

N° 3/2.19

OCTROI D'UN DROIT DE SUPERFICIE RENTÉ SUR LA PARCELLE N° 4165 DE LA COMMUNE DE MORGES AU LIEU-DIT PRAIRIE-NORD ÉGLANTINE ET D'UNE AIDE FINANCIÈRE À LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE L'ÉGLANTINE MORGES POUR LA RÉALISATION D'UN IMMEUBLE DE 51 APPARTEMENTS



Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 6 février 2019.

Première séance de commission : lundi 18 février 2019, à 18h30, en salle Henri-Perregaux, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville

Détermination de la Commission des finances : OUI

TABLE DES MATIERES

1	OBJET DU PRÉAVIS	3
2	PRÉAMBULE	3
	2.1 Résumé	3
	2.2 Historique	3
	2.3 Contexte	4
3	CHOIX DE LA COOPÉRATIVE	4
	3.1 Démarches entreprises	4
	3.2 Propositions des coopératives morgiennes	5
	3.3 Création d'une nouvelle coopérative	5
4	DESCRIPTION DU PROJET	5
	4.1 Typologie des logements	5
	4.2 Qualité architecturale et aspects énergétiques	5
	4.2.1 Intégration volumétrique	5
	4.2.2 Concepts énergétiques	6
5	PLANNING GÉNÉRAL	6
6	ASPECTS FINANCIERS	6
	6.1 Coûts du projet	6
	6.2 Conditions de mise sur le marché des appartements	7
	6.3 Engagements financiers de la Coopérative Eglantine	7
	6.4 Effort financier pour la Ville de Morges	7
	6.4.1 Abaissements des loyers	7
	6.4.2 Frais d'équipements	8
	6.5 Valorisation foncière du terrain	8
	6.6 Revenu annuel pour la Commune	8
	6.7 Synthèse des coûts et des revenus	8
7	DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (DDP)	9
8	CONCLUSION	10
9	ANNEXES	11
	9.1 Annexe 1 : Chronologie de la procédure	11

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS

Par le présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'accorder un droit de superficie renté sur le terrain de l'Eglantine à la coopérative de l'Eglantine¹, afin que cette dernière puisse construire un immeuble comprenant 51 logement à loyer modéré (LLM).

2 PRÉAMBULE

2.1 Résumé

Dans le cadre de son développement urbain, la Ville de Morges projette l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation au nord-ouest de la ville.

La typologie des logements différenciés proposée dans ce nouveau quartier a pour objectif d'assurer une mixité sociale et de permettre d'accueillir des locataires allant de l'étudiant aux retraités en passant par les jeunes couples ou les familles nombreuses.

Le projet de cet immeuble subventionné bénéficiera de l'aide à la pierre linéaire pour la construction de logements à loyers modérés et d'aides communales et cantonales correspondant à des abaissements des loyers, sous la forme d'une contribution à fonds perdus, représentant environ 10% des charges locatives admissibles (art. 11 du Règlement d'application de la loi sur le logement - RLL).

Les conditions d'occupation des logements à loyer subventionnés seront soumises au règlement et au barème sur les logements à loyers modérés (Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés - RCOLLM).

2.2 Historique

Le projet de développement du site de l'Eglantine s'inscrit dans une réflexion de requalification du nord-ouest de la Ville, plus particulièrement dans le plan partiel d'affectation (PPA) Prairie-Nord-Eglantine mis en vigueur en septembre 2017 et dans le cadre de l'objectif logement de la Commune de Morges. Dès lors, la Municipalité a, lors de sa séance du 24 juin 2013, pris les décisions suivantes :

- Accepter de consacrer la parcelle communale de l'Eglantine N° 4165 exclusivement à du logement subventionné ;
- Accepter de procéder au choix de la coopérative avant le dépôt d'un préavis ;
- Faire un appel d'offres sur invitation auprès des trois sociétés coopératives morgiennes.

¹ Nouvelle Coopérative morgienne qui a été créée par la Société Coopérative d'Habitation Morges (SCHM) et la Société coopérative de la Cité des Philosophes à Morges.

2.3 Contexte

Afin de pallier la situation de pénurie et de répondre aux besoins prépondérants de la population, la Commune de Morges a soutenu la réalisation d'un certain nombre de logements à loyers modérés depuis de nombreuses années. Ainsi, il y a actuellement six coopératives qui offrent 379 logements (de une à cinq pièces) subventionnés ou conventionnés, qui se répartissent de la manière suivante :

- 40 appartements (immeuble de la Rue de la Gare 39/Rue des Vignerons 8) bénéficient encore de subventions communales et cantonales. En 2018, la part communale de subventionnement de cet objet s'élève à CHF 51'846.00. Cette aide dégressive prendra fin au 30 juin 2024.
- 18 appartements (immeuble des Résidences du Lac) bénéficie d'une aide cantonale et communale à partir du 1^{er} décembre 2018, pour une durée de 20 ans. La première année, cette aide sera de CHF 30'852.00
- 84 appartements répartis dans plusieurs immeubles (Rue des Vignerons 2, 4, 6, Avenue de Plan 17 et Rue de Couvaloup 4/Rue des Fossés 5,) bénéficient encore d'aides fédérales.
- 239 appartements ne bénéficient plus d'aides financières directes, mais comme les immeubles concernés bénéficient d'un droit de superficie (DDP) gratuit, un contrôle des locataires par l'Office communal du logement est effectué à l'entrée dans l'appartement et ensuite tous les deux ans.

A relever, par ailleurs, qu'au 1^{er} juin 2018, le taux de vacances se situait à 0.9% dans le district de Morges, ce qui était identique à la moyenne cantonale. Un taux de 1.5% est généralement admis comme signe d'une situation équilibrée, la situation morgienne ne peut donc être considérée comme satisfaisante, ce d'autant plus que le taux de vacance ne donne pas d'information quant à l'accessibilité financière des logements mis sur le marché.

3 CHOIX DE LA COOPÉRATIVE

3.1 Démarches entreprises

En conformité avec la volonté de la Municipalité, seule les trois coopératives morgiennes ont été sollicitées. Il s'agit des sociétés suivantes :

- Société coopérative d'habitation Morges (SCHM) ;
- Société coopérative d'habitation Cité des Philosophes ;
- Coopérative pour le développement de l'habitat Gare Pont-Neuf (CDHG).

Dès lors, un mandat a été donné à la société MCH projets Sàrl afin de préparer un appel d'offres et accompagner la Commune dans le choix de l'investisseur. L'annexe 1, présente la chronologie de la démarche.

3.2 Propositions des coopératives morgiennes

Dans le cadre de cet appel d'offres, les trois coopératives morgiennes se sont réunies et, d'un commun accord, elles ont proposé à la délégation communale en charge de l'évaluation des dossiers la Société coopérative d'habitation Morges (SCHM) et la Société coopérative Cité des Philosophes seront les deux investisseurs du projet et qu'elles donneront mandat au bureau Fehlmann architecte SA pour la réalisation. La Coopérative pour le développement de l'habitat Gare pont neuf (CDHG), renonçant à participer à cet appel d'offres.

3.3 Création d'une nouvelle coopérative

La Municipalité ayant fait le choix de travailler avec un seul partenaire, les deux investisseurs ont décidé de créer la " Société coopérative d'habitation L'Eglantine Morges " au mois de novembre 2018.

4 DESCRIPTION DU PROJET

L'objet de ce préavis concerne la construction d'un immeuble de 51 logements sur la parcelle communale N° 4165 d'une surface totale de 807.00 m² découlant de l'échange avec l'Hoirie De Goumoens. Cette parcelle est au bénéfice de 4455 m² de surface de plancher déterminante (SPd²). Les parcelles de dépendances liées à la parcelle N° 4165, sont les parcelles N° 4189 (accès au parking), N° 4187 (Cours de l'immeuble) et N° 2486 (aménagements extérieurs). La Commune en est co-proprétaire.

4.1 Typologie des logements

Les surfaces de chaque logement respectent les normes en matière de logement à loyers modérés (LLM) et l'immeuble proposé comprend :

- 11 logements de 2 pièces = 22%
- 20 logements de 3 pièces = 39%
- 20 logements de 4 pièces = 39%

4.2 Qualité architecturale et aspects énergétiques

4.2.1 Intégration volumétrique

La construction s'inscrit sur la parcelle communale de manière à fermer la cour semi-privative. Le bâtiment³ se divise en deux parties identiques et propose des logements de deux, trois et quatre pièces. Les logements sont toujours traversant ou avec double orientations. Les zones jour et les zones nuit se distinguent clairement. Chaque zone de vie comprend une loggia qui ressort en saillie sur la façade, permettant à la fois un apport généreux de lumière tout en conservant une certaine intimité.

A l'entrée principale se trouvent un local vélo et un espace commun généreux pouvant remplir diverses fonctions : lieu de rencontre, buanderie, événements entre voisins, etc. Ces espaces ont été conçus pour être les plus transparents possibles et ouverts sur l'extérieur, offrant ainsi un appel de lumière qui traverse le bâtiment de part en part.

La façade est conçue pour être durable. Elle donne une échelle humaine au volume. Elle se compose de panneaux sandwich préfabriqués en béton qui dessinent une trame révélatrice de l'organisation interne du bâtiment. Les nuances de couleurs et de textures de cette peau font varier son aspect selon les jeux de lumière naturelle et valorisent ainsi l'objet.

² Somme de toutes les surfaces de plancher

³ Voir photo de l'immeuble en 1^{ère} page du présent préavis

4.2.2 Concepts énergétiques

L'enveloppe thermique du bâtiment présente un haut niveau d'isolation. Elle est conçue de façon à respecter le critère Minergie P. Les éléments préfabriqués de la façade intègrent en leur noyau une isolation en laine minérale. Les fenêtres comportent un cadre bois-métal performant et un triple-verre. La géométrie des loggias trouve un équilibre entre la capture des gains solaires (qui, en hiver, participent largement au maintien de la température intérieure) et la générosité de leurs espaces. Les murs porteurs offrent un haut degré d'inertie thermique, ce qui permet d'exploiter au mieux les gains solaires en hiver.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur sol-eau sur sondes géothermiques. La chaleur est distribuée par un chauffage de sol. Ce mode de production de chaleur présente une charge environnementale relativement faible par rapport à d'autres modes conventionnels. L'eau chaude sanitaire est produite par la pompe à chaleur également. Pour répondre aux demandes cantonales en matière d'énergie renouvelable, mais aussi pour atteindre le critère Minergie P.

5 PLANNING GÉNÉRAL

Le dossier de mise à l'enquête de l'immeuble subventionné pourra se faire en parallèle de la décision du Conseil communal d'octroyer de droit distinct et permanent de superficie (DDP) à la société coopérative de l'Eglantine.

Selon la planification prévue, la durée relative à la construction de l'immeuble est d'environ 18 mois.

Dès lors, une décision du Conseil communal au printemps 2019, pourrait aboutir à la mise à disposition des habitants de 51 nouveaux appartements subventionnés à la fin de l'année 2020.

6 ASPECTS FINANCIERS

6.1 Coûts du projet

Le coût estimatif du projet (qualité Minergie P) est de CHF 17'960'000.00, sans la valeur du terrain en droit de superficie (DDP). Ce montant englobe les frais/coûts suivants :

- Frais de création du DDP ;
- Coûts de construction de l'immeuble ;
- Création de 38 places de parc voitures et 4 places motos pour l'immeuble + participation financière à la création de 4 places de parc voitures pour les visiteurs du quartier ;
- Frais annexes et divers imprévus ;
- Participation aux aménagements extérieurs.

6.2 Conditions de mise sur le marché des appartements

Sur la base de l'estimation des coûts du projet, le revenu locatif loyer avant les aides correspond à CHF 230.00 le m²/an. Avec les aides cantonales et communales, le prix moyen au m²/an passe à CHF 187.00.

Ainsi, comme il est possible de le voir dans le tableau ci-dessous, les loyers moyens, sans les charges, des 2 pièces se situent aux alentours de CHF 850.00, les 3 pièces à CHF 1'150.00 et les 4 pièces, CHF 1'500.00.

Bien entendu, les prix de ces loyers peuvent varier en fonction de la situation propre à chaque appartement (typologie, surface nette, orientation, étage, etc.).

Nbre	Pièces	Surface plancher	Loyer CHF	CHF m2/an	10% aide canton	10% aide Morges	Loyers abaissés	CHF m2/an
1	2 pièces	59.70	1'210.-	243.-	121.-	121.-	968.-	195.-
10	2 pièces	51.90	1'052.-	243.-	105.-	105.-	842.-	195.-
5	3 pièces	71.20	1'389.-	234.-	139.-	139.-	1'111.-	187.-
10	3 pièces	72.50	1'414.-	234.-	141.-	141.-	1'132.-	187.-
5	3 pièces	71.70	1'399.-	234.-	140.-	140.-	1'119.-	187.-
12	4 pièces	95.90	1'847.-	231.-	185.-	185.-	1'477.-	185.-
4	4 pièces	95.80	1'845.-	231.-	184.-	184.-	1'476.-	185.-
2	4 pièces	98.50	1'897.-	231.-	190.-	190.-	1'517.-	185.-
2	4 pièces	100.00	1'926.-	231.-	193.-	193.-	1'541.-	185.-
51		3'949.20	923'980.-	234.-	92'398.-	92'398.-	739'184.-	187.-
Total des aides sur 15 ans				CHF 1'385'970.-	CHF 1'385'970.-			

6.3 Engagements financiers de la Coopérative Eglantine

En plus de ses propres moyens financiers, la coopérative va emprunter des fonds à l'Association romande des Maîtres d'Ouvrage d'utilité Publique (ARMOUP). A ce titre, l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) considère que les fonds empruntés à l'ARMOUP provenant du fonds de roulement sont intégralement qualifiés de fonds propres. Ajoutés à ceux de la société coopérative, le critère des fonds propres (minimum de 20%) sera rempli.

Ainsi, le capital réuni écarte la nécessité de solliciter des cautionnements paritaires canton et commune.

6.4 Effort financier pour la Ville de Morges

6.4.1 Abaissements des loyers

Ces logements étant subventionnés, ils bénéficient d'un abaissement du revenu locatif de 20% linéaire durant 15 ans, le Canton participera de manière paritaire à cet abaissement. Avec le projet présenté ainsi que l'augmentation des surfaces selon la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), le subventionnement annuel prévisible de la Commune s'élève à environ CHF 92'398.00 (cf chapitre 6.2).

6.4.2 Frais d'équipements

La Commune prendra en charge les frais d'équipements évalué à CHF 587'400.00 selon la convention de répartition des frais d'équipement techniques nécessaire à la réalisation du quartier.

Un fonds de réserve "Frais d'équipements LLM Eglantine", compte 9282.00.23 sera créé au bilan de la Ville de Morges. Celui-ci sera alimenté via le compte 74000.3804.00 dans les comptes de l'exercice 2019.

6.5 Valorisation foncière du terrain

La valeur du terrain a été déterminée par la Division Logement du Service des communes et du logement cantonal à CHF 3'250'000.00.

6.6 Revenu annuel pour la Commune

La valorisation foncière ayant établis la valeur de la rente annuelle l'octroi d'un droit distinct permanent à la Société Coopérative d'Habitation L'Eglantine Morges, est ainsi proposé au prix d'une redevance annuelle de CHF 130'000.00, pour une durée de 75 ans renouvelable. Entendu que la redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) tous les 5 ans.

6.7 Synthèse des coûts et des revenus

Charges

CHF 587'400.00	:	Frais unique pour les équipements
CHF 1'385'970.00	:	Montant des aides pour une durée de 15 ans (CHF 92'398.00/an)
CHF 1'973'370.00	:	Total des aides communales

Revenus

CHF 9'750'000.00	:	Total des revenus pour la Ville de Morges (rente de DDP de CHF 130'000.00 sur 75 ans)
-------------------------	---	---

Par ailleurs, vu le mode de financement prévu par la coopérative au point 6.3 du présent document, un cautionnement de Ville de Morges et/ou du Canton ne sera pas nécessaire.

7 DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (DDP)

Pour réaliser la construction d'un immeuble comprenant 51 logements subventionnés, 38 places de parc pour les voitures, 4 places de parc pour les motos et une participation financière à la création de 4 places de parc voitures pour les visiteurs, il est prévu d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société coopérative de l'Eglantine Morges. Celui-ci comprendra, notamment les clauses suivantes :

Durée du droit :	75 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier
Redevance :	La redevance s'élèvera à CHF 130'000.00 par année, indexée à l'ISPC tous les 5 ans.
Contrôle des loyers:	Les loyers des logements seront contrôlés par la superficiaire durant toute la durée du droit de superficie.
Retour anticipé :	La superficiaire aura la possibilité, moyennant un délai d'avertissement de deux ans, de provoquer le retour anticipé du terrain, en dénonçant le DDP et en exigeant sa radiation au Registre foncier : a) en cas de changement d'affectation du bâtiment, s'il n'est pas approuvé par le propriétaire, b) en cas de mauvais entretien caractérisé de celui-ci, c) si la superficiaire tombe en faillite, d) en cas d'inobservation grave ou réitéré par la superficiaire des engagements et obligations assumés par elle en vertu des disposition de la convention.
Retour à l'échéance :	A l'extinction du DDP et à défaut de prolongation, la construction retournera à la propriétaire du sol, franche de gage immobilier et de dette.
Places de parc :	Les places de parcs pour autos et motos sont situées sur des parcelles de dépendances de la parcelles N° 4165 propriété de la Commune. Les frais de construction et d'entretien desdites places de parc seront entièrement supportés par la superficiaire.
Parcelles de dépendance :	La Commune de Morges, en tant que propriétaire de la parcelle N° 4165 de Morges, restera maître du droit de vote aux assemblées générales des copropriétés des parcelles de dépendance mais prendra en considération l'avis de la superficiaire sur les différents points mis à l'ordre du jour. La Commune de Morges et la superficiaire pourront assister ensemble aux assemblées générales desdites copropriétés.

8 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Société Coopérative d'Habitation L'Eglantine Morges la possibilité de construire un bâtiment de 51 logements à loyer modéré sur la parcelle N° 4165, propriété de la ville de Morges, située dans le périmètre du plan partiel d'affectation "Prairie-Nord - Eglantine";
2. d'accepter l'octroi d'un droit distinct permanent à la Société Coopérative d'Habitation L'Eglantine Morges, au prix d'une redevance annuelle de CHF 130'000.00 indexable tous les 5 ans, pour une durée de 75 ans renouvelable ;
3. d'autoriser la Municipalité à porter au budget et aux comptes d'exploitation, dès la mise en location, un abaissement des loyers de 10%, paritairement avec le Canton, à la Société Coopérative d'Habitation L'Eglantine Morges, pour une durée de 15 ans.
4. d'autoriser la Municipalité à alimenter, d'un montant de CHF 587'400.00. le fonds 9282.00.23 "Frais d'équipements LLM Eglantine" via le compte 74000.3804.00 "Attribution au fonds de rénovation des routes et des infrastructures".

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 21 janvier 2019.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella

9 ANNEXES

9.1 Annexe 1 : Chronologie de la procédure

- 20 avril 2017 ⇒ Explication succincte du projet de construction de logement à loyers modérés (LLM) sur la parcelle de l'Eglantine aux trois sociétés coopératives morgiennes et présentation des étapes à venir.
- 24 novembre 2017 ⇒ Envoi d'un cahier des charges relatif à l'appel d'offres à investisseurs aux trois coopératives morgiennes.
- 20 décembre 2017 ⇒ Courrier des Coopératives morgiennes qui expliquent qu'elles ne souhaitent pas se mettre en concurrence l'une par rapport à l'autre et de fait, propose que la Commune accepte qu'elles travaillent ensemble en partenariat avec comme investisseur les Coopératives d'habitation Morges et philosophes (2x 1/2) et comme architecte le bureau Fehlmann (étude architecturale et construction), avec le retrait de la Coopérative d'habitation de Gare pont neuf (CDHG).
- 12 janvier 2018 ⇒ Une délégation de la Commune a rencontré les Coopératives, afin de prendre connaissance de manière plus détaillée de la proposition décrite dans le courrier du 20 décembre 2017.
- 22 janvier 2018 ⇒ La Municipalité accepte la proposition et seule les Coopératives d'habitation Morges et philosophes sont retenues pour la suite de l'appel d'offres.
- 7 mars 2018 ⇒ Courrier de la Commune pour indiquer aux coopératives qu'un délai est laissé au 23 mars 2018 pour poser d'éventuelles questions complémentaires au cahier des charges.
- 22 mars 2018 ⇒ Questions des coopératives
- 3 avril 2018 ⇒ Réponse aux questions des coopératives
- 9 mai 2018 ⇒ Rencontre entre les investisseurs (SCHM et Philosophes), l'architecte (Fehlmann) et une délégation de la Municipalité, composée de :
 - 2 municipaux : Mme Podio et M. Aubert
 - 2 cheffes de service : Mmes Stenghele (Finances) et Paltani (Urbanisme)
 - une experte en appel d'offres : Mme Chevrier de MCSH
 - un architecte indépendant : M. Ryter, architecte bernois
 - une experte en LLM : Mme Faucherre de la Ville de Lausanne
 - le préposé au logement de la commune : M. Gfeller
 Par ailleurs, le même jour, la délégation a également rencontré, sans les investisseurs, la Division logement cantonale (M. Failloubaz)
- 8 juin 2018 ⇒ Courrier aux coopératives avec demande de compléments d'information
- 31 août 2018 ⇒ Deuxième rencontre entre les investisseurs, l'architecte et une délégation de la Municipalité.
- 17 octobre 2018 ⇒ Courrier aux investisseurs (SCHM et Philosophes) qui indique que la Municipalité confirme son engagement et sa volonté de poursuivre le projet de construction d'un immeuble subventionné sur la parcelle de l'Eglantine, sous réserve de la présentation du projet définitif et l'aval du Conseil communal.
- Novembre 2018 ⇒ Création de la Société Coopérative d'Habitation L'Eglantine Morges par les investisseurs (Coopératives SCHM et Philosophes).
- Décembre 2018 ⇒ Soumission du projet de DDP à la Société Coopérative d'Habitation L'Eglantine.