



## MUNICIPALITE DE GLAND

### **Préavis municipal n° 25 relatif**

**à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à constituer sur la parcelle communale no 4233 (plan de quartier Commu-net-Borgeaud) pour la construction d'un bâtiment d'habitations collectives (B2.4)**

**Date proposée pour la séance de la commission:**

- le mardi 26 juin 2012 à 20h00 - salle no 1 du complexe de Montoly

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

Gland, le 11 juin 2012.

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 actuelle 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 <sup>2</sup>
Parcelle no 4214	Domaine public	1'346 m <sup>2</sup>
Parcelle no 4215	Domaine public	996 m <sup>2</sup>
Parcelle no 4215	Domaine public	304 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>8'897 m<sup>2</sup></b>

## 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 susmentionnées dont la superficie globale est de 8'897 m<sup>2</sup>.

## Répartition des droits à bâtir

Les droits à bâtir en faveur de la commune de Gland (8'897 m<sup>2</sup> x 0,8031) sont de 7'146 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP).

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

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

La commune de Gland est propriétaire des biens-fonds sur lesquels seront construits ces immeubles.

Dans le préavis no 81 susmentionné, la municipalité mentionnait ce qui suit :

*« La municipalité n'a pas encore arrêté définitivement son programme, ni défini la ou les concepts qui seront retenus pour ces réalisations (financement, partenaires, droits de superficie, etc.). Ce sujet fera ultérieurement l'objet d'un préavis municipal.*

Sa volonté est de réaliser :

- des appartements à loyers attractifs pour les familles, les jeunes adultes, les personnes âgées.

Commentaire : il s'agit du bâtiment B2.4

- des appartements à loyers modérés. »

Commentaire : il s'agit du bâtiment A2 »

## LA PARCELLE

Le présent préavis concerne le bâtiment B2.4 qui sera construit sur la parcelle communale no 4233 de 599 m<sup>2</sup> selon le plan de situation ci-joint.

## LE PROGRAMME

Ce projet de bâtiment prévoit sur R+5 la réalisation de

- 16 logements protégés
- 17 logements libres
- un commerce d'une surface de 74 m<sup>2</sup>
- une salle communautaire de 58 m<sup>2</sup> pour les logements protégés
- caves et locaux techniques

La distribution générale de l'immeuble se résume comme suit :

Sous-sol

Caves + 3 buanderies

Rez-de-chaussée      local vélos / poussettes  
surface commerciale  
salle communautaire  
1 logement protégé 2.5 p  
1 logement libre 3.5 p  
1 logement libre 4.5 p

R + 1 à R+5            2 logements protégés 2.5 p  
1 logement protégé 3.5 p  
2 logements libres 3.5 p  
1 logement libre 4.5 p

### Récapitulation

En matière de logements, nous disposerons de :

16 logements protégés	11 logements de 2,5 pièces 5 logements de 3,5pièces
17 logements libres	11 logements de 3,5 pièces 6 logements de 4,5 pièces

Les appartements protégés seront aménagés sans seuil, avec des largeurs de portes et des portes-fenêtres adéquates permettant aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite de se déplacer dans un espace exempt d'obstacles, de barrières architecturales.

Cependant, il est très important de préciser que ces appartements ne seront pas uniquement réservés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite. En effet, le principe de la mixité avec les familles et les jeunes sera appliqué en fonction des demandes.

### Les objectifs d'un appartement protégé

Les logements protégés doivent répondre aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes fragilisées, le plus souvent âgées, et offrir la sécurité recherchée. Ils constituent, à côté des EMS et des services à domicile, le 3<sup>ème</sup> pilier de la politique médico-sociale vaudoise. Ils satisfont aux besoins des personnes fragilisées désirant conserver leur « chez soi » tout en bénéficiant d'un encadrement sécurisant. Ils contribuent au maintien de l'autonomie et constituent également une réponse à l'isolement social de certaines personnes.

### L'espace communautaire

Il s'agira d'un local meublé et équipé, polyvalent (cafétéria, salle à manger, lieu de rencontre et d'animation) accessible en tout temps par les bénéficiaires des logements protégés. et bénéficieront des services d'une référente sociale fournis par l'association Pro Senectute ceci en coordination avec le bâtiment plurigénérationnel de la Chavanne.

Il pourra également être mis à disposition de l'ensemble des locataires pour des réunions privées, sur réservation.

### La surface commerciale

L'affectation de cette surface n'est pas encore connue.

## LES LOYERS

Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, ce projet offrira, à une tranche de la population qui ne peut pas bénéficier de subventions cantonales, des appartements dont les loyers seraient sensiblement inférieurs au marché immobilier local.

Les loyers proposés, sans les charges, seront les suivants :

Logement protégés	en moyenne 263 fr. /m <sup>2</sup> /an
Logements libres	en moyenne 243 fr. /m <sup>2</sup> /an

Exemple de location d'un 2,5 pièce de 58 m<sup>2</sup> : 1'271 fr.

Exemple de location d'un 3,5 pièce de 71 m<sup>2</sup> : 1'556 fr.

Exemple de location d'un 4,5 pièces de 106 m<sup>2</sup> : 2'146 fr.

## LE FINANCEMENT

Le coût de cette réalisation est devisé à env. 11'140'000 fr. Si l'on consulte le plan des investissements de la présente législature, il est mentionné que nous envisageons de financer cette réalisation par l'intermédiaire d'un partenariat public/privé. En effet, la capacité financière de la commune ne permettra pas d'absorber cette dépense sans compromettre la réalisation de divers projets figurant en priorité 1 de ce plan des investissements.

La municipalité a donc opté pour la recherche d'un investisseur.

## L'INVESTISSEUR

A ce jour, l'investisseur n'a pas encore été désigné. Les démarches sont actuellement en cours. Par contre, l'investisseur retenu sera connu et communiqué au conseil communal avant sa décision 13 septembre 2012.

Cette situation est due au fait que nous ne voulons pas retarder le planning précis et respecté de la réalisation des constructions de ce quartier. Dans le cas qui nous préoccupe la construction de cet immeuble est prévue en octobre 2012 et les locataires entreraient au printemps 2014.

## LA REDEVANCE

En sa qualité de propriétaire, la commune de Gland de Gland percevra une redevance annuelle calculée sur la valeur du terrain estimé à 1'876'492 fr. à savoir :

2% soit 37'529 fr. les deux première années

3% soit 56'394 fr. pour les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> années

4% soit 75'059 fr. pour les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> années

5% soit 93'825 dès la 7<sup>ème</sup> année.

## L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

L'attribution des logements protégés s'effectuera par une commission d'attribution composée d'un membre désigné par la municipalité, un représentant du CMS de Gland, un représentant de Pro-Senectute et par une personne désignée par l'investisseur.

En fait, la composition de cette commission sera la même que celle prévue pour le bâtiment de la Chavanne (préavis no 24).

Pour les logements qui ne seront pas affectés en appartement protégé, le choix du locataire par la commune est prioritaire.

## **LE DROIT DE SUPERFICIE**

### Définition

Le droit 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 puis il est inscrit au registre foncier.

### Les conditions

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

### Durée

Le droit 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 relatif important. Cette durée, usuelle dans le domaine immobilier, permet d'amortir cet investissement.*

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

### Constructions autorisées

Le permis de construire qui sera déposé par le promettant-superficiaire concerne la construction d'un bâtiment d'habitation comportant des appartements subventionnés et protégés, une crèche-garderie ainsi que des places de parc.

Le promettant-superficiaire s'engage à commencer, dans le délai, éventuellement renouvelable de validité du permis de construire, les travaux de construction et à les poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

Au cas où les travaux ne débutaient pas dans le délai ci-dessus ou étaient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du promettant superficiaire, le promettant-superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie, le promettant-superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

## Commentaire

*La validité d'un permis de construire est de deux ans, renouvelable une année supplémentaire sur décision municipale.*

### Obligations du promettant-superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le promettant-superficiaire s'engage notamment à :

- ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation;
- entretenir constamment et convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie;
- ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie;
- exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat;
- acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- soumettre à l'approbation préalable du promettant-superficiant, toute cession totale ou partielle du droit de superficie ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions du promettant-superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie;
- ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

### Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au promettant superficiaire, cette dernière fera connaître au promettant-superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai de douze mois dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le promettant superficiant.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (642) du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

### Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du promettant-superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

### Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le promettant-superficiaire.

En cas de violation grave ou réitérée par le promettant-superficiaire des obligations mentionnées ci-dessus, le promettant-superficiant pourra, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (779), lettre f, du Code civil suisse.

Si le promettant-superficiant exerce ce droit, il devra verser au promettant superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le promettant-superficiant à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de dix pour cent (10 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

Si le promettant-superficiaire tombe en faillite, le promettant-superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite.

### Redevance

La redevance, mentionnée en page 5 du présent préavis, sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

## 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° 25 relatif 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) |
| 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 4233 un droit distinct et permanent de superficie en faveur d'un investisseur à désigner par la municipalité pour la construction d'un bâtiment d'habitation collectives B2.4 (PPA Le Communet-Borgeaud).

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegny

D. Gaiani

Annexe : un plan de situation ci-joint.