

PREAVIS MUNICIPAL N° 1212/2015

concernant

la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative du Logement Lutry (CLL) sur la parcelle N° 4'027, propriété de la Commune de Lutry et l'octroi d'un cautionnement en faveur de ladite coopérative

Au Conseil communal de Lutry

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le 4 mars 2013, le Conseil communal a adopté le plan partiel d'affectation (PPA) « Les Brûlées » et ses modalités de mise en œuvre.

Ce PPA a fait l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, laquelle a débouté les opposants par arrêt du 7 août 2014 (AC.2013.0374).

Aucun recours n'ayant été déposé auprès du Tribunal fédéral, le PPA a été mis en vigueur par le Département cantonal du territoire et de l'environnement (DTE) le 9 octobre 2014.

La parcelle N° 4027, propriété communale, est dès lors constructible aux conditions fixées par le PPA et son règlement.

2. Objet du préavis

La loi cantonale sur le logement (LL) du 9 septembre 1975 prévoit que : « les *autorités communales suivent en permanence l'évolution du problème du logement sur leur territoire et déterminent en tout temps les besoins non couverts pour les diverses catégories de logements. Elles prennent en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande, notamment par l'acquisition, la cession et la mise à disposition de terrains à bâtir, des suggestions aux sociétés et particuliers pour la construction de logements répondant aux besoins, des facilités financières appropriées, telles que prêt, garantie ou cautionnement en faveur de constructeurs de logements à loyers modérés, prise en charge d'une part de l'intérêt.* »

Dans le cadre légal énoncé ci-dessus, la Municipalité souhaite poursuivre sa politique du logement en favorisant la mise à disposition de logements à loyers abordables pour ses habitants. L'intention de créer de nouveaux logements dits « à loyers abordables » avait été annoncée à votre Conseil dans le cadre du préavis N° 1188/2013.

L'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à une coopérative d'habitation permettra d'atteindre cet objectif.

Il s'agit également d'octroyer un cautionnement de l'emprunt qui sera souscrit par la CLL.

3. Choix de la coopérative

La Municipalité a choisi de développer ce projet avec la CLL, Coopérative du Logement Lutry, dont le siège est à Lutry et dont tous les membres du comité et du conseil d'administration, ainsi que la plupart des adhérents sont des habitants de notre commune.

Le but de la CLL concorde avec l'objectif municipal.

En effet, les statuts de cette coopérative prévoient que *« la Coopérative a pour but d'améliorer les possibilités de logement de la population, en priorité des habitants ou anciens habitants de la Commune de Lutry et, plus particulièrement de favoriser par une action commune les intérêts économiques de ses membres en leur procurant, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses. »*

La CLL, qui a été fondée en 1991, est propriétaire de 22 logements au chemin des Champs et de 8 logements dans la copropriété du complexe des Moulins, tous deux à Lutry.

Elle a confié la gérance de ses immeubles à la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL).

4. Octroi d'un droit distinct et permanent

En l'espèce, il s'agit de **mettre gratuitement** à disposition de la « CLL Coopérative du Logement Lutry » le terrain de la parcelle N° 4027, sis aux Brûlées, sous forme d'un **droit distinct et permanent de superficie**, immatriculé au registre foncier, au sens de l'art. 655 du Code civil suisse.

La mise à disposition gratuite du terrain sera assortie de conditions qui font partie intégrante de l'acte notarié, à savoir :

- les frais d'équipement de la parcelle N° 4027, estimés à env. CHF 350'000.- sont à la charge de la superficiariaire (CLL) ;

- ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'acte notarié (*occupation optimale du sol, mode judicieux de production de chaleur, gestion correcte des eaux domestiques et de surface et construction conforme aux principes du développement durable*);
- entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ;
- ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- maintenir une exploitation des logements selon les principes sociaux coopératifs énoncés dans les statuts de la CLL ;
- faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu de l'acte notarié, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu de l'acte notarié;
- veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;
- acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- soumettre à l'approbation préalable de la superficiante toute cession totale ou partielle du droit de superficie ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des parts de la superficiante, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante;

- disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- ne pas constituer, sur le droit de superficie accordé à la CLL, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation de la superficiante ;
- soumettre à l'approbation de la superficiante une fois par an, un contrôle des loyers durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts dont le rendement des fonds propres investis ne devra pas être supérieur à 3.5%. Les loyers seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer.

La mise à disposition gratuite du terrain influencera directement les loyers, ceci en totale adéquation avec la volonté de la Municipalité qui tend à favoriser l'accès au logement des jeunes lutriens et des familles.

5. Cautionnement

A l'instar de ce qui a été décidé pour le complexe des Champs (préavis municipal N° 888-1992), la Municipalité propose au Conseil d'accepter un cautionnement en faveur de la CLL à hauteur de CHF 1.5 million lié à l'emprunt de la CLL et d'une durée maximale de 20 ans permettant à la CLL de bénéficier de conditions de prêt à un taux préférentiel .

Ce cautionnement pourrait être renouvelé à l'échéance en fonction des besoins de la CLL et du plafond de risque pour cautionnement à disposition de la Commune.

Pour la législature 2011/2016, la Commune de Lutry bénéficie d'un plafond de risque pour cautionnement fixé à 15 millions. Au 31 décembre 2014, la Commune était engagée à hauteur de 7.124 millions en faveur de quatre cautionnements distincts dont deux en faveur de la CLL à savoir :

- Cautionnement maximum de 5.7 millions accordé à la CLL en couverture des emprunts du bâtiment « Les Champs » dont le « risque réel » au 31 décembre 2014 s'élevait à 3.71 millions (solde des emprunts actuels)
- Cautionnement maximum de CHF. 969'000.- accordé à la CLL en couverture partielle des emprunts relatifs aux 8 appartements « Les Moulins ».

Malgré l'importance de ces cautionnements, le risque pour la Commune de Lutry est minime compte tenu de la valeur des immeubles en regard des emprunts hypothécaires actuels accordés par les banques. Le cautionnement n'interviendrait qu'au cas où la vente des immeubles ne couvrirait pas les dettes hypothécaires et concernerait uniquement le déficit éventuel.

6. Logements à loyers abordables

Comme énoncé ci-devant, la mise à disposition gratuite du terrain permettra d'abaisser le coût des loyers. De plus, la CLL, qui est un organisme sans but lucratif, se limitera à une rentabilité minimale. Ainsi ces logements pourront répondre à la qualification de loyers dits « abordables ».

Les logements subventionnés des Champs, propriété de la CLL, ont bénéficié des aides cantonales et communales qui ont permis d'abaisser les loyers de 40 % durant les 3 premières années. Ces aides versées durant une période de 15 ans, dégressives dès la 4^{ème} année, ont cessé au 31 décembre 2010. Actuellement ces logements ne sont plus subventionnés, mais vu les buts recherchés par la CLL, restent dans une fourchette de prix bas.

Quant aux appartements des Moulins, les subventions courent jusqu'en 2021 et sont dégressives depuis 2010.

S'agissant du projet des Brûlées, la Municipalité souhaite que les logements puissent avant tout profiter aux jeunes de Lutry et aux familles, couches de la population fortement touchées par la pénurie de logements.

En ce qui concerne ce projet, les appartements ne seront pas subventionnés. En effet, le système de subventions cantonales et communales adopté pour les appartements des Champs et des Moulins n'a pas toujours permis de favoriser la population locale et certains appartements ont été attribués à des personnes domiciliées hors de la commune qui elles, répondaient aux critères d'attribution.

Il faut rappeler que l'aide individuelle au logement pourra s'appliquer le cas échéant.

7. Potentiel de développement de la parcelle N° 4'027

(dans son nouvel état, conformément à l'acte de « Remaniement de biens-fonds – désaffectation – cadastration – réunion de biens-fonds et transferts immobiliers » signé par-devant le notaire Jean-Luc MARTI le 20 février 2015)

Registre foncier :

Surface : 4'874 m² en nature « champ, pré, pâturage »

Servitudes : 14 servitudes relatives à des canalisations et droit de passage du bétail

PPA « Les Brûlées » :

Zones : zone d'habitation résidentielle et d'activités non gênantes
zone du milieu naturel

SPd : 2'560 m² (périmètre de constructions nouvelles K, pour la partie concernant la parcelle N° 4'027)

(surf. de plancher déterminante)

(+ éventuel bonus de 5 % pour une construction de type « Minergie », conformément à l'art. 54 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 12 juillet 2005)

Le règlement du PPA « Les Brûlées » (ci-après RPPA) précise en outre ce qui suit :

- Pour la partie de la parcelle N° 4'027 dédiée à la construction et aux aménagements, la zone autorise l'habitation résidentielle et les activités non gênantes. (*art. 22 RPPA*)
La zone du milieu naturel est, quant à elle, destinée à assurer la préservation des valeurs écologique et paysagère du site ; elle est inconstructible, même pour des aménagements de surface (chemin, clôture, etc.) ou des constructions de peu d'importance. (*art. 24 RPPA*)
- Le gabarit des constructions nouvelles K peut comprendre à choix les constructions k1 et k2 ou les constructions k3, k4 et k5. Les constructions k1, k3 et k4 sont régies par l'altitude maximale de 578.50 m ; les constructions k2 et k5 sont régies par l'altitude maximale 575.50 m. (*art. 10 RPPA*)
- Dans les périmètres et gabarits de constructions nouvelles K, les constructions sont édifiées en ordre non contigu. La distance entre constructions n'est pas définie. (*art. 11 RPPA*)
- Le nombre de niveaux habitables est limité à 4 pour les constructions k1, k3 et k4 et limité à 3 pour les constructions k2 et k5 édifiées dans les périmètres et gabarits de constructions nouvelles K. (*art. 15 RPPA*)

Projet immobilier :

La part de surface nette locative, en cas de construction de logements à haute performance énergétique, est de :

$2'688 \text{ m}^2$ (soit $2'560 \text{ m}^2 + 5\%$) $\times 0,80 = 2'150 \text{ m}^2$ environ, ce qui permettrait la construction de 28 logements de 77 m² en moyenne fondée sur la réalisation de logements de 2, 3 et 4 pièces.

Selon une étude préliminaire, la répartition des logements pourrait se présenter ainsi :

- 8 appartements de 2 pièces (28%)
- 15 appartements de 3 pièces (54%)
- 5 appartements de 4 pièces (18%).

A noter que, pour assurer sa cohérence, le projet doit être idéalement développé en intégrant les prétentions de 420 m² de SPd dont bénéficient les propriétaires de la parcelle voisine N° 4'026 au sein du périmètre de construction K.

8. Projet immobilier de la CLL et incidences sur les loyers

Selon une étude préalable demandée par la CLL à la Société coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL), il est projeté la construction de deux ou trois immeubles abritant 28 logements.

Une estimation sommaire, en fonction d'un coût de construction de CHF 10.2 millions et d'un taux de rendement de 4,24 % (**sans terrain**), les loyers estimés seraient :

- pour un appartement de 2 pièces d'une surface de 50 m² de CHF 860.-/mois
- pour un appartement de 3 pièces d'une surface de 73 m² de CHF 1'250.-/mois
- pour un appartement de 3 pièces d'une surface de 76 m² de CHF 1'300.-/mois
- pour un appartement de 4 pièces d'une surface de 100 m² de CHF 1'710.-/mois

Comme indiqué, ces chiffres n'intègrent pas le prix du terrain, qui représente le droit de superficie éventuel.

Sur la base du droit de superficie calculé pour l'immeuble des Champs, le calcul pour le droit de superficie éventuel reposant sur la surface globale des appartements serait le suivant : 2'150 m² à 750.- le m², capitalisé à 6%, soit 97'750.-/an.

L'incidence du droit de superficie éventuelle reportée sur les loyers mensuels serait de 220.- /mois pour un 2 pièces, 300.-/mois pour un 3 pièces et de 385.-/mois pour un 4 pièces. Ce report de charges ferait augmenter les loyers comme suit :

- appartement de 2 pièces d'une surface de 50 m² de CHF 1'080.-/mois (+ 220.-)
- appartement de 3 pièces d'une surface de 73 m² de CHF 1'550.-/mois (+300.-)
- appartement de 3 pièces d'une surface de 76 m² de CHF 1'600.-/mois (+300.-)
- appartement de 4 pièces d'une surface de 100 m² de CHF 2'095.-/mois (+385.-)

Ces chiffres sont indicatifs s'agissant d'estimations reposant sur une étude de faisabilité et non sur un projet « avancé », mais ils permettent de mieux comprendre l'impact du report du coût du droit de superficie sur les loyers.

L'incidence directe de la perception d'un droit de superficie est donc démontrée ci-dessus.

C'est pourquoi, afin de permettre à la CLL de pratiquer des loyers abordables, la Municipalité propose au Conseil communal de lui accorder la gratuité du droit distinct et permanent de superficie (DDP) pour une durée de 70 ans.

9. Mode de financement prévu par la CLL

Banque	1 ^{er} rang	4'300'000.-	42.2%
CCL*	2 ^{ème} rang	3'000'000.-	29.4%
CCL*	3 ^{ème} rang (cautionné)	1'500'000.-	14.7%
WBG** Fdr	4 ^{ème} rang (28 x 30'000.-)	<u>840'000.-</u>	8.2%
Total fonds étrangers		9'640'000.-	94.5%
Fonds propres de la CLL		<u>560'000.-</u>	5.5%
Coûts de construction		<u>10'200'000.-</u>	100%

*CCL = Centrale d'émission pour la construction de logement (emprunts obligataires en faveur des coopératives d'habitation. Ces emprunts sont garantis par la Confédération)

** WBG = Wohnen Schweiz qui gère le fonds de roulement alimenté par la confédération et fait des prêts aux coopératives en 3^{ème} voir 4^{ème} rang à des taux d'intérêts inférieurs de 1% aux taux bancaires

10. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal N° 1212/2015
- ouï le rapport de la commission désignée pour examiner cet objet
- ouï le rapport de la Commission des finances

décide

1. d'admettre la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Coopérative Logement de Lutry (CLL) à titre gratuit pour une durée de 70 ans ;
2. d'autoriser la Municipalité à cautionner à hauteur de CHF 1,5 million le prêt hypothécaire qui sera accordé à la Coopérative Logement de Lutry (CLL) pour une durée de 20 ans, renouvelable

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

Jacques-André CONNE

Denys GALLEY

Adopté en séance de Municipalité du 11 mai 2015

Conseiller municipal délégué : Jacques-André Conne, Syndic

Annexes : - plan de situation
 - Acte notarié