



AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Rapport de la Commission chargée de l'étude du préavis no 67/10

- A) Demande d'autorisation pour signer un droit de superficie**
- B) Demande d'autorisation pour signer une convention entre superficiant et superficiaire**
- C) Demande d'autorisation de porter au budget une subvention de CHF 35'000.- p.a. pour 15 ans**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de
Madame Anita Rihs,
Michel Augsburger (excusé le 13 septembre),
Roland Haas,
Jacques Auberson,
Markus Eberhard (président)
s'est réunie les lundi 31 août, lundi 6 septembre et lundi 13 septembre 2010.

Introduction

Par ce préavis, la Municipalité propose d'octroyer, sur sa parcelle 220 (1433m²), un droit de superficie d'une surface de 618.0m² à la coopérative d'habitation des Plantaz pour la rénovation de trois bâtiments avec mise à disposition de 16 appartements subventionnés. Dans le cadre de ce projet, la Commune propose aussi d'octroyer un cautionnement de CHF 1'650'000.-, ainsi qu'un subventionnement annuel de CHF 35'000.- pendant 15 ans.

La Commission remercie la Municipalité, plus particulièrement Madame M. Baud pour le travail accompli dans le cadre de ce projet ainsi que pour les explications reçues lors des séances du 31 août et 6 septembre 2010.

Constatations et commentaires

Sur la base du préavis et des informations reçues, la Commission constate

De manière générale :

- Que le projet de réaliser des logements à prix abordables fait partie des objectifs de la Municipalité et des besoins de la Commune et que l'on renonce à une valorisation plus attractive de cette propriété communale.

- Que le présent projet, la démolition de l'ancienne salle communale et la rénovation de l'Auberge font parties des mesures pour la réhabilitation du centre du village. Le conseil communal a approuvé cette volonté par la votation de divers préavis liés (35/08,36/08,50/09,51/09).
- Qu'une renonciation du présent contrat, obligerait la Commune à payer CHF 149'200.- à la coopérative d'habitation des Plantaz – Préavis 35/08 : garantie pour concours de projet.
- Qu'il faut faire avancer ce projet, vu que les travaux de l'Auberge et de l'espace public ont débuté (chauffage commun, nuisances, etc.).
- Qu'il s'agit ici d'une réalisation avec but social et subventionnement, au moins pour les prochains 15 ans.
- Que la Commune de Prangins reçoit un siège dans la coopérative, équivalent à 1 voix sur 15.
- Que le bilan et les comptes pertes/profits de la coopérative d'habitations des Plantaz ne sont pas à disposition dans la documentation du préavis (remis sur demande au Président de la présente commission et à celui de la COFIN)! Les statuts étaient à disposition de la Commission.
- Que ce préavis concerne une importante prise de responsabilité de la part de la commune par un engagement conditionnel, en cas de défaut de la coopérative des Plantaz. Ceci impliquerait une analyse financière approfondie de ce partenaire par la Municipalité, et pas seulement par la Commission en charge du préavis (vu toutes les autres études faites), et qu'une brève analyse par une fiduciaire se serait imposée.
- Que l'analyse financière de la coopérative par la Commission montre, qu'elle a affaire à une coopérative petite et sociale avec peu de frais généraux et administratifs. Les actifs circulants au 31.12.2009 suffisent juste pour financer les fonds propres du projet traité dans ce préavis, mais, que la situation s'améliorera avec les rentrées futurs (loyers).

En ce qui concerne la partie A) du préavis et plus particulièrement l'acte constitutif de droit de superficie :

- La Commission constate, que le document qui lui a été soumis, est encore une version de projet.
- Dans l'analyse de l'acte constitutif de droit de superficie elle s'est concentrée sur le contenu et non sur les aspects légaux – n'ayant pas de juristes dans la Commission.
- La surface effective est 617.5 m². Dans l'acte de droit de superficie il est mentionné 618.0 m², car les actes de droit de superficie ne prévoient pas de « virgules » - page 4, en haut.
- Le délai pour débiter les travaux doit être précisé, en l'occurrence dès l'obtention du permis de construire par la Municipalité. – page 4, III.2., 2^{ème} et 3^{ème} paragraphe.
- Il faudra réduire le montant maximum (inscrit dans l'acte) pour grever le droit de superficie d'un gage immobilier à CHF 5'500'000.- (et non CHF 5'800'000.- comme indiqué), car le SELT (Service de l'économie, de logement et du tourisme) a demandé une économie de CHF 350'000.- pour obtenir son accord – page 6, III.4. I).

- Après 15 ans, il n'y aura plus de subventions du canton, seule la Commune de Prangins subventionnera éventuellement la coopérative d'habitation des Plantaz le droit de superficie. Malgré cela, l'aval seul de la commune de Prangins pour une éventuelle cession ne suffirait pas. Le SELT garde encore la surveillance selon les usages pendant 5 ans (voir l'art.20 de la loi sur le logement) – page 8, III.7.
- La problématique de « site contaminé » manque dans l'acte. Seul le sujet « Radon » est traité – page 9. Selon la Municipalité il sera ajouté à la version définitive de l'acte de droit de superficie.
- Le voisinage n'est réglé que sous l'aspect légal – page 10, III.14. La Commission ne comprend pas, pourquoi dans l'acte du préavis 65/10, il y avait une clause qui réglait spécialement la cohabitation entre superficiaire et superficiant. Selon la Municipalité, cette clause sera ajoutée à la version définitive d'acte de droit de superficie.
- La Commission prend acte que la coopérative s'engage à modifier les articles 50 à 53 de ses statuts, afin d'y inclure notre commune dans le cas d'une liquidation éventuelle.

En ce qui concerne la partie B) du préavis et plus particulièrement la convention :

- La valeur future du droit de superficie avec les subventions cantonales et communales représentent pour 15 ans environ CHF 1'800'000.-. La Commune de Prangins y participe pour environ CHF 1'200'000.-, dont CHF 600'000.- par le droit de superficie et CHF 600'000.- par la subvention annuelle de CHF 35'000.-.
- Cet investissement fait partie de la politique de la Commune de Prangins de mettre à disposition des logements à prix abordable et de revaloriser le centre du village.
- La Commission constate, que la clause « redevance dès la dixième année » (2^{ème} paragraphe de la convention) semble difficilement applicable vu la lettre du SELT du 21 juillet 2010 adressée à la coopérative, mentionnant que « la gratuité de la redevance du DDP (Droit distinct et permanent) doit être envisagée aussi longtemps que les loyers seront subventionnés ou sous contrôle du SELT ».
- Vu la dimension et l'importance de ce projet pour la Commune de Prangins, la Commission considère, qu'il serait judicieux, de soumettre l'avenant prévu à l'acte de droit de superficie, mentionné en page 8 à l'article 8, à autorisation du Conseil communal.
- Dans le cadre du préavis 65/10 la Commission en charge du préavis s'était opposée à l'octroi d'un cautionnement, ceci d'une part, parce qu'il est possible d'obtenir des crédits hypothécaires meilleures marché et d'autre part parce que le cautionnement était disproportionné par rapport au risque. Aux points mentionnés ci-dessus la Commission tient encore à relever les différences suivantes entre les 2 préavis :
 - 1) Parce que le sacrifice consenti par la commune au niveau du droit de superficie était déjà important
 - 2) Parce qu'il n'est pas nécessaire d'avoir absolument des loyers bas (logement pour personnes à mobilité réduite, et non appartements subventionnés)
 - 3) Parce que la charge supplémentaire éventuelle découlant d'une hypothèque en deuxième rang aux conditions et différences usuelles était jugée supportable pour les locataires

- Dans le cadre du présent préavis 67/10, la Commission constate en ce qui concerne le cautionnement :
 - 1) Que le coût total de l'immeuble (en l'occurrence la construction sans le terrain) est déjà d'un niveau élevé et se situe à la limite des coûts possibles pour un immeuble subventionné (ceci après adaptation du coût présenté de CHF 6'500'000.- à CHF 6'150'000.- comme demandé par le SELT). Ce niveau élevé étant dû à la rénovation et la nécessité de conserver les façades sud des immeubles concernés.
 - 2) Que le SELT mentionne en toutes lettres que le droit de superficie doit être gratuit aussi longtemps que les loyers seront subventionnés ou sous contrôle SELT
 - 3) Qu'il est donc nécessaire de réduire les autres coûts (terrain, hypothèques, etc.) afin de ne pas dépasser le maximum admis par le SELT
 - 4) Qu'il est donc impératif de réduire au maximum le coût de l'emprunt hypothécaire et en parallèle de réduire les risques de la Commune et ses engagements
- Comme déjà mentionné lors du préavis 65/10, les banques demandent là une garantie disproportionnée par rapport à la prime de risque usuellement appliquée, soit 1% de l'emprunt en 2^{ème} rang. Ce 1% correspondrait à CHF 16'500 par an la première année, et, puisque dégressif, à CHF 165'000.- pour la durée de l'hypothèque en 2^{ème} rang, durée estimée à 20 ans. Afin de ne pas grever les engagements de la Commune, la Commission du préavis 67/10 souhaite que la Municipalité demande à la coopérative qu'elle négocie un cautionnement dégressif sur 20 ans, c'est-à-dire un cautionnement correspondant au montant dégressif de la dette hypothécaire en 2^{ème} rang jusqu'à son amortissement et que ce dernier soit limité à 20 ans.
- Selon la Commission des Finances, le montant de la garantie est acceptable vu que le plafond de cautionnement a été fixé à CHF 10'000'000.- lors du vote sur le préavis 10/06
- Ainsi dans ce cas, la Commission préconise d'accepter le cautionnement avec toutefois la modification mentionnée ci-dessus (dégressif et limitation dans le temps à 20 ans).
- En ce qui concerne les conditions d'occupation de ces logements, la Commission est de l'avis, qu'il ne faut pas que favoriser les gens habitant ou travaillant à Prangins, mais aussi les personnes ayant une relation familiale avec des Pranginois . Vu les places de parc limitées au centre du village, la Commission souhaiterait des locataires « non motorisés ».
- En ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude, la Commission est de l'avis de facturer les coûts à la coopérative, proportionnellement aux immeubles concernés.

En ce qui concerne la partie C) du préavis et plus particulièrement de porter au budget de fonctionnement, une subvention de CHF 35'000.- par année, pendant 15 ans :

- La Commission constate, qu'il ne s'agit pas de 10% du 90% du coût de rénovation, comme indiqué à plusieurs endroits, mais de 10% du total des loyers annuels.
- Puisque le SELT garde un contrôle des loyers, la Commune sera en pratique obligée de prolonger un subventionnement.

Conseil Communal de Prangins

- La Commission est d'accord de subventionner les loyers à hauteur de 10% de la somme des loyers annuels soit au maximum avec CHF 35'000.- par année, pendant 15 ans.

En considérant ce qui précède, la Commission en charge du préavis 67/10, unanime, arrive aux conclusions suivantes :

- qu'il s'agit d'un projet dans le cadre des objectifs de la Commune de Prangins
- que l'acte de droit de superficie a encore besoin de quelques modifications (notées dans le rapport)
- que l'engagement de la Commune est important, ce qui nécessite de prendre des précautions et implique quelques modifications dans la convention
- qu'il y a une faute dans la 3^{ème} demande d'autorisation, qui nécessite un amendement formel

Pour ces raisons la Commission d'examen du préavis 67/10 propose de remplacer les points 2 et 3 par les amendements suivants :

Amendements :

- 2) d'autoriser à signer la convention **amendée (selon annexe)** portant sur :
 - les conditions non onéreuses du droit de superficie pendant 15 ans
 - le cautionnement de CHF 1'6500'000.-
 - les conditions d'occupation des logements,
 - la facturation chauffage – eau chaude du bâtiment
- 3) d'autoriser de porter au budget de fonctionnement une subvention communale des loyers, à hauteur de 10% des loyers, au maximum CHF 35'000.- par année, pendant 15 ans.

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 67/10 concernant
- a) la demande d'autorisation à signer l'Acte constitutif relatif à l'établissement d'un droit de superficie, en faveur de la Coopérative d'habitation des Plantaz, sur la parcelle communale No 220, sise à la rue de la gare – route de Benex, en vue de la réhabilitation de 3 immeubles destinés à la création de 16 logements subventionnés.

- b) la demande d'autorisation à signer la convention portant sur :
- les conditions non onéreuses du droit de superficie pendant 15 ans,
 - le cautionnement de CHF 1'650'000.-- ,
 - les conditions d'occupation des logements
 - la facturation chauffage – eau chaude du bâtiment
- c) la demande d'autorisation de porter au budget de fonctionnement une subvention communale des loyers, à hauteur de CHF 35'000.-- par année, pendant 15 ans.

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 67/10 tel qu'amendé concernant :
- a) la demande d'autorisation à signer l'Acte constitutif relatif à l'établissement d'un droit de superficie, en faveur de la Coopérative d'habitation des Plantaz, sur la parcelle communale No 220, sise à la rue de la gare – route de Benex, en vue de la réhabilitation de 3 immeubles destinés à la création de 16 logements subventionnés.
- b) la demande d'autorisation à signer la convention portant sur :
- les conditions non onéreuses du droit de superficie pendant 15 ans,
 - le cautionnement de CHF 1'650'000.--,
 - les conditions d'occupation des logements
 - la facturation chauffage – eau chaude du bâtiment
- c) la demande d'autorisation de porter au budget de fonctionnement une subvention communale des loyers, à hauteur de CHF 35'000.-- par année, pendant 15 ans.

- 2.
- a) d'autoriser la Municipalité de signer l'Acte constitutif relatif à l'établissement d'un droit de superficie, en faveur de la Coopérative d'habitation des Plantaz, sur la parcelle communale No 220, sise à la rue de la gare – route de Benex, en vue de la réhabilitation de 3 immeubles destinés à la création de 16 logements subventionnés.
- b) d'autoriser la Municipalité de signer la convention amendée portant sur :
- les conditions non onéreuses du droit de superficie pendant 15 ans,
 - le cautionnement de CHF 1'650'000.--,
 - les conditions d'occupation des logements
 - la facturation chauffage – eau chaude du bâtiment
- c) d'autoriser la Municipalité de porter au budget de fonctionnement une subvention communale des loyers, à hauteur de CHF 35'000.– par année, pendant 15 ans, telle que amendé.

Prangins, le 16 septembre 2010.

La Commission d'étude du préavis 67/10

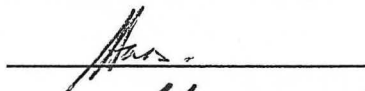
Anita Rihs



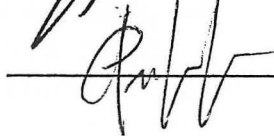
Jacques Auberson



Roland Haas



Michel Augsburger



Markus Eberhard (Président)



**CONVENTION *amendée* POUR DROIT DE SUPERFICIE
(Préavis 67/10)**

Entre les soussignés :

D'une part :

La Commune de Prangins, ici représentée par son Syndic, Monsieur Hans-Rudolf Kappeler et par son secrétaire communal, Monsieurtous deux domiciliés à Prangins qui engagent dite Commune par leur signature collective à deux.

D'autre part :

La Coopérative d'Habitation « Des Plantaz » représentée par son Président, Monsieur François Huber, domicilié à Nyon et son secrétaire, Monsieur Pierre Kissling, domicilié à Crans-près-Céligny qui engagent dite Société par leur signature collective à deux, ci-après « la Coopérative »

Exposent à titre préalable ce qui suit, pour l'intelligence de la présente convention.

EXPOSE PREALABLE

En raison de la pénurie de logements et plus particulièrement d'appartements à but social, la Commune de Prangins a décidé d'octroyer à la Société Coopérative d'Habitation « Des Plantaz » un droit de superficie pour une durée de 70 ans sur une partie de la parcelle N° 220, sise rue de la Gare – route de Bénex (La Passade, La Forge et l'Ancienne Poste).

La Coopérative d'Habitation « Des Plantaz » s'engage à y construire un immeuble d'appartements subventionnés.

CONVENTION

1) Une surface de 618 m² à détacher, de la parcelle N° 220 de la Commune de Prangins, selon plan annexé est mise à disposition de la Coopérative d'Habitation « Des Plantaz » par un droit de superficie d'une durée de 70 ans dès l'obtention du permis de construire pour la réalisation d'un immeuble subventionné de 16 appartements, 2,5 à 4,5 pièces respectant les normes en matière de constructions de logements mis au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics.

Ce droit de superficie n'est pas onéreux pendant la durée des aides cantonales et communales, soit 15 ans. Une redevance pourra cependant être convenue entre les parties, dès la dixième année, sous réserve de l'accord du Service du Logement en prenant en considération la situation économique et immobilière qui sera en vigueur à ce moment.

Dans tous les cas, à partir de la fin des aides cantonales et communales, les parties conviendront d'une redevance pour le droit de superficie ; celle-ci pourra être indexée. Le montant prendra en considération d'une part la situation économique et immobilière du moment et d'autre part le but de maintenir sur le marché des logements à des prix raisonnables. ***L'article 8 de l'acte constitutif de droit de superficie prévoit un avenant qui fixera le montant de la redevance annuelle pour le droit de superficie à la fin de la durée des aides cantonales et communales. Cet avenant sera soumis au Conseil communal de Prangins pour approbation.***

2) La Commune de Prangins se porte caution pour le financement de l'immeuble à concurrence de Fr. 1'650'000.-- (un million six cent cinquante mille francs). Cette somme représente le 30 % des prêts hypothécaires calculés sur le 90 % du coût ***global*** de la construction (coût total environ Fr. 6'150'000.--). ***Le montant du cautionnement sera dégressif et la durée du cautionnement est limitée à 20 ans.***

3) En plus des conditions d'occupation fixées par le règlement du 24 juillet 1991 sur les Conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics (RVS 6.2), la Commune de Prangins ***demande que les personnes suivantes soient obligatoirement prioritaires dans l'attribution des logements :***

- a) ***Les*** personnes habitant ou travaillant à Prangins depuis au moins trois ans,
- b) ***Les personnes dont la famille proche (parent, frère, sœur) réside toujours à Prangins***

c) De plus, la Commune de Prangins souhaite, dans la mesure du possible, que la priorité soit donnée à des personnes non motorisées.

d) Les demandes de logement (propositions de logement) soient adressées et examinées par le Service Social **dont dépend la Commune de Prangins** qui donnera son préavis avant de les transmettre au Service du Logement. Ce préavis sera rendu conformément aux prescriptions cantonales en la matière et tiendra compte des prescriptions communales quant à la durée du domicile privé ou professionnel dans la Commune de Prangins.

4) Le chauffage et l'eau chaude pour le futur bâtiment, qui sera réalisé sur le droit de superficie, seront fournis par la centrale de chauffe de l'Auberge Communale, propriété de la Commune de Prangins. Le coût de l'énergie sera facturé, **proportionnellement à la consommation**, par la Commune de Prangins à la Coopérative d'Habitation « Des Plantaz », qui le répercutera aux locataires. La facturation de cette énergie tiendra compte de la consommation, de l'entretien et de l'amortissement de l'installation du fait que le financement a été assuré par la Commune de Prangins et n'est donc pas pris en considération dans le calcul du prix des loyers, proportionnellement à la consommation de chaque bâtiment.

5) La présente convention sera annexée à l'acte de droit de superficie pour en faire partie intégrante.

La Commune de Prangins

La Coopérative d'Habitation
« Des Plantaz »