



AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

**Rapport de la Commission chargée de l'étude du préavis no 65/10**

- a) Demande d'autorisation pour signer un droit de superficie*
- b) Demande d'autorisation pour un cautionnement*

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de  
Madame Ursula André,  
Denys Chevalier,  
Markus Eberhard (absent - excusé),  
Roland Haas (président)  
et Christophe Perret  
s'est réunie le lundi 31 mai 2010.

La commission, composée de  
Madame Ursula André,  
Denys Chevalier,  
Markus Eberhard,  
Roland Haas (président)  
et Christophe Perret  
s'est réunie le 9 juin 2010.

**Introduction**

Par ce préavis, la Municipalité propose d'octroyer, sur sa parcelle 545 au lieu dit «La Charrette», un droit de superficie à la coopérative Cité-Derrière pour la construction d'un immeuble avec appartements adaptés/protégés. Pour cette construction, elle propose aussi d'octroyer un cautionnement de cette coopérative par la commune.

La Commission remercie la Municipalité, plus particulièrement Madame M. Baud et Monsieur H.-R. Kappeler pour le travail accompli dans le cadre de ce projet ainsi que pour les explications reçues lors de la séance du 31 mai 2010.

**Constatation et commentaires**

Sur la base du préavis et des informations reçues, la commission constate :

De manière générale :

- Que le projet de construire un bâtiment avec des appartements protégés fait partie des objectifs de la municipalité et des besoins de la commune.
- Que le projet de construction a été largement étudié et déjà soumis à une enquête préalable qui n'a pas entraîné d'opposition.

- Qu'il faut passer à la réalisation et que pour cela il y a lieu de mettre la parcelle prévue (no. 545) au lieu dit « La Charrette » à disposition de la Coopérative Cité-Derrière.
- Qu'au moment de soumettre cette demande et ce projet la commune ne disposait, à notre connaissance, pas d'informations financières concernant la « Coopérative Cité-Derrière ».
- Nous avons demandé un rapport de gestion et obtenu un dossier de présentation qui contient une brève description des immeubles gérés, les statuts de la coopérative et les comptes (sans attestation de l'organe de contrôle toutefois).
- Nous avons transmis une copie des comptes pour prise de position à la commission des finances, puisqu'il s'agit de s'engager envers cette coopérative.
- Dans le cadre de l'assemblée générale de la coopérative Cité-Derrière, la commune n'aura qu'un siège sur une vingtaine et par conséquent peu d'influence.

En ce qui concerne la 1<sup>ère</sup> partie du préavis et plus particulièrement le contrat de superficie :

- Nous avons trouvé un préavis similaire voir identique de la commune de Lausanne datant de 2008 pour un projet à l'avenue Victor Ruffy (route à grand passage) pour lequel le prix du terrain est estimé à CHF 1'350.- / m<sup>2</sup> et le taux de rendement de 5% (18 apt. en location). Peut-on alors dire que les conditions correspondent à celles pratiquées avec des projets comme celui exposé (page 6 du préavis) ?
- Soit la numérotation des articles de l'acte devrait être revue, soit il manque un article 25 dans le contrat.
- Lors de demandes d'informations auprès de courtiers immobiliers de la place, ces derniers ont mentionné des prix du m<sup>2</sup> de CHF 650 à CHF 1800. Le prix estimé de CHF 670 ramené à CHF 650 pour le calcul du rendement (pourquoi ?) est donc un prix plus que social, et nous espérons qu'il profitera pleinement aux personnes auxquelles le bâtiment est destiné.
- Le taux de rendement proposé de 4% est également plus bas que celui proposé par Lausanne qui est de 5%.
- Le délai de transition de 10 ans proposé entraîne une réduction globale de revenu de CHF 66'700 en chiffres ronds.
- Nous souhaitons attirer l'attention des conseillers que l'indexation au coût de la vie peut aussi entraîner une diminution du rendement. On parle en effet actuellement de déflation.
- Vu les conditions très favorables octroyées, nous avons demandé à la Municipalité si un calcul du « sacrifice » octroyé avait été effectué. Ceci n'est pas le cas.
- Par conséquent nous avons estimé nécessaire de quantifier le « sacrifice » octroyé et pour cela nous nous sommes basé sur la valeur finale des redevances calculées avec un taux d'intérêt de 2% l'an et des paiements annuels (sans tenir compte de la réduction durant les 10 premières années). Nous avons obtenu pour une durée de 70 ans arrondis à CHF 50'000 les montants suivants :



1. Terrain CHF 650/m<sup>2</sup>, rendement 4.0% : valeur finale : CHF 5'400'000 ;
2. Terrain CHF 1'300/m<sup>2</sup>, rendement 5.0% : valeur finale : CHF 13'500'000 ;  
et en coupant la poire en deux
3. Terrain CHF 975/m<sup>2</sup>, rendement 4.5% : valeur finale : CHF 9'150'000.

Le « sacrifice » octroyé par la commune peut donc être estimé comme se situant entre CHF 3.8mio et CHF 8.1 mio. (différence entre variantes 2, respectivement 3 et 1).

**Résumé :** Le prix de CHF 650/m<sup>2</sup> retenu pour la valeur du terrain ainsi que le taux de rendement fixé de 4 % sont très généreux et très social.

En ce qui concerne la 2<sup>ème</sup> partie du préavis et plus particulièrement le cautionnement :

- Nous comprenons le principe du cautionnement tel que proposé. Nous estimons toutefois que le cautionnement proposé est un risque difficilement mesurable.
- Dans le cadre de crédits hypothécaires, la banque détient les cédules hypothécaires au titre de garantie des prêts, soit dans ce cadre par exemple des cédules pour le 1<sup>er</sup> (65%) et le 2<sup>ème</sup> (25%) rang. Les crédits hypothécaires octroyés usuellement sont de 80% pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> rangs ensemble. Dans le cadre de prêts à des sociétés immobilières comme la Coopérative Cité-Derrière, les banques sont disposées d'octroyer, selon des informations obtenues, des crédits hypothécaires jusqu'à concurrence de 90%. Octroyer en plus un cautionnement correspondant à un montant de 30% du coût total reviendrait à donner une garantie de 110% à 120% du coût de construction de l'immeuble !
- En supposant que le crédit hypothécaire de 2<sup>ème</sup> rang soit effectivement de 30%, (donc le 1<sup>er</sup> rang de 60% seulement alors qu'usuellement il est de 65%) soit de CHF 1'350'000, et que le surcoût par rapport à un 1<sup>er</sup> rang soit de 1%, le surcoût annuel serait de CHF 13'500. Avec un amortissement de 1.5% par an et par conséquent une durée d'amortissement de 20 ans le surcoût global serait de CHF 135'000. Avec un 2<sup>ème</sup> rang de 25%, la durée d'amortissement serait de 16 à 17 ans et le surcoût de CHF 93'000. Les deux montants de CHF 135'000 et 93'000 sont à mettre en relation avec la réduction de redevance accordée durant les 10 premières années de CHF 66'700.
- Ce surcoût global correspond à la prime de risque qu'une banque prélève pour financer son risque de défaut de remboursement du 2<sup>ème</sup> rang qui est plus élevé que le risque en 1<sup>er</sup> rang.
- Nous considérons donc le cautionnement proposé comme très fortement disproportionné par rapport à la prime de risque effective qu'il y aurait lieu de garantir ou de payer.

En ce qui concerne les taux hypothécaires :

- Il existe des différences non négligeables en ce qui concerne les taux hypothécaires octroyés. Au vu de la tendances des régies, des fiduciaires et des autres grands acteurs du marché immobilier, nous sommes amenés à penser que la coopérative Cité-Derrière se tournera plutôt vers un grand établissement bancaire plutôt que, comme cela est souhaité pour une opération sociale comme

celle faisant l'objet de ce préavis, vers la banque offrant les meilleures conditions possibles de prêts hypothécaires.

- En considérant les frais d'exploitation selon les hypothèses des deux scénarios suivants :
  1. Pour les deux scénarios : Amortissement annuel de 1.5% (tel que prévu dans l'acte pour la constitution du droit de superficie), frais d'exploitation de 1.7% du coût de construction, 1<sup>er</sup> rang de 65% et 2<sup>ème</sup> rang de 25%.
  2. Pour le scénario 1 : Taux hypo. identiques pour le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> rang de 3.07% (fixe 10 ans)
  3. Pour le scénario 2 : Taux hypo. 1<sup>er</sup> rang de 2.80%, 2<sup>ème</sup> rang 3.80% (fixe 10 ans 1<sup>er</sup> rang + 1.0%)

Les coûts totaux d'exploitation passeraient de CHF 268'335 (hypothèses 1 + 2) à CHF 268'650 (hypothèse 1+3) ce qui correspondrait à une augmentation de coût par unité (appartement sans différenciation de la grandeur) de CHF 2.19 par mois.

**Résumé :** Le cautionnement est un risque difficilement estimable, et la commune n'a que peu d'influence sur sa gestion.

Un refus du cautionnement n'aura pas une grande influence sur le prix de location final et il y a lieu de retenir que la commune est déjà très généreuse pour la mise à disposition du terrain.

En considérant ce qui précède la commission d'examen du préavis 65/10, unanime, arrive à la conclusion que le « sacrifice » consenti est important, que la charge supplémentaire découlant du coût supplémentaire d'un 2ème rang sans autres garanties est supportable pour les futurs locataires et que, par conséquent, il n'est pas nécessaire d'octroyer une caution. Pour ces raisons, la commission d'examen du préavis 65/10 propose de remplacer les points 3 et 4 du préavis par l'amendement suivant :

Amendement :

3. b) de refuser la demande d'autorisation de pouvoir signer un acte permettant d'établir un cautionnement en faveur de la coopérative Cité-Derrière.

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

- vu** le préavis municipal no 65/10 concernant
- a) la demande d'autorisation de signer l'acte concernant l'établissement d'un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Coopérative Cité-Derrière, sur la parcelle No 545, sise au lieu-dit "La Charrette", pour construire des appartements adaptés.
  - b) La demande d'autorisation de pouvoir signer l'acte nécessaire permettant d'établir un cautionnement de Fr. 1'350'000.-- en faveur de la Coopérative Cité-Derrière

**vu** le rapport de la commission chargée d'étudier ces objets,

**ouï** les conclusions de la commission chargée d'étudier ces objets,

**attendu que** ces derniers ont été régulièrement portés à l'ordre du jour,

### décide

1. d'adopter le préavis municipal no 65/10 tel qu'amendé concernant :
  - a) la demande d'autorisation de signer l'acte concernant l'établissement d'un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Coopérative Cité-Derrière, sur la parcelle No 545, sise au lieu-dit "La Charrette", pour construire des appartements adaptés.
  - b) La demande d'autorisation de pouvoir signer l'acte nécessaire permettant d'établir un cautionnement de Fr. 1'350'000.- en faveur de la Coopérative Cité-Derrière.

## Conseil Communal de Prangins

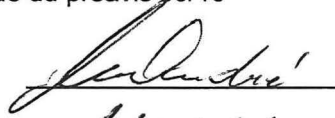
---

2. a) d'autoriser la Municipalité de signer l'acte relatif à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Coopérative Cité-Derrière, sur la parcelle No 545, sise au lieu-dit "La Charrette", pour construire des appartements adaptés.
  
3. b) de refuser la demande d'autorisation de pouvoir signer un acte permettant d'établir un cautionnement en faveur de la coopérative Cité-Derrière.

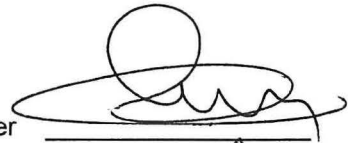
Prangins, le 11 juin 2010.

La Commission d'étude du préavis 65/10

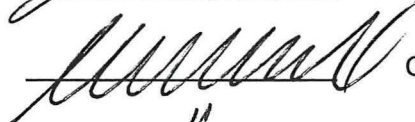
Ursula André



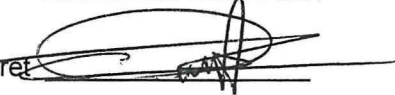
Denys Chevalier



Markus Eberhard



Christophe Perret



Roland HAAS (Président)

