.--

Remarques:

- dans le calcul des loyers, il a été pris en compte le coût admissible par logement sans pondération pour leur situation grandeur (duplex), etc.
- il est également tenu compte de l'augmentation actuelle de l'intérêt hypothécaire.

Financement

La fondation assumera le financement et la gestion de cet immeuble. Cependant, la réalisation d'appartements à loyers modérés n'est pas envisageable sans l'aide du canton et de la commune.

Favorable à cette initiative privée, le département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce, par l'intermédiaire du service du logement accepte, sous réserve de l'accord définitif du conseil d'état, de participer au financement de cette construction par l'entremise de l'aide cantonale au logement.

Ainsi, pour abaisser momentanément les loyers jugés trop chers, le canton alloue des subsides à fonds perdus qui ont pour but de diminuer les loyers de 20% au maximum. Dans la règle, cette aide cantonale, d'une durée de 15 ans, est constante les trois premières années, puis dégressive ensuite.

Toutefois, elle est octroyée pour autant qu'un effort similaire soit fait par la commune.

Comme mentionné dans le préavis no 62, la municipalité ne souhaite pas participer financièrement à cette réalisation par le truchement de subventions communales. Par contre, l'exécutif propose au conseil communal de contribuer à cette action sociale en mettant gratuitement le terrain à disposition sous la forme d'un droit de superficie.

Cette proposition est agréée par le service du logement, lequel considère la mise à disposition de ce terrain comme l'apport financier de la commune.

En sus, la commune accorde sa caution afin de permettre l'obtention de prêts hypothécaires au taux du 1er rang jusqu'à concurrence de 90% du coût global.

D R O I T D E S U P E R F I C I E

LE SITE

La localisation de ce bâtiment doit impérativement se situer au sein de notre agglomération, principalement pour les deux raisons suivantes:

- éviter de créer un ghetto à l'extérieur du village.
- offrir en particulier aux personnes âgées une proximité immédiate des activités, des infrastructures telles que commerces, transports, services publics.

En tenant compte des éléments ci-dessus, le choix de la municipalité s'est porté sur une fraction de la parcelle no 526 sise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier "Mauverney-Dessus-Bochet-Dessus" (selon plan de situation joint au présent préavis).

Descriptif:

Parcelle no 526	surface totale: 19'267 m2
Surface mise à disposition de la fondation :	3'026 m2
Surface de plancher brut autorisée:	4'000 m2

Droit de superficie

Définition

Le droit de superficie est le droit d'avoir ou de faire une construction sur le fonds d'autrui (art. 779 du code civil suisse).

Constitution

Le contrat constitutif d'un droit de superficie distinct et permanent n'est valable que s'il a été fait par acte authentique (notarié) et inscrit au registre foncier. En l'occurrence, nous avons mandaté Me Dubois pour l'élaboration de cet acte.

Conditions

Les principales clauses et conditions de ce droit de superficie accordé à la fondation sont les suivantes:

Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 50 ans. Il peut être prolongé.

Constructions autorisées

La fondation s'engage à construire, maintenir et exploiter pendant toute la durée du contrat un bâtiment locatif tel que mentionné sommairement dans le présent préavis.

La fondation ne pourra pas édifier d'autres constructions sur le terrain objet du présent droit de superficie, ni exécuter dans son bâtiment des travaux à plus-value (agrandissement par exemple).

Obligations du superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie le superficiaire s'engage à:

- ne pas pas changer l'affectation de la construction objet du présent droit de superficie sans l'autorisation de la commune,
- entretenir convenablement la construction, ses parties intégrantes et les aménagements extérieurs,
- ne pas constituer sur le présent droit de superficie un droit de superficie à titre secondaire,
- ne pas interrompre durablement ou fautivement l'activité, le but de la fondation.

Retour de la construction pour cause d'intérêt public

La commune de Gland aura la faculté de provoquer le retour anticipé de la construction moyennant un délai d'avertissement de deux ans, si celle-ci fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public entrée en force.

Dans ce cas, l'indemnisation du superficiaire par la commune de Gland sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Retour anticipé de la construction en cas de violation des obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire de ses obligations, la commune de Gland aura la faculté de provoquer le retour anticipé de la construction.

La commune de Gland aura également la faculté de provoquer le retour anticipé de la construction si la fondation renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution, si elle est mise en péril par une mauvaise gestion, si elle modifie le but qu'elle poursuit sans l'assentiment de la commune de Gland et d'une manière générale si la fondation ne respecte pas les obligations contractuelles qu'elle doit assumer envers la commune de Gland.

Si la commune de Gland exerce ce droit elle versera au superficiaire une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par un tribunal arbitral. Cette indemnité ne sera cependant pas supérieure au coût initial de la construction et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'améliorations et diminué:

- de vingt-cinq pour cent (25%) de cette somme,
- ainsi que la moins-value de vétusté fixée à un pour cent (1%) l'an dès l'achèvement des travaux de construction.

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire. Si le superficiaire tombe en faillite, la commune de Gland aura également la faculté de provoquer, avec l'accord de la masse en faillite, le retour anticipé de la construction moyennant le versement de l'indemnité prévue.

Retour de la construction en cas d'extinction du droit à l'échéance

Si à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la commune de Gland deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier. En contrepartie, la commune de Gland versera au superficiaire dans le délai d'une année au plus dès l'échéance, une indemnité calculée comme il suit:

a) refus de prolongation par la commune de Gland

En cas de refus de prolongation du droit de superficie par la commune de Gland, l'indemnité sera calculée sur la base du coût initial de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'améliorations déduction faite d'un amortissement de vétusté de un pour cent (1%) par an dès l'achèvement de la construction, le solde étant majoré de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'améliorations d'une part, et de l'indice suisse des prix à la consommation au moment du transfert de celles-ci d'autre part.

b) refus de prolongation par le superficiaire

En cas de refus de prolongation du droit de superficie par le superficiaire, l'indemnité sera calculée sur la base du coût initial de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'améliorations déduction faite d'un amortissement de vétusté de un pour cent (1%) par an dès l'achèvement de la construction, le solde étant majoré de trente pour cent de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'améliorations d'une part, et de l'indice suisse des prix à la consommation au moment du transfert de celles-ci d'autre part.

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

Cessibilité

Le présent droit de superficie est expressément convenu cessible et transmissible.

La commune de Gland devra être informée de toute cession projetée par le superficiaire.

Elle pourra s'opposer valablement à tout transfert du présent droit de superficie:

- si le bénéficiaire n'est pas solvable,
- s'il n'offre pas pour la commune de Gland un intérêt économique et social équivalent à celui que présente le superficiaire,
- s'il poursuit une activité contraire aux moeurs ou à l'ordre public,
- s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations de l'acte du droit de superficie par le cessionnaire.

Redevance

Le présent droit de superficie est accordé à titre gratuit.

Préemption

Le droit de préemption légal prévu par le code civil suisse est maintenu. Par conséquent, le superficiaire devra notifier toute vente avec ses conditions au propriétaire du sol, lequel devra communiquer sa détermination. De même le propriétaire du sol devra notifier toute vente au superficiaire avec ses conditions, lequel devra communiquer sa détermination. Dans les deux cas, les conditions de la vente au tiers amateur feront règle.

Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour de l'inscription de l'acte constitutif de droit de superficie au registre foncier.

Divers

Le propriétaire du sol et le superficiaire s'engagent réciproquement à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon usage du bâtiment qui sera édifié (servitude de passage, canalisations notamment).

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les constructions seront à la charge du superficiaire.

La commune de Gland se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps.

C A U T I O N N E M E N T

Le cautionnement de la commune est fixé à 30% du coût global (sans terrain) estimé à frs. 10'380'000.-- montant arrondi à

frs. 11'000'000.-- soit frs. 3'300'000.--. Par mesure de précaution, nous proposons de porter ce cautionnement à frs. 3'500'000.--.

Le solde, soit frs. 7'700'000.--, étant garanti par la valeur du bâtiment proprement dite.

Ce cautionnement déploiera ses effets jusqu'à réduction du nominal à frs. 7'700'000.-- représentant le solde susmentionné c'est-à-dire durant une période de 15 à 20 ans.

Il est garanti par le droit de préemption inscrit au registre foncier en faveur de la commune dans le cadre de la constitution du droit de superficie.

CONCLUSION

Nous sollicitons l'accord définitif du conseil communal pour permettre à la fondation de construire cet immeuble locatif à loyers modérés.

Notre commune se doit de favoriser cette réalisation, d'encourager, de soutenir cette initiative privée qui répond à un besoin, par conséquent à un intérêt communal certain.

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

LE CONSEIL COMMUNAL

vu

le préavis municipal no 86 concernant:

- la constitution d'un droit de superficie d'une surface de 3'026 m² en faveur de la fondation sur un terrain propriété de la commune;
- l'autorisation de cautionner les emprunts de la fondation pour le logement de familles glandoises jusqu'à concurrence de frs. 3'500'000.--;

pour permettre la construction d'un immeuble locatif pour personnes âgées et jeunes ménages;

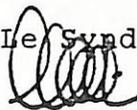
ouï

le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;

- ouï le rapport de la commission des finances;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;
- d é c i d e
1. le préavis municipal no 86 est accepté;
 2. d'autoriser la municipalité:
 - a) à constituer un droit de superficie d'une surface de 3'026 m² sur la parcelle no 526 au lieu-dit "rue de Mauverney" en faveur de la fondation pour le logement de familles glandoises;
 - b) à cautionner les futurs emprunts de la fondation jusqu'à concurrence de frs. 3'500'000.--;
 - c) à ratifier tous documents en relation avec cet objet.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



J.-C. Christen



Le Secrétaire :



D. Gaiani

Annexe: 1 plan de situation

Personnes responsables: M. Jean-Claude Christen, syndic
M. Pierre-Alain Grau, municipal

Gland, le 31 mars 1989

Bernard Schenk
ING.-GEOMETRE OFFICIEL

1260 NYON

TELEPHONE (0221) 01 06 40

COMMUNE DE

GLAND

PLAN DE SITUATION

Folios 14 - 15

Propriété de: COMMUNE DE GLAND

Coord. CNS N° 1261
Y: 510'440
X: 141'423
Surface: ① - 3026 m²

PLAN DE QUARTIER MAURERNEY DESSUS AU BOCHET DESSUS

Projet de fractionnement de la parcelle communale n° 526

