



COMMUNE DE PAYERNE

MUNICIPALITE

Préavis n° 6/2010

AU CONSEIL COMMUNAL

Objet : - Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur les parcelles RF n°s 231 et 232 en faveur de la Fondation des Logements Protégés de la Broye ;
- Participation de la Commune de Payerne au Conseil de Fondation.

Au Conseil communal
de et à
1530 Payerne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

La Fondation des Logements Protégés de la Broye et la Municipalité de Payerne ont la volonté de construire et d'exploiter un immeuble de Logement Protégés (LP) à disposition des habitants de la Broye vaudoise.

L'immeuble projeté devrait comprendre 29 LP de 2 et 3 pièces ainsi que des surfaces de l'ordre de 150 m² réservées par la Commune pour accueillir les actuels occupants de la villa Cherpillod sur la parcelle qui serait mise à disposition par la ville.

Par le biais du présent préavis, la Municipalité de Payerne soumet de ce fait au Conseil Communal :

- la création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur les parcelles RF n^{os} 231 et 232, propriété de la Commune de Payerne, en faveur de la Fondation des Logements Protégés de la Broye ;
- la participation de la Commune de Payerne au Conseil de la Fondation.

2. La Fondation des Logements Protégés de la Broye

L'Association Broyarde pour la Promotion de la Santé et le Maintien à Domicile (ABSMAD) a souhaité promouvoir avec l'accord du Conseil d'Etat vaudois la création de LP dans la région de la Broye vaudoise en réponse aux besoins des habitants et des Communes de la région.

Elle a la volonté de s'associer dans la réalisation de ce projet avec des communes partenaires dans le cadre d'une Fondation à but idéal au sens des articles 80 et suivants du Code civil.

Cette Fondation, constituée par des représentants de l'ABSMAD en date du 12 août 2008, et dont le siège est à Payerne, a pour buts :

- de réfléchir à la question de l'habitat et des services à domicile répondant aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées dans le contexte des Logements Protégés (LP), ainsi que d'élaborer des concepts pour la mise en œuvre de tels logements répondant au mieux aux besoins des habitants de la région ;
- de construire, dans la région de la Broye, des immeubles de LP sur la base des concepts développés. Les LP sont réservés principalement aux habitants de la région qui bénéficient de toute forme de prestations étatiques ;
- d'assurer l'exploitation d'immeubles de LP. Elle peut déléguer tout ou partie de ces tâches à un (des) mandataire(s). En particulier, les services tels que l'évaluation et le suivi des situations, les soins infirmiers à domicile, les soins de base, l'ergothérapie, l'assistance administrative et sociale, la biotélégilance, l'aide au ménage et la livraison de repas à domicile seront en principe assumés par le CMS le plus proche ;
- d'offrir des prestations d'accompagnement optionnels, adaptés et évolutifs, répondant aux attentes des locataires ; les prestations proposées sur les sites d'exploitation pourront éventuellement être étendues à la population locale et régionale ;

-
- d'organiser et de développer les synergies avec les réseaux de soins concernés ainsi que les autres partenaires locaux et régionaux ;
 - d'aider, grâce aux éventuelles ressources de la Fondation, les personnes dans le besoin.

Le capital de la Fondation est de Fr. 1'300'000.–.

3. Populations concernées

Le principe est que les LP seront destinés prioritairement à des personnes âgées souffrant d'une perte d'autonomie et à des personnes plus jeunes handicapées. L'accueil de couples pour lesquels un des conjoints est fortement handicapé est également prévu.

Dans une certaine mesure, la mixité intergénérationnelle sera favorisée, notamment par la location à des familles de personnes handicapées. Toutefois, la présence dans le même immeuble de locataires ne requérant pas les services offerts par l'exploitation n'est pas souhaitée. Par contre, la proximité d'habitations pour des familles avec enfants est fortement encouragée.

Les LP seront réservés à des populations de toutes conditions sociales et seront conventionnés pour faciliter les aides de l'Etat aux personnes de condition modeste.

L'isolement des personnes (éloignement des familles et/ou des amis) pourrait être également un critère d'admission.

Le principe général est, qu'une fois admis, on s'efforcera de garder les gens jusqu'au bout de leur vie, et de les transférer en EMS seulement en cas de nécessité.

La sélection des locataires se fera par un comité d'admission qui examinera les demandes. Ce comité sera composé de trois personnes :

- un représentant de la Fondation, responsable de l'exploitation des LP ;
- un représentant du CMS le plus proche ;
- un représentant du BRIO.

Les critères d'admission seront définis et publiés.

4. Descriptif du projet payernois

4.1. Généralités

Le milieu urbain est recherché pour l'implantation d'immeubles de LP. Ces derniers doivent être proches des commerces et des cafés, des services et des lieux de vie. La disponibilité de transports publics au voisinage est aussi essentielle. La proximité d'un CMS est également souhaitable. De plus, la tranquillité, le dégagement et l'ensoleillement sont considérés comme des conditions indispensables à remplir.

La Commune de Payerne dispose d'un terrain plat de 1'800 m² disponible en bordure de la rue à Thomas au centre ville. Ce terrain est en zone dégagée et ensoleillée, avec une bonne tranquillité (bordée par des ruelles peu passantes) et avec un bon dégagement côté Jura. Il est proche du centre ville et des commerces (parcelle à 100 m de la Grand-rue, 400 à 500 m de la gare). La ville de Payerne est un centre régional et bénéficie d'une riche infrastructure en matière de commerces et de services. Vu la taille de la ville et la position du site, une grande partie de ces commerces peuvent être atteints à pied, même pour des handicapés dans leur mobilité. Par ailleurs, une association de bénévoles offre des services d'accompagnement aux personnes qui le souhaitent.

Le quartier comprend des maisons de ville et des immeubles familiaux, dont deux d'entre eux, à loyer modéré, sont conçus en partie pour accueillir des personnes en situation de handicap léger (immeubles de la Tour Barraud situées à 200 m environ). Ainsi, la mixité intergénérationnelle souhaitée par le concept de LP est largement garantie. Par ailleurs, à quelques 100 m se trouve une école, ce qui amène de la vie dans le quartier tout en n'obérant pas sa tranquillité.

L'accès est aisé et des places de parc peuvent être réalisées en sous-sol et sur la partie nord du terrain. Par ailleurs, plusieurs parkings publics se trouvent dans un rayon de 200 à 300 m.

Le terrain en question avait été acquis à l'origine par la commune pour construire un EMS, projet qui ne s'est pas réalisé en raison du moratoire de 1993.

Une villa occupe actuellement une partie de la parcelle qui serait mise à disposition du projet. Or, celle-ci appartient à la commune pour, d'une part, stocker du matériel et, d'autre part, la mettre à disposition d'une association d'accueil de jour pour des enfants ("Croc'bonheur") et du centre de préformation de l'ASF (pour les repas de midi des jeunes). Ces deux activités pourraient trouver leur place dans l'immeuble de LP à construire sur la parcelle et par là, en enrichir encore la mixité intergénérationnelle. Ainsi, en cas d'accord, la villa pourrait être démolie sans autre rapidement.

Caractéristiques du projet au stade actuel des études :

- une surface au sol de 740 m² en ordre contigu ;
- une surface de plancher habitable de 2'700 m² + 740 m² de sous-sol ;
- un total de 29 LP :
 - 24 deux pièces de 55 m² ;
 - 5 trois pièces de 80 m² ;
 - 2 étages sur rez-de-chaussée + combles avec deux ascenseurs ;
- un appartement de concierge de 100 m² ;

- une surface de 150 m² réservée à la Commune de Payerne pour héberger les activités concentrées dans la ville occupant actuellement la parcelle (Croc'bonheur et ASF) ;
- un parking couvert (13 places dont 5 pour handicapés) ;
- chaque appartement serait équipé d'un système d'alarme et aurait sa boîte aux lettres dans l'entrée et un interphone relié à un dispositif d'ouverture à distance de la porte principale.

4.2 Adéquation du projet à la législation en vigueur et à la révision du plan général d'affectation des zones

L'implantation du projet a été discutée avec les mandataires qui sont en charge de la révision du Plan Directeur Communal (PDCom) et plus particulièrement des lignes directrices du centre historique (Préavis n° 15/2009).

L'implantation des corps de bâtiment ne diffère que très peu du Plan de Quartier n° 54.4 et nécessitera la démolition du bâtiment sis sur la parcelle n° 231 qui est utilisé actuellement par le centre de préformation de l'ASF comme réfectoire, par le "Croc'bonheur" et 110m² de surface de garage et de dépôt par notre secteur des Parcs et Promenades.

Dans un contexte urbanistique global il faut se rendre à l'évidence que le secteur rue à Thomas, rue Derrière la Tour et la place de parc dite "de Denner" souffrent actuellement d'une accessibilité peu claire et difficile. De plus, la place de parc génère un trafic continu qui nuit aux habitants bordant la rue à Thomas.

Nous avons de ce fait mené une réflexion à ce sujet avec l'urbaniste mandaté pour le PDCom et un bureau d'études en trafic spécialisé dans les aménagements urbains et la conception de parking souterrain.

Cette réflexion a aussi été menée sur deux autres parkings stratégiques au centre ville et qui pourraient être directement liés à des projets de développement immobilier importants pour la revitalisation du centre.

Pour le secteur situé derrière la Grand-Rue, nous avons finalement privilégié l'accès depuis la rue Derrière la Tour qui devra alors être élargie du côté de la parcelle communale exploitée par notre secteur des Parcs et Promenades. Cette artère mènera l'automobiliste directement à une rampe d'accès au parking semi-privé et semi-public. Ce parking souterrain sera d'abord construit pour le besoin du bâtiment des LP puis agrandi en fonction du développement de projets sis à l'arrière de la Grand-Rue. Ce concept permet ainsi d'éviter que sur chaque parcelle du secteur on aménage des rampes d'accès au parking. Cette rationalisation permettra de garantir une qualité des espaces extérieurs privés ou publics.

Du point de vue de la volumétrie, nous avons négocié avec les promoteurs du projet pour qu'une percée permettant de voir le clocher de l'Abbatiale soit garantie.

4.3 Effets collatéraux

La démolition du bâtiment estimée à quelque Fr. 40'000.– nécessitera de trouver des surfaces de dépôt et de garage de 110 m² pour le secteur des Parcs et Promenades.

Une solution existe par le fait qu'il y aura lieu de créer des aménagements pour le stockage dans la Grange à Rossier et que cela nécessitera l'achat d'un à deux garages pour les véhicules du service. On peut estimer cet investissement pour environ Fr. 45'000.–.

Les autres activités ("Croc'bonheur" et ASF) seront maintenues dans le nouveau bâtiment à construire. En effet, une surface d'environ 150m² sera aménagée au rez-de-chaussée et gérée par la Commune. Cette surface fera l'objet d'une location de Fr. 2'000.– par mois que la Commune paiera à la Fondation des Logements Protégés de la Broye. A noter que pendant la construction du bâtiment, une solution devra être trouvée pour les activités du Croc'bonheur et de l'ASF.

4.4 Coût du projet et financement

Le coût global du projet est estimé à Fr. 7'950'000.– dont le financement prévu est le suivant :

- Fonds propres :
 - Capital de la Fondation Fr. 540'000.–
 - Droit de superficie mis à disposition par la commune Fr. 540'000.–
- Prêt sans intérêt de la part de l'Etat Fr. 1'220'000.–
- Emprunt bancaire (71% du tout) Fr. 5'650'000.–

Dans ce contexte, il serait possible d'offrir des appartements dont le loyer pourrait être accessible aux bénéficiaires de prestations complémentaires, soit Fr. 1'250.– par mois pour les appartements de 2 pièces et Fr. 1'750.– pour les 3 pièces. Par ailleurs, un montant de Fr. 200'000.– serait prélevé dès le début sur le capital de la Fondation pour couvrir les éventuelles pertes d'exploitations.

5. Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent)

La Commune de Payerne est propriétaire des immeubles suivants :

- Parcelle RF n° 231, rue à Thomas 9, habitation de 191 m² et place-jardin de 788 m²
- Parcelle RF n° 232, rue à Thomas, parc Derrière la Tour, place-jardin de 821 m²

soit une surface totale de 1'800 m² que la Commune de Payerne et la Fondation des Logements Protégés de la Broye envisagent de construire et d'exploiter un bâtiment de LP à disposition des habitants de la Broye.

Ces deux biens-fonds devront être réunis et mis à disposition de la Fondation des Logements Protégés de la Broye sous forme de droit de superficie distinct et permanent inscrit au Registre foncier, qui ne sera pas rémunéré pendant les 15 premières années de l'exploitation. C'est en effet la durée pendant laquelle le prêt sans intérêt de l'Etat devra être amorti.

Après ce délai, un loyer représentant une rente annuelle de Fr. 16'200.– indexé à partir de la date du premier versement, selon l'indice suisse des prix à la consommation, ceci tous les 5 ans, pourra être versé à la Commune. En contrepartie, celle-ci pourra désigner deux personnes représentant ses intérêts dans le Conseil de fondation. L'immeuble construit appartiendra à la Fondation et à la Commune de Payerne en copropriété au prorata de leur part respective de fonds propres, c'est-à-dire à parts égales.

A noter que ce n'est qu'à l'issue de la construction et à la remise de l'ouvrage que la Fondation des Logements Protégés de la Broye cédera la moitié de la propriété de l'immeuble à la Commune de Payerne en contrepartie de la cession du droit de superficie.

Le droit de superficie est prévu pour une durée de 50 ans dès la date de son immatriculation au registre foncier. Il pourra être prolongé en tout temps en la forme prévue pour sa constitution.

6. Participation de la Commune de Payerne au Conseil de Fondation

Les statuts de la Fondation des Logements Protégés de la Broye contiennent, à leur article 6, un alinéa 3 qui stipule que *"le Conseil de fondation peut donner à d'autres entités, qui contribuent de manière significative à la réalisation des buts sociaux, la possibilité de désigner selon les règles corporatives qui leur sont propres, jusqu'à deux membres au Conseil de fondation"*.

Cette disposition a été introduite dans l'idée et le souhait de pouvoir donner à d'autres entités, qui contribuent de manière significative à la réalisation des buts sociaux, la possibilité en particulier à des communes qui mettraient à la disposition de la Fondation des Logements Protégés de la Broye des droits de superficie de pouvoir désigner jusqu'à deux membres pouvant siéger au Conseil de fondation.

Concernant Payerne, la garantie de siéger au Conseil de Fondation sera également insérée dans le projet d'acte notarié.

6.1 Désignation des membres du Conseil de fondation

Il appartient à la Municipalité de désigner les personnes qui siégeront au Conseil de fondation de la Fondation des Logements Protégés de la Broye. La Municipalité est libre de désigner qui elle veut. Il n'y a pas de règle limitative générale en ce sens. La liberté laissée aux Municipalités a été confirmée à Me Schaufelberger, avocat auteur d'un avis de droit sur le sujet, par le Service des Communes et des Relations Institutionnelles (SeCRI).

6.2 Adhésion à une fondation

La faculté donnée par le Conseil de fondation à une collectivité publique, qui contribue à la réalisation des buts, de pouvoir désigner jusqu'à deux personnes pouvant siéger au Conseil de fondation entraîne une obligation, à charge des personnes désignées par la collectivité, de gestion des moyens en faveur de la réalisation du but social. Aussi, la Municipalité soumet à l'approbation du Conseil communal le fait de pouvoir désigner deux membres au Conseil de fondation et ainsi participer pleinement aux activités du Conseil de fondation. Ces deux personnes siégeront dans le Conseil de fondation dès que la Commune de Payerne sera copropriétaire de l'immeuble, soit à l'issue de sa construction. Bien entendu, pendant ladite construction, la Commune siègera à la commission de construction.

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 6/2010 de la Municipalité, du 15 juin 2010 ;

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e :

- Article 1** : d'approuver le concept de la Fondation des Logements Protégés de la Broye et de la Municipalité de Payerne de construire et d'exploiter un immeuble de Logements Protégés (LP) ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à démolir la villa Cherpillod sur la parcelle RF n° 231 en vue d'y construire un immeuble de Logements Protégés, ainsi que de créer des aménagements pour le stockage dans la grange à Rossier et des garages pour un montant total de Fr. 85'000.–. Cette somme sera financée par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à accorder à la Fondation des Logements Protégés de la Broye un droit de superficie distinct et permanent (DDP) inscrit au Registre foncier sur les parcelles RF n^{os} 231 et 232, propriété de la Commune de Payerne ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à désigner deux membres au Conseil de fondation, ainsi que le prévoit l'article 6, alinéa 3, des statuts de la Fondation des Logements Protégés de la Broye.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 15 juin 2010.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

(LS)

M. Roulin

S. Wicht

Annexe : 1 plan cadastral

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipal délégué : M. Michel Roulin, Syndic

Autre Municipal concerné : M. Gérald Etter