

**Rapport de la commission technique chargée d'examiner le préavis
n°25 relatif à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à
constituer sur la parcelle communale n° 4233 (plan de quartier
Communet-Borgeaud) pour la construction d'un bâtiment
d'habitations collectives (B2.4)**

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

La commission composée de :

- Marc-Antoine Senn premier membre
- Arthur Bigler
- Martial Cosandier
- Samuel Freuler rapporteur
- Christian Gander
- Pascal Regazzoni
- Manfred Schumacher

s'est réunie le 26 juin 2012 au bâtiment de Montoly, elle a traité dans la même séance le préavis n° 24, qui porte également sur l'octroi d'un droit de superficie. La Municipalité était représentée par Mme Isabelle Monney et M. Daniel Collaud. Nous les remercions pour leur présence, les informations fournies ainsi que les réponses apportées à nos questions

Le pourquoi du droit de superficie

La municipalité a décidé de construire cet objet en faisant appel à un partenaire privé, ce projet étant moins avancé il n'a pas encore été choisi, dans le cadre d'un partenariat public privé (PPP). La raison principale est la suivante : au vu de l'endettement actuel de la commune, la réalisation de cet objet en propre nous rapprocherait encore un peu plus du plafond d'endettement et prêterait la réalisation d'autres équipements importants, impossible à concrétiser avec des partenaires externes. Dans la gestion du plafond d'endettement, le canton considère sur le même pied, les investissements productifs et les autres ; dans notre situation ceci pousse la municipalité à avoir recours au secteur privé pour les projets rentables, perdant ainsi une certaine maîtrise des objets, pour concentrer ses ressources sur les projets peu ou pas rentables.

Le bâtiment à réaliser

Il s'agit d'un immeuble mixte, avec 16 appartements protégés, 17 appartements à loyer libre, une salle communautaire et une surface commerciale non encore attribuée.

La zone communautaire est liée aux appartements protégés. Elle sert à l'organisation d'activités en commun. Pro Senectute met à disposition un référent de maison.

L'architecture est figée, la réalisation est assurée par Losinger, comme les autres bâtiments de ce plan de quartier.

Les loyers sont plus élevés pour les appartements protégés car ils comprennent les frais annexes (local communautaire, référent de maison, exigences et équipements particuliers dans les logements).

L'investisseur

Il y a déjà plusieurs candidats en lice, la municipalité nous communiquera son choix avant la votation sur le présent préavis.

Subventionnement

Il n'y a pas de subventionnement car l'objectif est de toucher la classe moyenne (salaire >CHF 100'000.-) pour les appartements non protégés. Mais les prix seront raisonnables compte tenu du marché actuel et les charges devraient être relativement faibles.

Le prix de location au m²/an se situe entre CHF 240 et 250.- alors que pour les autres bâtiments du plan de quartier il est plutôt de l'ordre de CHF 275-315.- (qui est plus bas que le marché dans la région) ! La cible de loyer a été fixée par la commune, y compris les frais de redevance.

La commune fait un effort en n'encaissant pas l'entier de la redevance les premières années. La redevance maximale s'élève à CHF 93'825.-, la valeur du terrain prise comme base de calcul a été estimée par Losinger, elle est fonction des droits à bâtirs.

Attribution des logements

Pour les appartements protégés, la présence d'un représentant de la municipalité dans la commission d'attribution ainsi que le règlement de celle-ci permettent de favoriser les habitants de la commune.

Par contre pour les autres appartements, la commune émet des vœux quant à la mixité tant sociale que nationale et demande de favoriser les habitants de Gland, mais sans règlement contraignant.

Fin de la contribution communale

Au bout de 7 ans la commune encaisse l'entier de la subvention. L'adaptations des loyers sera difficile car il faudra rester dans le cadre du contrat de bail ! L'effort communal maximum correspond à CHF 24.- par m²/an.

Fin du droit de superficie

Au bout de 75 ans le droit de superficie prend fin. Tout au long de cette période la coopérative aura soigneusement entretenu le bâtiment et procéder à des rénovations périodiques.

Suite à une estimation neutre de l'immeuble, la commune a alors le choix de le racheter ou de conclure un nouveau bail.

Conclusions :

La volonté municipale de proposer des logements à prix raisonnables doit être saluée. Elle répond à un vrai besoin pour la classe moyenne.

L'appel à un partenaire privé est dicté par les limites imposées par le plafond d'endettement ; il induit par contre une certaine perte de maîtrise quant à l'attribution des logements.

En fonction de ce qui précède, la commission à l'unanimité, vous propose, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers d'accepter le préavis n°25, soit :

- De permettre à la Municipalité d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à constituer sur la parcelle communale n° 4233 (plan de quartier Communet-Borgeaud) pour la construction d'un bâtiment d'habitations collectives (B2.4)

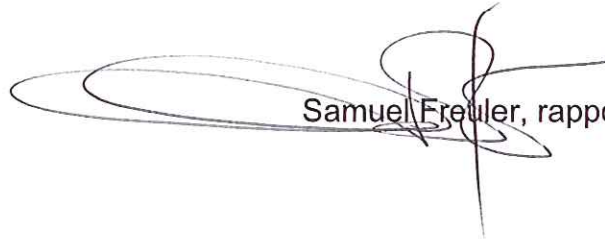


Marc-Antoine Senn, premier membre



Arthur Bigler

Martial Cosandier



Samuel Freuler, rapporteur



Christian Gander

Pascal Regazzoni

Manfred Schumacher

