

Préavis municipal no 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).

Rapport de la commission des finances

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission des finances composée de :

Rasul MAWJEE	1 ^{er} membre
René BARIONI	Rapporteur
Katia ANNEN	
Laurent BACHELARD	
Claudine BOVET	
Regina BOVET	
Valérie CORNAZ-ROVELLI	
Maurizio DI FELICE	
Christian VERNEX	

s'est réunie les 8, 15 et 22 avril 2013.

Excusés : Claudine Bovet, les 8 et 15 avril
Maurizio Di Felice, le 8 avril

Remerciements

La commission remercie vivement M. Collaud, municipal des finances, de sa disponibilité, de la qualité des informations et des réponses fournies lors de la séance du 15 avril.

Considérations de la commission

Ce préavis 43 fait suite au préavis municipal no 25, accepté par le Conseil communal en septembre 2012, 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) ».

La valeur de la parcelle, estimée à CHF.2'446'825.- et validée par le canton, a été calculée en prenant en compte les éléments suivants :

- l'aire de la parcelle de 1254 m² permet de réaliser 4182 m² de plancher brut ; cela correspond à une surface construite très importante, ce qui justifie un prix élevé du m² du terrain ;

Préavis municipal no 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).

- la contribution de la commune est similaire à celle du canton pour un taux de redevance (lié à l'octroi du droit de superficie) identique au taux d'intérêt cantonal (3.25%).

Ainsi, en multipliant le prix du terrain par le taux de redevance, on obtient le montant de la contribution de la commune (CHF 79'522.- ajustés à CHF 79'333.-).

Comme l'indique le préavis, cette contribution et le cautionnement sont limités à 15 ans. Cela signifie que, dès la 16^{ème} année, la commune encaissera le montant de la redevance auprès de la coopérative d'habitation d'utilité publique Coopelia¹. En effet, durant les 15 premières années, cette dernière devra constituer des réserves financières suffisantes de manière à ce que les loyers n'augmentent pas à la fin de la période.

Pour faire face à ses engagements, la coopérative devra ainsi encaisser CHF 793'330.- de loyer par année et assurer un amortissement annuel du cautionnement de CHF 133'000.-, correspondant à 1/15 de CHF 2'000'000.-.

Les critères déterminants pour le choix de Coopelia ont été :

- a) une analyse financière, effectuée par la BCV, qui s'est révélée positive et qui a abouti à l'octroi du financement ;
- b) une réduction linéaire du cautionnement sur 15 ans.

Il est à noter que le coût de la réalisation du bâtiment a été validé par le canton sur la base d'un prix au m³ calculé de manière à éviter des équipements jugés luxueux.

Ainsi, grâce à une subvention cantonale de 10% du montant du loyer annuel (soit CHF 79'333.-) et à une contribution identique de la commune, les loyers pourront être maintenus à un niveau modéré et viendront compléter les autres mesures d'aide sociale.

Enfin, le cautionnement entrera en vigueur dès que le droit de superficie aura été signé et que le crédit de construction aura été accordé à la coopérative d'habitation Coopelia.

Considérant que les conditions d'octroi de ce droit de superficie occasionnent un cautionnement qui entre dans le cadre du plafond d'endettement, la COFIN estime qu'elle peut répondre de manière positive aux questions relatives à l'art. 46 du Règlement communal.

¹ Le lecteur trouvera en annexe une copie du registre du commerce

Préavis municipal no 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).

Conclusions

La commission des finances recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis, soit :

Le conseil communal

- vu le préavis municipal no 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 Coopelia 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.- ;
- 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.


Préavis municipal no 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).



Rasul MAWJEE
1^{er} membre


René BARIONI
Rapporteur



Katia ANNEN


Laurent BACHELARD


Claudine BOVET


Regina BOVET


Valérie CORNAZ-ROVELLI


Maurizio DI FELICE


Christian VERNEX

**COOPELIA, Coopérative sociale pour l'Encouragement à la construction de Logements**

Inscrite le 13 octobre 1995
Individuels et Associatifs
 Société coopérative

Réf.	Raison Sociale	
1	COOPELIA, Coopérative sociale pour l'Encouragement à la construction de Logements Individuels et Associatifs	
Siège		
1	Nyon	
Adresse		
1	Place de la Gare 8, chez Regisa S.A.	
4	Nyon, rue Jules-Gachet 5, c/o REGIE NAFILYAN - REGISA SA, 1260 Nyon	
Dates des Statuts		
1	15.09.1995	4 04.06.2008
3	17.05.2006	
But, Observations		
1	But: fournir aux membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des prix favorables et d'utilité publique, à l'exclusion de toute intention spéculative.	
Organe de publication		
1	Feuille officielle suisse du commerce	
4	Communications aux associés: par écrit	

Réf.	Capital
1	Chaque membre non locataire doit souscrire 50 parts nominatives de CHF 100:
	Chaque membre locataire doit souscrire 10 parts nominatives de CHF 100:
3	Chaque membre non locataire doit souscrire 10 parts nominatives de CHF 100:
	Chaque membre locataire doit souscrire 10 parts nominatives de CHF 100:
4	Obligations des associés de fournir des prestations: cf. statuts.

Réf.			Membres et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad.	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode de Signature
1			Duvoisin Pierre, d'Orges, à Yverdon	adm. président	signature collective à 2
1		2	Rosset Claude-Alain, de Montagny-la-Ville, à Cugy (VD)	adm. vice-président	signature collective à 2
1		m 2	Schaub Roland, de Payerne, à Lausanne	adm. secrétaire	signature collective à 2 (1)
1		m 2	Albisser Gaston, de St-Sulpice, à Saint-Sulpice (VD)	adm.	signature collective à 2 (1)
1			Marzer Raymond, de Zurich, à Nyon	adm.	signature collective à 2 (1)
1		2	Russ Rolf, de Zurich, à Genolier	adm.	signature collective à 2 (1)
1		2	Vicari Ugo, de Chéscrex, à Genolier	adm.	signature collective à 2 (1)
1		2	Meyer Jacques-Rodolphe, de Bannwil, à Vich	adm.	signature collective à 2 (1)
2			Baumberger André, de Kirchberg (SG), à Ecublens (VD)	adm. vice-président	signature collective à 2
	2		Albisser Gaston, de St-Sulpice, à Saint-Sulpice	adm. secrétaire	signature collective à 2 (1)

Réf.			Membres et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad.	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode de Signature
			(VD)		
2	2		Schaub Roland, de Payerne, à Lausanne	adm. trésorier	signature collective à 2 (1)
2			Gebhard Jean-Daniel, de Vaux-sur-Morges, à Gland	adm.	signature collective à 2 (1)
2			Schiesser Ulrich, de Schwändi, à Chésereux	adm.	signature collective à 2 (1)
4			Fiduciaire Heller SA (CH-550-1012848-0), à Nyon	organe de révision	

(1) avec le/la président(e) ou le/la vice-président(e)

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOISC		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOISC	
	Numéro	Date	Date	Page/Id		Numéro	Date	Date	Page/Id
0		report			1	913	25.07.1996	13.08.1996	4842
2	1934	20.02.2003	26.02.2003	15/880082	3	7758	11.07.2006	17.07.2006	18/3468648
4	14886	27.11.2008	03.12.2008	18/4761930					

Moudon, le 15 avril 2013

Fin de l'extrait

Seul un extrait certifié conforme, signé et muni du sceau du registre, a une valeur légale.