



DE
L'ABBAYE

Tél. 021 841 16 33
Fax 021 841 19 72
municipalite@labbaye.ch

Au Conseil Communal

1344 L'Abbaye

Réf.

Préavis N° 2 / 2011 – Octroi d'un Droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la Coopérative PrimaVesta et cautionnement solidaire pour la construction d'un immeuble de 16 appartements protégés à L'Abbaye.

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

L'objectif visé par ce préavis est de valoriser un bien-fonds, propriété de la commune, en favorisant l'implantation d'un immeuble composé de logements protégés. La Municipalité a donc l'honneur de solliciter de votre Conseil l'autorisation

- D'octroyer un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 99 ans en faveur de la société coopérative PrimaVesta, grevant une surface d'environ 700 m² de la parcelle 739 du village de L'Abbaye, au lieu dit le Prédicant, comprenant le bâtiment (souterrain) numéro 920 e d'assurance-incendie.
- D'accorder un cautionnement solidaire de fr 1'555'000.- au maximum.

1. Parcelle communale 739

La commune de L'Abbaye est propriétaire de cette parcelle située sur la place du Prédicant. L'affectation de ce bien fonds est régie par le plan partiel d'affectation que vous avez adopté en séance du Conseil communal le 28 mars 2011. Le secteur bâti prévoit des logements protégés aux étages et commerces au rez-de-chaussée.

A ce jour, la partie ouest de la parcelle communale no 739 est restée libre de toute construction. Sa valeur est estimée à fr 715.- le m², soit pour environ 700 m² = fr 500'000.-. En conséquence la Municipalité a mandaté un bureau d'urbaniste pour élaborer une étude préliminaire afin de définir les modalités de la zone d'habitation. De même un espace privatif et convivial autour du bâtiment sera garanti par et pour les zones d'accès. L'utilisation de matériaux en adéquation avec le développement durable (DD) et le recours à des énergies propres seront privilégiés.

2. Le maître de l'ouvrage

La commune de l'Abbaye n'est pas en mesure de réaliser elle-même un projet d'une telle envergure. A la recherche d'un investisseur, la Municipalité a examiné plusieurs possibilités. Il s'est avéré que la Coopérative Cité-Derrière répondait parfaitement à la demande de la commune et à ce type de projet. Elle a été constituée le 13 décembre 1995 pour réaliser la construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n° 18-28 à Lausanne. Par la suite, elle s'est attelée à mettre sur le marché vaudois des logements abordables et parfois subventionnés. Afin de répondre aux spécificités de la construction et de la gestion de logements protégés, le président de la Coopérative Cité-Derrière a décidé de fonder la Coopérative PrimaVesta à la fin de l'année 2009. La Coopérative PrimaVesta a le même fonctionnement que la Coopérative Cité-Derrière mais elle construit uniquement des appartements protégés avec la collaboration d'associations concernées par ce type de logements. Son but statutaire est le suivant :

Par l'action commune de ses membres, la coopérative PrimaVesta a pour but de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés et de les conserver. Elle vise à offrir des logements pour toutes les couches de la population, notamment les familles, les personnes handicapées et âgées. Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité civile globale et d'une solidarité réciproque (pour but complet cf. statuts).

Elle s'est fixée comme objectif l'amélioration des conditions de logements de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables. La coopérative est reconnue d'utilité publique. Elle s'interdit toute opération spéculative et ne poursuit pas de but lucratif. La société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'entrepreneurs, mais également de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail. Cité Derrière compte actuellement plus de 920 membres (fondateurs, maîtres d'état, locataires) et possède à ce jour environ 770 logements construits avec l'aide des pouvoirs publics, dont la moitié à Lausanne, mais également à Bussigny, Tolochenaz, Yverdon, Orbe, Payerne, Renens et Echallens. De plus, elle comptabilise plus de 350 logements en cours de construction en 2011 et n'est pas soumise à la législation du marché public.

Pour plus de renseignements, le site internet www.primavesta.ch vous informera.

3. Le projet

Pour la Municipalité nous estimons qu'il est important que nos concitoyens puissent rester à la Vallée et passer la dernière étape de leur vie dans les meilleures conditions possibles. Nous désirons favoriser le développement d'alternatives à l'hébergement médico-social, en leur mettant à disposition ce type de logement au centre d'un village vivant, animé par différentes activités, principalement touristiques, et plaisant par sa situation proche du lac, avec ses promenades, bancs publics, etc. La mise à disposition d'un espace commercial pour un petit commerce style dépôt de pain sera utile pour les résidents ainsi que les habitants du village.

La réalisation doit se faire selon les normes du développement durable et le standard Minergie.

4. Les logements adaptés et protégés pour personnes âgées

Les logements adaptés sont des appartements sans barrières architecturales. Ils permettent aux locataires à mobilité réduite, notamment en chaise roulante, de se mouvoir et d'accéder à toutes les fonctions importantes. Les logements protégés pour personnes âgées garantissent en plus de ces mêmes caractéristiques, un encadrement spécifique, généralement assuré par un centre médico-social. Il s'agit essentiellement

de soins sanitaires, de repas à domicile, d'aide au ménage et d'un système d'appel au secours qui fonctionne 24h/24. De plus, une salle sera mise à disposition des locataires afin d'y organiser des animations et ainsi donner une vie sociale au complexe. Les logements protégés répondent à la volonté du canton par son Département de la santé de maintenir à domicile les personnes âgées aussi longtemps que possible.

5. Fiche technique

Pour répondre au mieux aux besoins en matière d'infrastructures collectives et de logements réservés aux personnes à mobilité réduite, la répartition des surfaces est envisagée idéalement de manière suivante :

- 8 appartements de 2 pièces de 53 m²
- 2 appartements de 3 pièces de 84 m²
- 6 appartements de 3 pièces de 82 m²
- locaux commerciaux de 50 m²
- locaux administratifs de 115 m²
- espace communautaire (accueil des skieurs) de 70 m² ouvert sur la terrasse
- locaux de loisirs pour les jeunes au sous-sol de 82 m²

6. Financement

Le coût total de la construction du bâtiment, sans le terrain, est évalué à fr 5'762'000.-. Les fonds propres de la Coopérative sont constitués par l'acquisition de parts sociales par chaque locataire. D'autre part, il est d'usage que chaque maître d'état qui participe à la construction, acquiert environ 8% de son apport.

7. Cautionnement

La commune, à l'instar d'autres collectivités publiques, a été sollicitée pour cautionner ce projet en 2^{ème} rang; notre plafond de cautionnement nous permet de cautionner à hauteur de fr 1'555'000.-, représentant le 27% du coût de la construction. Ce cautionnement permettra à la coopérative de pouvoir bénéficier de conditions financières plus avantageuses auprès des différents organismes de prêts. Toute économie réalisée sera reportée sur les loyers.

8. Droit de superficie et mise à disposition

D'autre part, la mise à disposition en droit de superficie du terrain, estimé à fr 500'000.- pourrait apporter à la commune une rente annuelle de fr 25'000.- (5 %). La Coopérative PrimaVesta et la Municipalité vous proposent d'utiliser cette somme dans le subventionnement des loyers, par décompte du revenu immobilier afin de proposer des prix corrects et attractifs pour notre région. Si la commune subventionne les loyers, le Canton s'engagera à montant égal, soit fr 25'000.- par année pendant 15 ans.

A la fin du subventionnement de l'Etat de Vaud, les loyers subiront une augmentation de 20% d'une année à l'autre, ce qui est conséquent. Afin d'éviter ce fait, nous vous proposons de renoncer à la redevance du droit de superficie pendant les 30 premières années du projet. De ce fait, dès la 16^e année, les locataires bénéficieront encore de l'aide de la commune. Dès la 31^e année, la redevance du droit de superficie de 5% sera payée à la Commune et sera indexée tous les 5 ans, l'indice de référence étant celui correspondant au 1^{er} janvier de la seizième année.

En outre, la Coopérative s'engage à louer à la Commune, qui accepte, d'une part, les locaux de loisirs pour les jeunes au sous-sol, et d'autre part encore, un espace communautaire selon des conditions à définir avec la Coopérative.

9. Servitudes

Le travail de M. Michel Duruz, géomaticien, fait ressortir une dizaine de propositions de servitudes à constituer. Son inventaire relève toutes celles déjà inscrites au Registre foncier et dont la portée n'est pas aussi lourde de conséquences, puisque établies entre communautés publiques et dans l'intérêt de tous. Elles facilitent le droit de passage, l'usage de places de parc pour les locataires, les canalisations, l'accès aux abris de PCI et l'abribus. Ce document a été transmis à la commission chargée de rapporter.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir accepter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de L'Abbaye

- ♦ Vu le préavis 2/2011 du 29 avril 2011,
- ♦ Oûi le rapport de la commission d'étude,
- ♦ Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

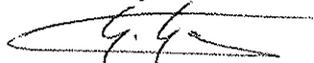
décide

- D'autoriser la Municipalité à créer un droit de superficie (DDP), d'une durée de 99 ans, sur la parcelle 715 propriété de la commune, en faveur de la Coopérative PrimaVesta, de Lausanne, pour la construction de l'immeuble *La Baie du Lac* comprenant 16 appartements protégés et locaux commerciaux.
- D'autoriser la Municipalité à cautionner solidairement à hauteur de fr 1'555'000.- au maximum et dépasser le plafond voté en début de législature, en accord avec les services de l'Etat de Vaud.
- D'autoriser la Municipalité à utiliser la rente annuelle du DDP pour subventionner les loyers à hauteur de fr 25'000.- par année.

La Municipalité se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Gabriel GAY



Le Secrétaire



Jacky REYMOND

Délégués municipaux: Gabriel Gay, syndic, Janine Berney et Jean-Louis Reymond, mpl.

Commission: Daniel Rochat, rapp.; Laurent Tièche, Jacques-André Masson, Stéphane Montandon et Désiré Rusovsky; Fanny Guignard et Bernard Muller, suppl.