

**N° 46/12.19**

**MODIFICATION D'UN DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT SUR LA PARCELLE N° 1188 DE LA COMMUNE DE MORGES ET D'UNE AIDE FINANCIÈRE À LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE LA CITÉ DES PHILOSOPHES POUR D'IMPORTANTES TRAVAUX DE RÉNOVATION ET L'AGRANDISSEMENT DE L'IMMEUBLE SIS AU CHEMIN DU BUVELOT N° 18-20**

---



**Municipalité en corps**

**Préavis présenté au Conseil communal en séance du 10 décembre 2019.**

**Première séance de commission : jeudi 16 janvier 2020, à 18 h 30, en salle des Pas Perdus, 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville.**

**Détermination de la Commission des finances : OUI**

**TABLE DES MATIERES**

<b>1</b>	<b>OBJET DU PRÉAVIS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIPTION DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
	3.1 Descriptif des travaux.....	3
	3.2 Typologie des logements après la rénovation.....	4
<b>4</b>	<b>MODIFICATION DE LA SURFACE DE LA PARCELLE .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>ASPECTS FINANCIERS .....</b>	<b>4</b>
	5.1 Coût du projet de rénovation.....	4
	5.2 Conditions de mise sur le marché des appartements .....	5
	5.3 Engagements financiers de la Coopérative des philosophes.....	5
	5.4 Effort financier pour la Ville de Morges .....	5
	5.4.1 Abaissements des loyers .....	5
	5.5 Revenu annuel pour la Commune.....	6
	5.6 Synthèse des coûts et des revenus .....	6
<b>6</b>	<b>MODIFICATION DU DDP ACTUEL .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>ASPECT DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>8</b>

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

## 1 OBJET DU PRÉAVIS

Par le présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal de prolonger et renter un droit de superficie distinct et permanent (DDP) actuellement gratuit pour l'immeuble sis Chemin du Buvelot N° 18-20 à la coopérative de la Cité des Philosophes, afin que cette dernière puisse rénover et agrandir l'immeuble et remettre en location 33 logements subventionnés.

## 2 PRÉAMBULE

La société coopérative d'habitation Cité des Philosophes est propriétaire de l'immeuble situé au Chemin du Buvelot 18-20, construit en 1965, sur un terrain que la Commune de Morges a mis à disposition sous la forme d'un DDP gratuit qui arrivera à échéance en août 2034.

Cet immeuble de trois étages est composé actuellement de 30 appartements de 1, 2, 3 et 4 pièces qui sont accessibles via deux cages d'escalier et deux ascenseurs.

Comme cet immeuble n'a jamais subi de rénovation lourde, il est vétuste, avec un mauvais bilan énergétique et il est nécessaire d'entreprendre d'importants travaux de rénovation afin de remettre aux normes actuelles l'ensemble des installations techniques.

Par ailleurs, comme les loyers sont extrêmement bas (environ CHF 100.00 au m<sup>2</sup>), il devient de plus en plus difficile de trouver des locataires répondant aux critères et pouvant accéder à ces logements, du fait que les trois pièces qui sont actuellement loués aux alentours de CHF 550.00, ne peuvent pas être proposés à des couples, par exemple, qui dépasseraient CHF 39'500.00 de revenu annuel.

Ces logements sont actuellement conventionnés. Ils ont bénéficié d'une aide cantonale et communale sous forme de prise en charge d'intérêts de 1 % par an pendant 15 ans, du 1<sup>er</sup> janvier 1969 au 31 décembre 1984.

## 3 DESCRIPTION DU PROJET

La Coopérative a l'intention d'investir plus de CHF 7'000'000.00, alors que la valeur ECA de l'immeuble est estimée à CHF 5'459'281.00. Cette somme permettra de rénover l'ensemble de l'immeuble et créer trois nouveaux appartements dans les combles.

### 3.1 Descriptif des travaux

Dans le détail, les travaux de rénovation prévoient :

- une remise à neuf complète de l'immeuble, avec démolition de l'ensemble des cloisons et galandages ;
- la mise en place d'une isolation périphérique avec changement des fenêtres pour répondre à la norme Minergie. Ces travaux permettront l'amélioration de la qualité énergétique de l'immeuble, ce qui abaissera les charges actuelles de chauffage et d'eau chaude. L'isolation entre les logements sera également améliorée par de nouvelles chapes et tous les revêtements intérieurs seront neufs ;
- l'agrandissement des cages d'ascenseurs et le prolongement jusqu'au sous-sol afin de répondre aux exigences de l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- le changement et la mise en conformité aux normes actuelles de toutes les installations techniques (chauffage, électricité, sanitaires, ventilation) ;
- l'agrandissement des salles de bains et équipement complet des cuisines (cuisinière, hotte de ventilation, machine à laver la vaisselle) ;
- la démolition de la façade Ouest pour agrandir la surface des appartements de trois pièces et les équiper de larges balcons en applique de la nouvelle façade.

### **3.2 Typologie des logements après la rénovation**

La typologie des appartements après travaux se présentera comme suit :

- 1 logement de 1 - 1.5 pièces
- 9 logements de 2 - 2.5 pièces
- 18 logements de 3 - 3.5 pièces
- 5 logements de 4 - 4.5 pièces

## **4 MODIFICATION DE LA SURFACE DE LA PARCELLE**

Le terrain est en bordure des voies de chemin de fer et dans le cadre du projet de 3<sup>e</sup> voie, les CFF sont actuellement en train de finaliser les négociations avec l'ensemble des propriétaires du quartier pour l'acquisition de la surface nécessaire à leur projet. Un préavis concernant l'ensemble des terrains de la commune concernés par ces négociations sera prochainement déposé au Conseil communal.

Dès lors la parcelle N° 1188 sur laquelle est construit l'immeuble sera réduite d'une surface de presque 200 m<sup>2</sup>. Les conséquences sont la démolition et la disparition du couvert à voiture existant le long des voies CFF.

Toutefois, si la diminution de la surface du terrain n'a aucune conséquence pour le projet actuel de rénovation, la régie fédérale dédommagera les deux parties concernées par cette procédure.

## **5 ASPECTS FINANCIERS**

### **5.1 Coût du projet de rénovation**

Le coût estimatif du projet (qualité Minergie P) est de CHF 7'300'000.00 sans la valeur du terrain en droit de superficie (DDP). Ce montant englobe les coûts suivants :

- Frais de création du DDP ;
- Coûts de rénovation de l'immeuble ;
- Création de nouvelles places de parc en remplacement des box ;
- Frais annexes et divers imprévus ;

## 5.2 Conditions de mise sur le marché des appartements

Sur la base de l'estimation des coûts du projet, le revenu locatif moyen des loyers avant les aides correspond à CHF 211.00 le m<sup>2</sup>/an. Avec les aides cantonales et communales, le prix moyen au m<sup>2</sup>/an passe à CHF 169.00.

Ainsi, comme il est possible de le voir dans le tableau ci-dessous, les loyers moyens, sans les charges, des 2 pièces se situent à CHF 715.00, les 3 pièces à CHF 914.00 et les 4 pièces à CHF 1'373.00.

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

Résumé de l'état locatif* des appartements de Buvelot 18 – 20 *								
Nbre lgmt	Nbre pièces	Surface Plancher (moyenne)	Loyer en CHF	m <sup>2</sup> /an CHF	10 % aide canton	10 % aide Morges	Loyers abaissés	m <sup>2</sup> /an CHF
1	1 - 1.5	35.00	637.00	218.00	64.00	64.00	509.00	174.00
9	2 - 2.5	50.00	893.00	214.00	89.00	89.00	715.00	171.00
18	3 - 3.5	70.00	1'142.00	196.00	114.00	114.00	914.00	156.00
5	4 - 4.5	78.00	1'715.00	264.00	171.00	171.00	1'373.00	211.00
<b>33</b>		<b>1'896.00</b>	<b>453'660.00</b>	<b>211.00</b>	<b>45'366.00</b>	<b>45'366.00</b>	<b>362'928.00</b>	<b>169.00</b>
<b>Total des aides sur 15 ans</b>				<b>CHF 680'490.00</b>	<b>CHF 680'490.00</b>			

\* prix moyen prévisionnel

## 5.3 Engagements financiers de la Coopérative des philosophes

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). À 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. Ainsi, le critère des fonds propres (minimum de 20%) sera rempli.

C'est la raison pour laquelle le financement de cette rénovation ne nécessite pas de demander un cautionnement paritaire du canton et de la commune.

## 5.4 Effort financier pour la Ville de Morges

Indépendamment des frais administratifs ou des frais de notaire, la Commune de Morges n'a aucun frais d'équipements à assumer sur ce projet.

### 5.4.1 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, le subventionnement annuel prévisible de la Commune s'élève à CHF 45'366.00.

### 5.5 Revenu annuel pour la Commune

La valeur du terrain a été déterminée par la Division Logement du Service des communes et du logement cantonal à CHF 1'500'000.00.

La valorisation foncière ayant établi la valeur de la rente annuelle, l'octroi d'un droit distinct permanent à la Société Coopérative des Philosophes est proposé au prix d'une redevance annuelle de CHF 75'000.00, 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.

### 5.6 Synthèse des coûts et des revenus

<b>CHF 680'490.00</b>	<b>Montant des aides</b> aides de CHF 45'366.00 par an, pour une durée de 15 ans
<b>CHF 5'625'000.00</b>	<b>Total des revenus pour la Ville de Morges</b> rente de DDP de CHF 75'000.00 sur 75 ans

## 6 MODIFICATION DU DDP ACTUEL

Afin de pouvoir disposer à nouveau des aides communales et cantonales pour cette trentaine d'appartements, la Coopérative de Philosophe propose à la Commune de modifier le droit de superficie (DDP) actuellement gratuit, en le prolongeant dès la fin des travaux, pour une durée de 75 ans, avec une rente annuelle fixée à CHF 75'000.00.

Après analyse, la Municipalité a décidé qu'il était plus adéquat d'apporter des modifications au DDP actuel en faisant référence aux nouvelles conditions et lois actuelles plutôt que de le radier et d'en établir un nouveau. Notamment du fait que :

- il ne sera pas nécessaire de radier le feuillet N° 377 de Morges inscrit au Registre foncier, représentant le DDP, et de créer une nouvelle parcelle au Registre foncier sous un nouveau numéro,
- si le DDP était radié, les constructions retourneraient à la Commune de Morges, puis elles devraient être transférées à nouveau à la Société coopérative d'habitation « Cité des Philosophes » Morges,
- l'actuelle parcelle est grevée de plusieurs cédulas hypothécaires, garantissant des prêts en faveur de la société coopérative. Si le DDP était radié, ces prêts devraient être repris par la Commune de Morges, puis être mutés sur le nouveau DDP.

Dès lors, le nouveau droit distinct et permanent de superficie (DDP) comprendra, particulièrement les clauses suivantes :

Durée du droit :	75 ans.
Entrée en vigueur :	À la fin des travaux de rénovation.
Redevance :	CHF 75'000.00 annuel.
Contrôle des loyers :	La Commune contrôlera les loyers et les conditions d'occupation durant toute la durée du DDP.
Retour anticipé :	La superficiante 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 superficiante tombe en faillite, d) en cas d'inobservation grave ou réitéré par la superficiante des engagements et obligations assumés par elle en vertu des dispositions de la convention.
Droit de retour :	A l'extinction du DDP et à défaut de prolongation, la construction retournera à la propriétaire du sol (article 799c du code civil suisse), franche de gage immobilier et de dette.
Paiement :	À terme échu, tous les 6 mois.
Adaptation de la rente :	Tous les 5 ans, selon l'IPC.

## 7 ASPECT DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'assainissement du bâtiment améliorera le bilan énergétique des immeubles concernés, il s'inscrit ainsi dans la stratégie énergétique 2035 de la Ville de Morges. Le projet améliore le parc de logements d'utilité public ainsi que l'accès à ces logements à des personnes à mobilité réduite. L'augmentation des loyers permet une meilleure mixité sociale au sein de l'immeuble tout en restant accessible pour une population fortement précarisée, les loyers proposés restant dans la cible de l'aide sociale et des PC/AVS-AI.

Le DDP réactualisé amènera une rente annuelle de CHF 75'000.00 durant 75 ans, supérieure à la subvention communale de CHF 43'366.00 durant 15 ans.

## 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'accepter de modifier, pour une durée de 75 ans renouvelable, le droit distinct permanent N°1377 accordé à la Société Coopérative d'Habitation des Philosophes, au prix d'une redevance annuelle de CHF 75'000.00, indexable tous les 5 ans.
2. 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 "Cité des Philosophes" à Morges, pour une durée de 15 ans.

**Adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 novembre 2019.**

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella