



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n° 24 relatif

à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière à constituer sur la parcelle communale no 614 au lieu dit « Chemin de la Chavanne » pour la construction d'un bâtiment locatif plurigénérationnel

Date proposée pour la séance de la commission:

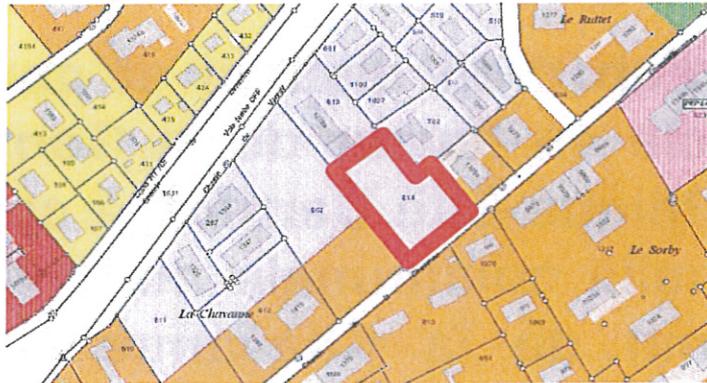
- le 26 juin 2012 à 20h00 - salle no 1 du complexe de Montoly

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

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

PREAMBULE

La parcelle n° 614 d'une superficie de 2976 m² était acquise le 28 avril 2008 par la commune.



Elle fit ensuite l'objet d'une planification sous la forme d'un plan partiel d'affectation « La Chavanne » approuvé par le conseil communal dans sa séance du 8 octobre 2009. Dans le cadre de cette procédure, elle fut fractionnée afin de maintenir l'affectation existante en zone artisanale (parcelle no 4193 de 1'155 m²) et d'affecter le solde (parcelle no 614 de 1'821 m²) en zone de moyenne densité afin de permettre la construction d'un bâtiment pluri-générationnel.

Ce bâtiment comprendrait un centre d'accueil de la petite enfance et un mixte entre logements sécurisés pour personnes âgées, logements à loyers modérés pour des familles et jeunes en début de vie professionnelle.

Les communes étant soumises à la loi sur les marchés publics, la municipalité s'est prononcée en faveur d'un concours d'architecture. En date du 10 décembre 2009 le conseil communal octroyait les crédits nécessaires à cette organisation à savoir 666'100 fr.

Le choix du jury s'est porté sur le projet « TETRIS » proposé par le Bureau d'architectes SM.ARCH établi à Ragusa en Sicile.



LE PROGRAMME

Ce projet de bâtiment R + 4 niveaux prévoit la réalisation de :

- 19 logements
- 1 crèche-garderie de 29 places d'une surface de 271 m²
- un commerce d'une surface de 25 m²
- une salle communautaire de 34 m² pour les logements protégés
- caves et locaux techniques
- 12 places extérieures de stationnement

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

Sous-sol	caves locaux techniques
Rez-de-chaussée	crèche-garderie local poussettes surface commerciale salle communautaire
R + 1	2 logements de quatre pièces 1 logement trois pièces 1 logement deux pièces 1 buanderie
R + 2	6 logements de deux pièces
R + 3	3 logements de deux pièces 2 logements de trois pièces
R+4	1 studio 3 logements de deux pièces

Récapitulation

En matière de logements, nous disposerons de :

- 1 studio
- 13 logements de deux pièces
- 3 logements de trois pièces
- 2 logements de 4 pièces.

Les appartements de deux pièces et de trois pièces seront de type « appartement protégé ». Ils seront donc 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. Ce concept sera également appliqué pour les 4 pièces et le studio.

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 locataires des 2 et 3 pièces pourront utiliser la salle communautaire au rez-de-chaussée et bénéficieront des services d'une référente sociale fournis par l'association Pro Senectute.

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^{ème} 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.

Le rôle de la référente sociale

- Accueil et accompagnement des nouveaux locataires pour leur fournir les informations utiles sur la vie de maison, les activités auxquelles ils peuvent participer et les prestations auxquelles ils peuvent avoir recours.
- Organisation de rencontres et d'activités conviviales dans l'espace communautaire.
- Visites de cordialité au domicile des personnes malades ou handicapées.
- Facilitation de l'accès aux animations locales (groupes d'activités et d'intérêts, sociétés, événements culturels et festifs).
- Liens d'organisation avec les prestations d'animation socioculturelle de Pro Senectute Vaud (animations régionales, excursions et séjours accompagnés, sport & santé).
- Ecoute des besoins des bénéficiaires afin de les informer et de faciliter le recours aux personnes ou organismes appropriés (assistant/e social/e, services médico-sociaux, organisations locales, etc.).
- Prévention des relations conflictuelles et interventions modératrices.

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

La crèche-garderie

Cette crèche-garderie sera exploitée par Le Colibri qui gère également une infrastructure similaire pour les enfants de trois à 6 mois au chemin du Vernay. Son aménagement a été défini sur la base des directives du service de la protection de la jeunesse.

Celle-ci fait partie intégrante du plan de développement du réseau des Toblerones (RAT).

La surface commerciale

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

LES LOYERS

A l'exception du studio, 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 aura pour effet de diminuer la charge locative de 10%. Celles-ci s'élèvera à env. 27'000 fr. par année.

La commune ne demeurera pas inactive. En effet, elle contribuera à cette réalisation en mettant à disposition d'un investisseur de la parcelle no 614, d'une surface de 1'823 m² ceci gratuitement pendant une période de 15 ans sous la forme d'un droit de superficie.

Cette démarche correspond à une participation annuelle de 50'000 fr. à l'abaissement du montant global des loyers à savoir le 5% de la valeur du terrain estimée à 1'000'000 fr.

Les loyers mensuels avec subventions communales et cantonales, sans les charges et sans les prestations liées aux logements protégés, sont estimés comme suit :

- env. 1'550 fr. pour les 4 pièces
- env. 1'320 fr. pour les 3 pièces
- env. 1'000 fr. pour les 2 pièces
- env. 400 fr. pour le studio.

Les conditions pour l'obtention d'un appartement protégé ou 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, la fortune, le nombre de personnes par logement.

Le revenu - la fortune

Revenu déterminant

Le revenu déterminant est égal au revenu total net selon chiffre 650 de la déclaration d'impôt et correspond :

- au revenu déterminant de la personne seule
- à la somme des revenus déterminants de chaque personne formant le ménage

Limite de revenu

Le revenu déterminant ne doit pas dépasser les limites de revenus fixés par le conseil d'Etat. Les limites de revenu sont relevés de 3'000 fr. par enfant et par personne à charge à l'exception du conjoint, du partenaire enregistré ou l'autre personne du couple.

Limite de fortune

La fortune totale de la personne seule, du ménage ou du groupe, selon le chiffre 700 de la déclaration d'impôt, ne doit pas dépasser 100'000 fr.

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.

LE FINANCEMENT

Le coût de cette réalisation est devisé à env. 6'907'000 fr. 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 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

Le choix de la municipalité s'est porté sur la Coopérative d'utilité publique CITE DERRIERE. La société Coopérative Cité Derrière a été fondée en 1995 par un groupe de personnes soucieuses de pouvoir offrir sur le marché des logements à loyers modérés. Reconnue d'utilité publique, elle ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative.

La coopérative compte à ce jour plus de 920 membres, membres fondateurs, maîtres d'état et locataires des immeubles. Tous sont réalisés avec le soutien du canton et de la commune concernée, ces institutions exerçant un contrôle sur les loyers et la gestion de la coopérative.

Les réalisations actuelles ont mis sur le marché plus de 1250 logements. La Coopérative Cité Derrière réalise plusieurs types d'appartements, tels que des logements à prix coûtant (en vente ou en location), des logements protégés ou adaptés ainsi que des logements subventionnés.

La commune disposera d'office d'une place au sein du conseil d'administration de dite coopérative et par conséquent elle pourra exercer un certain contrôle sur la gestion de cet immeuble.

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. Le système coopératif 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.

L'objectif économique des coopératives n'est pas la recherche du profit, mais la satisfaction des aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels des membres, comme, par exemple, la réduction de coûts.

Un fonctionnement démocratique, car chaque porteur de part sociale a droit à une voix, quel que soit son nombre de parts, et possède un droit de regard et de décision sur le fonctionnement de la coopérative.

Les coopérateurs sont collectivement propriétaire de l'immeuble.

Une part sociale est analogue à un titre de propriété. La propriété de parts sociales peut donner droit aux sociétaires de louer les logements de la coopérative.

Dans le cadre des immeubles propriétés de la Cité Derrière, les parts sociales sont l'équivalent de 1 à 3 mois de loyer et remplace la garantie usuelle demandée par les régies.

Dès l'instant où il cesse d'être locataire, le sociétaire peut demander le remboursement voire rester sociétaire s'il le désire.

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 la Coopérative Cité Derrière. Il va de soi que les habitants de Gland demeureront privilégiés.

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-superficiant 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-superficiant

En cas de violation grave ou réitérée par le promettant-superficiant 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-superficiant.

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

Redevance

Afin de subventionner les loyers à hauteur de cinquante mille francs (50'000 fr.) par année, le promettant-superficiant accorde une gratuité de la redevance au promettant-superficiant pendant les seize premières années.

Dès la 16^{ème} année et aussi longtemps que durera le droit de superficie, le promettant-superficiant versera au promettant-superficiant une redevance annuelle calculée au taux de 5% de la valeur du terrain arrêtée à un million de francs soit un montant de cinquante mille

francs l'an. Cette redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

Commentaire

La perception de cette redevance dès la 16^{ème} année, régulièrement pratiquée dans ce domaine, coïncidera également avec la fin de l'aide cantonale. Cette situation augmentera les loyers en conséquence. Cependant, la coopérative atténuera ou compensera cette répercussion par les amortissements consentis durant cette période de 15 ans. Cependant, à ce jour, il n'est pas possible de chiffrer l'ampleur de l'augmentation.

PLANNING

Si ce droit de superficie est octroyé à Cité Derrière, ce projet sera soumis à l'enquête publique dans le courant du mois d'octobre, puis les travaux débuteront le premier trimestre 2013. Les locataires pourront certainement aménager au début de l'été 2014.

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° 24 relatif à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière à constituer sur la parcelle communale no 614 au lieu dit « Chemin de la Chavanne » pour la construction d'un bâtiment locatif plurigénérationnel ;

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 614 au lieu dit « Chemin de la Chavanne » un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative d'utilité publique Cité Derrière pour la construction d'un bâtiment locatif plurigénérationnel.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegny

D. Gaiani

