



COMMUNE DE GRANCY

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 1/2019

Concernant l'octroi d'un droit de superficie en faveur de la Coopérative Cité Derrière sur les parcelles n^{os} 72, 74, 76 et 77

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

PRÉAMBULE

Depuis quelque temps, la Commune de Grancy étudie la mise en valeur constructive des parcelles communales n^{os} 72, 74, 76 et 77. Dans sa séance du 18 juin 2018, le Conseil général a autorisé la Municipalité à déposer une demande d'autorisation préalable d'implantation dans le but de s'assurer de la faisabilité des propositions architecturales tendant à la valorisation du site en ce qui concerne leurs caractéristiques essentielles. Cette demande a été soumise à l'enquête publique du 11 septembre au 10 octobre 2018. Aucune opposition n'a été déposée durant l'enquête et le Département concerné (DIRH) a délivré son autorisation par l'intermédiaire de la Centrale des autorisations (CAMAC).

En parallèle à cette démarche, la Municipalité a continué la réflexion en évaluant plusieurs modèles économiques en vue de la réalisation de ce projet. A l'issue de cette analyse, il s'est avéré que la proposition présentée par la coopérative d'utilité publique Cité Derrière était l'option la plus favorable pour la Commune.

PROJET

La Municipalité propose au Conseil général de Grancy d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Coopérative Cité Derrière, afin que cette dernière prenne entièrement en charge le projet de rénovation et de valorisation des parcelles communales n^{os} 72, 74, 76 et 77 au prix d'une **redevance annuelle de fr. 40'000.-** pour une durée de **90 ans** renouvelable.

Le taux de redevance annuelle est de **4%** de la valeur du terrain fixée à **fr. 1'000'000.-** par la Municipalité pour une surface totale de 1'652 m². La redevance du DDP sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) tous les 5 ans à partir de la 11^e année ce qui représente une rente totale pour la commune d'environ fr. **4'000'000.-** sur 90 ans. Ainsi la valeur du terrain sera rentabilisée à **plus de 4 fois** son prix actuel.

Le **coût total** de l'opération pour l'investisseur est estimé aujourd'hui à environ **fr. 5'000'000.-**, financé par ses fonds propres (19%), les parts sociales des locataires (1%) et l'emprunt (80%). L'état locatif prévisionnel de la quinzaine d'appartements prévus se montera à environ fr. 235'000.- et couvrira les charges d'entretien et le fonds de rénovation ainsi que la redevance de fr. 40'000.- pour la commune.

Le prix des locations a été fixé à **fr. 220.- par m² par an**, conformément à la volonté municipale et aux recommandations en faveur des LUP (logements d'utilité publique), ce qui représente, charges comprises, un loyer mensuel de **fr. 1'200.- pour un 3 pièces de 60 m²**.

Le DDP est régi par l'article 779 du Code Civil Suisse. Il permet au propriétaire d'un terrain (la Commune dans le cas présent) d'établir en faveur d'un tiers (ici la Coopérative Cité Derrière) une servitude lui conférant le droit de faire une construction sur une parcelle. Les frais et la prise en charge de la constitution du DDP seront assumés par la Coopérative Cité Derrière.

Qui est la Coopérative Cité Derrière ?

Depuis sa création en 1995, la Coopérative Cité Derrière s'est enrichie d'une solide expérience dans la construction de logements à loyer modéré et protégés. La plupart des immeubles sont réalisés avec le soutien du Canton de Vaud et de la commune concernée, ces institutions exerçant un contrôle sur les loyers. Afin d'assurer une parfaite transparence, chaque superficiant ayant mis à disposition un terrain en droit distinct et permanent de superficie bénéficie d'un siège au Conseil d'administration de la coopérative.

La coopérative offre actuellement sur le marché immobilier vaudois plus de 1'500 logements qui ont bénéficié d'une attention toute particulière lors de leur conception. Il ne s'agit pas de faire des économies au détriment de l'habitabilité ou du bien-être des futurs locataires. D'autre part, la Coopérative Cité Derrière investit dans l'ensemble du Canton de Vaud, ce qui lui donne une parfaite connaissance du marché immobilier vaudois.

La coopérative est reconnue d'utilité publique. Elle ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative. Toutes recettes éventuelles sont redistribuées au bénéfice des immeubles. Le but de la Coopérative Cité Derrière n'est pas de construire des immeubles pour les revendre. Elle tient à les conserver et à les gérer.

Quels sont les avantages d'octroyer un DDP en faveur de la Coopérative Cité Derrière ?

- La Commune n'a aucun investissement financier à faire et reste propriétaire des terrains. Elle a une réelle collaboration avec la coopérative dans la construction et la gestion des immeubles notamment dans le choix des critères pour les futurs locataires.
- La politique des loyers à prix coûtant de la coopérative correspond à un souhait communal de pouvoir offrir des logements à loyers modérés, afin que la jeune population ait la possibilité de rester dans la commune. De plus, les appartements seront adaptés, ce qui permettra d'étendre l'offre à une population plus âgée également. La mixité de la population et l'offre de logement à loyers modérés est aussi un choix de politique cantonale que nous sommes fiers de suivre par cette stratégie.
- La Commune reçoit un loyer annuel et régulier sans avoir la lourde charge de la gestion des nouveaux immeubles et ses risques inhérents.

CONCLUSIONS

Au terme de ce préavis, la Municipalité vous demande donc, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

L'assemblée du Conseil général de Grancy :

- Vu le préavis municipal n° 1/2019
- Oui le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

DÉCIDE

- **d'accorder à la Coopérative Cité Derrière la possibilité, suite à l'autorisation d'implantation, de déposer une demande de permis de construire sur les parcelles n^{os} 72, 74, 76 et 77;**
- **d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Coopérative Cité Derrière, au prix d'une redevance annuelle de fr. 40'000.- pour une durée de 90 ans renouvelable.**

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 mars 2019.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

Olivier Devantay

Mireille Hofer