



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n° 43 relatif

à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à constituer sur la parcelle communale no 4240 (plan de quartier « Communet - Borgeaud ») pour la construction d'un bâtiment d'habitations collectives à loyers modérés (A2).

Date proposée pour la séance de la commission:

- Mercredi 27 mars 2013 à 20h00
Bâtiment communal: salle de conférences Lausanne

**Personnes responsables: Mme Isabelle Monney, municipale
M. Daniel Collaud, municipal**

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

PREAMBULE

L'établissement du plan partiel d'affectation « Communet - Borgeaud » ne pouvait s'élaborer en tenant compte de la situation parcellaire de l'époque car il était impossible d'obtenir une planification urbanistique tout en obtenant une juste répartition des droits à bâtir entre les propriétaires concernés.

Pour concrétiser l'élaboration de ce PPA, les propriétaires privés des parcelles comprises dans le périmètre de ce plan partiel d'affectation ont concédé un droit d'emption à la société Baufinag SA partenaire de Losinger Construction SA.

L'objectif de l'acheteur était d'obtenir une seule et unique parcelle pour faciliter la réalisation des constructions d'habitations, du parking, les espaces privés et collectifs, les dessertes routières et piétonnières, etc.

De nouvelles parcelles se sont ensuite constituées en fonction des constructions réalisées, des ventes.

Propriétaire de plusieurs parcelles, la commune de Gland, avec l'aval du conseil communal (séance du 24 juin 2010 – préavis no 81) s'est intégrée dans ce concept afin de préserver ses droits à bâtir.

PARCELLES COMMUNALES

Ce PPA englobait les parcelles communales suivantes :

Parcelle no 1701	Domaine privé de la commune	6'251 m ²
Parcelle no 4214	Domaine public	1'346 m ²
Parcelle no 4215	Domaine public	996 m ²
Parcelle no 4215	Domaine public	304 m ²
Total		8'897 m²

Opération immobilière - droits à bâtir - transaction

Avec le promettant-acquéreur Baufinag AG et le constructeur Losinger Construction SA, il a été convenu ce qui suit :

Coefficient - surface brute de plancher

Le coefficient d'utilisation du sol moyen (CUS) du PPA est au maximum de 0,8031. Ce CUS est pris en considération pour définir les droits à bâtir concernant les parcelles communales du domaine public et du domaine privé susmentionnées dont la superficie globale est de 8'897 m².

Répartition des droits à bâtir

Les droits à bâtir en faveur de la commune de Gland (8'897 m² x 0,8031) sont de 7'146 m² de surface brute de plancher (SBP).

Cette transaction a eu pour but de remplacer les parcelles actuelles de la commune par de nouvelles parcelles octroyant des droits à bâtir représentant environ 7'200 à 7'300 m² de surface brute de plancher (SBP).

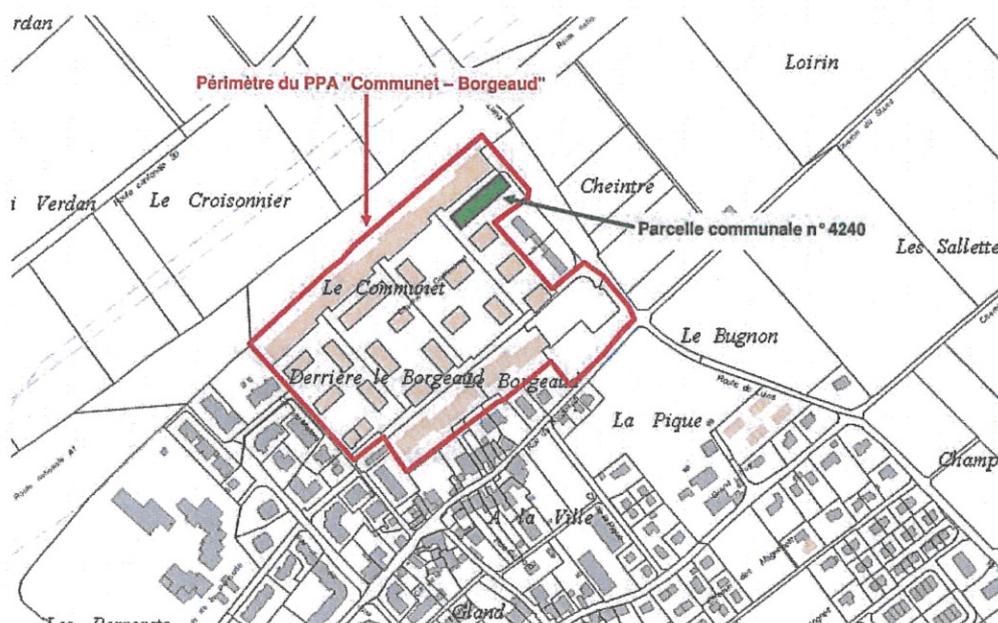
Ces droits à bâtir en faveur de la commune de Gland ont été répartis comme suit :

4'050 - 4'100 m ² de surface brute de plancher	Secteur A2 du PPA (R+3)
3'150 - 3'200 m ² de surface brute de plancher	Bâtiment B2.4 dans le secteur B2 du PPA (R+5+Attique)

La commune de Gland demeure propriétaire des biens-fonds.

LA PARCELLE

Le présent préavis concerne le bâtiment A.2 qui sera construit sur la parcelle communale no 4240 de 1'254 m².



LE PROGRAMME

Ce projet de bâtiment prévoit la réalisation de 50 appartements selon la répartition suivante :

1.5 pièce	4 logements
2.5 pièces	18 logements
3.5 pièces	16 logements
4.5 pièces	12 logements

Ce projet est au bénéfice d'un permis de construire. Les travaux débuteraient en juin 2013 et les appartements seraient disponibles dès octobre 2014.

LES LOYERS

Ces appartements bénéficieront des subventions cantonales.

En effet, le département de l'intérieur par l'intermédiaire du service Unité Logement accepte, sous réserve de l'accord définitif du Conseil d'Etat, de participer à ce projet par l'intermédiaire d'une aide financière qui consiste à accorder au propriétaire du bâtiment une subvention annuelle fixe sur une durée de 15 ans. Cette participation cantonale de CHF 79'333.-- aura pour effet de diminuer la charge locative de 10%.

La commune ne demeurera pas inactive. En effet, elle contribuera à cette réalisation par une participation annuelle similaire sur une durée de 15 ans. Celle-ci sera financée par la perception d'une redevance liée à l'octroi du droit de superficie.

Les loyers mensuels avec subventions communales et cantonales, sont estimés comme suit :

- env. CHF 1'360.-- à CHF 1'435.-- pour les 4 ½ pièces
- env. CHF 1'130.-- pour les 3 ½ pièces
- env. CHF 811.-- à CHF 890.-- pour les 2 ½ pièces
- env. CHF 660.-- pour les 1 ½ pièces.

Les conditions pour l'obtention d'un appartement à loyer modéré

Les conditions liées à l'obtention d'un tel appartement sont définies par le règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés.

Les éléments déterminants sont : le revenu et le nombre de personnes par logement.

Revenu déterminant et limite de revenus

Le revenu déterminant au sens du présent règlement est constitué comme suit :

- a. la somme des revenus déterminants unifiés au sens du règlement d'application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises de chaque personne qui occupe le logement, y compris les prestations catégorielles octroyées au sens de cette loi.

Le degré d'occupation

Le nombre de personnes par logement est fixé comme suit:

1 pièce et 2 pièces	1 pers.
3 pièces	3 pers.
4 pièces	4 pers.
5 pièces	5 pers.

Pour les familles monoparentales, le degré d'occupation est fixé comme il suit :

3 pièces	2 pers.
4 pièces	3 pers.
5 pièces	4 pers.

D'autre part, nous intégrons une règle communale dans le sens que les bénéficiaires de ces logements doivent être domiciliés à Gland depuis 3 ans.

LE FINANCEMENT

Le coût de cette réalisation est devisé à env. CHF 15'120'000.-- pour l'ensemble et à CHF 13'580'000.-- pour la partie logement sans les parkings.

Si l'on consulte le plan des investissements de la présente législature, il est mentionné que nous envisagions de financer cette réalisation par l'intermédiaire d'un partenariat public/privé. En effet, la capacité financière de la commune ne permettrait pas de respecter le plan des investissements.

La municipalité a donc opté pour la recherche d'un investisseur, l'octroi d'un droit de superficie à celui-ci, la réalisation rapide de nouveaux logements et un rendement acceptable 3,25% à long terme.

L'INVESTISSEUR

Le choix de la municipalité s'est porté en faveur de la coopérative d'habitation d'utilité publique Coopellia, coopérative dont le siège est à Nyon. Créée le 15 septembre 1995, elle est administrée par des personnalités de la vie économique régionale et cantonale. Son siège sera transféré à Gland lorsque l'immeuble accueillera ses locataires.

Coopellia ne poursuit aucun but politique ou lucratif. Son champ d'action statutaire est romand. Ainsi que le précisent ses statuts, son objectif social est notamment de fournir à ses membres des logements à prix abordables, tout en soustrayant durablement ces logements à la spéculation.

Qu'est-ce qu'une coopérative ?

Une coopérative ou groupement coopératif est une entreprise dont les coopérateurs contribuent volontairement, à part égale en droits et en obligations. Ce concept est fondé sur le principe de la coopération et de la solidarité.

Le pouvoir y est exercé démocratiquement et les membres de la coopérative travaillent avec le souci de l'intérêt général de tous les sociétaires. Chaque porteur de part sociale a droit à une voix, quel que soit son nombre de parts, et il possède un droit de regard et de décision sur le fonctionnement de la coopérative.

Les coopérateurs sont collectivement propriétaire de l'immeuble. Les parts sociales sont l'équivalent de 3 mois de loyer et remplacent la garantie usuelle demandée par les régies. Cette garantie peut être versée par acomptes.

Lors du départ d'un locataire, la coopérative lui rachète ses parts.

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

L'attribution des logements s'effectuera par une commission composée d'un membre désigné par la municipalité et par une personne désignée par l'investisseur.

LE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Définition

Le droit distinct et permanent de superficie est le droit de posséder ou d'édifier une construction sur le fond d'autrui.

Constitution

La constitution d'un droit distinct et permanent de superficie fait l'objet d'un acte authentique établi par un notaire. Il est inscrit au registre foncier.

Les conditions

Les principales clauses et conditions de ce droit de superficie seront les suivantes :

Durée

Le droit distinct et permanent de superficie est accordé pour une durée de septante-cinq ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Commentaire

En règle générale, un immeuble fait l'objet d'une rénovation totale tous les 35 ans d'où un investissement relativement important. Cette durée, usuelle dans le domaine immobilier, permet d'amortir raisonnablement cet investissement sans effet pervers sur les loyers.

Elle peut également être prolongée avec l'assentiment des deux parties.

La redevance

En sa qualité de propriétaire, la commune de Gland percevra une redevance annuelle de 3,25% calculée sur la valeur du terrain estimé à CHF 2'446'825.-- à savoir : CHF 79'522.--. Cette dernière sera intégralement utilisée à titre de contribution à cette réalisation pour une durée de 15 ans.

Autres conditions

Les autres conditions de ce droit de superficie demeurent usuelles à l'instar de celles mentionnées dans le préavis municipal no 25 à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à constituer sur la parcelle communale no 4233 (plan de quartier Communet-Borgeaud) pour la construction d'un bâtiment d'habitations collectives (B2.4)

CAUTIONNEMENT

La commune entend faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement. Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables.

Dans le cas qui nous préoccupe, la commune de Gland se portera caution solidaire pour un montant de CHF 2'000'000.--. Ce cautionnement sera amorti linéairement sur une durée de 15 ans dès la fin des travaux

Selon les dispositions de la loi cantonale sur le logement, l'Etat de Vaud facilite par son intervention la conclusion d'emprunts par les communes, ou par les constructeurs ou acquéreurs eux-mêmes avec la garantie de la commune, notamment par cautionnement. Cet effort doit demeurer paritaire.

L'investisseur étant maintenant connu, nous solliciterons l'Etat de Vaud pour la prise en charge du 50% de ce cautionnement. Toutefois, nous sollicitons une autorisation pour la globalité de ce cautionnement ne pouvant préjuger de la décision définitive du canton.

PLAFOND D'ENDETTEMENT

En date du 15 décembre 2011, le conseil communal a validé un plafond de actionnement de CHF 20'000'000.--.

Situation actuelle

Cautionnements engagés à ce jour	10'543'018.00
Nouveau cautionnement	2'000'000.00
Total	12'543'018.00

Nous constatons que ce cautionnement entre dans le cadre du plafond d'endettement.

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- Vu Le préavis municipal n° 43 relatif à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à constituer sur la parcelle communale no 4240 (plan de quartier « Communet-Borgeaud ») pour la construction d'un bâtiment d'habitations collectives à loyers modérés (A2).
- 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;
- décide**
- I. d'autoriser la municipalité à constituer, sur la parcelle communale no 4240 un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la coopérative d'habitation d'utilité publique Coopellia, pour la construction d'un bâtiment d'habitations collectives (A2) (PPA Le Communet-Borgeaud) ;
- II. d'accepter le cautionnement de la commune jusqu'à concurrence d'un montant de CHF 2'000'000.00;
- III. d'autoriser la municipalité à participer à l'abaissement des loyers pour un montant annuel de CHF 79'333.- basé sur un taux de référence actuel. Cette aide sera accordée durant 15 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

G. Cretegnny



Le secrétaire :

D. Gaiani

