



Froideville

Préavis concernant l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle RF 399, située au ch. du Bas-de-la-Fin

No 158/2014

## LA MUNICIPALITE DE FROIDEVILLE

### AU CONSEIL COMMUNAL

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'honneur de vous soumettre ce préavis qui devrait permettre de mettre en valeur la parcelle RF 399 et contribuer au développement du centre de notre village.

#### 1. RAPPEL DE LA SITUATION

La commune de Froideville est propriétaire de la parcelle RF 399, située au ch. du Bas-de-la-Fin, entre le Centre œcuménique et la Poste

D'une superficie de 4'456 m<sup>2</sup>, elle est colloquée en zone de « Village ». Nous l'avons achetée, en 2010, à feu M. J.-P. Delisle pour le prix de Fr. 1'700'000.00.

Ce terrain était compris dans l'étude du développement du centre du village. Deux propositions, assez similaires, ont été retenues pour sa mise en valeur. Elles proposent toutes deux, la construction de logements et de surfaces commerciales. Sur le plan esthétique, ces immeubles seraient de type « villageois », bien intégrés dans le site.

#### 2. NOUVELLES CONTRAINTES ADMINISTRATIVES

En février 2013, le peuple suisse acceptait la réforme de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) dont les effets sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

Dès cette date, les cantons ont l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées et de concentrer, d'abord dans les agglomérations et leurs alentours, les constructions afin d'éviter un mitage supplémentaire du territoire.

Les modalités d'application fédérales ne sont pas encore exactement connues. Actuellement, c'est le Plan directeur cantonal (PDCn) de 2008, et spécialement sa fiche A12, qui fait office de référence. Il limite le développement des communes à 15 % pour les 15 années suivantes, soit jusqu'en 2023, sauf pour les agglomérations et les centres locaux qui ont des quotas légèrement supérieurs.

Pour répondre à la nouvelle Loi, cela signifie une révision du PDCn qui devrait être terminée pour 2018. Dans l'entretemps, et tant que cette révision n'est pas sous toit, toute nouvelle zone à bâtir doit être obligatoirement compensée par un déclassement équivalent.

De nombreuses petites communes ont des plans généraux d'affectation qui ont été élaborés bien avant l'entrée en vigueur, en 2008, du PDCn. Ce sont, en principe, ces communes qui devraient être spécialement touchées. En effet, beaucoup d'entre elles avaient prévu, à l'époque, des zones à construire nettement surdimensionnées. Ces communes doivent d'ici au 31.10.2014 fournir au Service du Développement Territorial (SDT) vaudois un inventaire de leurs parcelles, construites ou pas, sous la forme d'un document appelé MADR (Méthode Automatique de Dimensionnement des Réserves).

Dès lors, le Canton communiquera aux communes la liste des parcelles déclassées, tout en laissant le soin aux autorités communales d'annoncer aux propriétaires qu'ils ne peuvent plus construire, et que leur parcelle retourne en zone agricole.

En attribuant les m<sup>2</sup> de zone à construire retirés à une commune trop fortement zonée à une commune urbaine, les m<sup>2</sup> de cette dernière vont prendre de la valeur. Il est question de faire un prélèvement de 20 % sur le bénéfice réalisé grâce à cette opération, qui sera mis dans un « pot commun ». Ce dernier devrait servir à dédommager, au cas par cas, certaines parcelles déclassées.

Nous pouvons d'ores et déjà nous imaginer le nombre important de contestations qui se termineront inmanquablement devant les tribunaux.

### **3. LA FEUILLE DE ROUTE DU CANTON**

Avec l'entrée en vigueur de la LAT au 01.07.2014, le Canton est théoriquement obligé de renoncer à toute création de nouvelles zones à bâtir, à moins que ces surfaces soient compensées par des déclassements de terrains dans d'autres zones à bâtir. Des exceptions sont prévues pour certains projets d'importance cantonale (gymnase, hôpital, par ex.).

Pour débloquer cette situation, la Cheffe du Département du Territoire et de l'Environnement (DTE), Mme De Quattro, va examiner dès le 01.11.2014 l'état des zones à construire dans chaque localité du canton et décider des déclassements à opérer, pour autant que les communes n'aient pas fait, d'elles même, de propositions allant dans ce sens.

### **4. ET A FROIDEVILLE ?**

A première lecture, on pourrait penser que notre commune ne devrait pas être concernée. En effet, notre Plan Général d'Affectation (PGA) a été approuvé par le Canton le 20.08.2010 pour une mise en vigueur le 19.10.2010, soit après l'entrée en vigueur du PDCn et de sa fiche A12.

Les propriétaires de 4 parcelles situées « Derrière-la-Ville » désirent déposer un projet d'aménagements et de constructions.

Ces terrains sont colloqués en « zone village à occuper par plan spécial » afin de permettre un échelonnement dans le temps de son potentiel démographique. Ce secteur doit par conséquent être développé en 2 étapes au minimum. La durée des étapes n'a jamais été définie.

Une société intéressée par ce projet a contacté le SDT pour obtenir certaines assurances. Dans sa réponse, ce dernier a préavisé une réponse positive pour construire sur ces terrains, à condition que toute une série de parcelles, qu'il nomme « réserves non bâties », soient déclassées en zone agricole.

La Municipalité a contesté cette prise de position, absolument infondée. Elle a argumenté que cette zone à bâtir est entourée de parcelles qui sont toutes bâties et que les terrains en question ont pour vocation d'être construits. C'est d'autant plus vrai que la commune a, ces dernières années, développé ses infrastructures scolaires et bénéficie de transports publics à la cadence de 30 minutes en heures de pointe pendant la journée.

En ratifiant le plan et le règlement, l'autorité cantonale les a validés, s'agissant du respect de la mesure A12. On ne saurait dès lors, aujourd'hui, revenir sur cette décision définitive qui a amené, tant la Commune que les propriétaires, à prendre des dispositions en conséquence.

## **5. LA PROCEDURE PREVUE PAR LA MUNICIPALITE**

La Municipalité ne peut pas prendre le risque que la parcelle RF399 puisse être déclassée ou gelée pour la construction pendant 10 ans ou plus. En effet, les intérêts sur cet important investissement courent et grèvent nos budgets.

De plus, comme déjà dit, nous n'avons pas la vocation d'être des promoteurs immobiliers, d'autant plus que l'état de notre endettement ne le permettrait pas.

Dès lors, nous avons contacté 3 entreprises du secteur de la construction et leur avons demandé une offre financière afin qu'elles puissent disposer de cette parcelle sous la forme d'un droit de superficie.

Nous les avons également chargées de nous soumettre chacune un projet qui prévoie des appartements à loyer raisonnable, ainsi qu'une surface en relation avec les besoins de l'enfance, du médical ou toute autre application scolaire.

Le projet retenu devrait être mis à l'enquête rapidement afin de pouvoir bénéficier d'un permis de construire délivré avant le 31.10.2014, ceci pour autant qu'aucune opposition ne vienne freiner ce processus.

## **6. LES OFFRES**

Nous nous sommes adressés à 3 entreprises qui ont toutes trois présenté la construction de 3 bâtiments distincts comprenant des appartements et des surfaces commerciales selon tableau ci-dessous. L'esprit qui a présidé à ces propositions consistait à offrir des logements à loyers modérés, afin qu'à terme et tenant compte d'une évolution immobilière défavorable, nous ne soyons pas en présence d'appartements inoccupés.

**BAS-DE-LA-FIN - PARCELLE 399 (ex J.-P. Delisle)**

		Retraites Populaires	Schmalz	Gefiswiss
Bâtiments		3	3	3
Construction		Type Minergie sans ventilation	Type Minergie sans ventilation	Minergie ventilation double flux
Appartements	Pièces	Nombre	Nombre	Nombre
	2,5	12	9	23
	3,5	17	15	16
	4,5	5	9	
	Total	34	33	39
		Fr.	Fr.	Fr.
Prix de location sans charges, ni place de parc	2,5	1'054.00	1'300.00	1'180.00
	3,5	1'438.00	1'750.00	1'401.00
	4,5	1'821.00	2'050.00	
Locaux commerciaux	Surface	160 m2	2 x 80 m2	457 m2 + 111 m2
Locaux commerciaux	Fr. par m2 à l'année	190.00	170.00	190.00
Redevance annuelle pour droit de superficie Indexée selon IPC		*26'246.00	80'208.00	70'400.00 + droit de contrôle sur les comptes d'exploitation futurs
Participation aux infra- structures communales		non	non	111'400.00
Durée du DDP		80	80	90
Rente par m2 en Fr.		5.89	18.00	15.80
Droits de mutation communaux 1,1 % de la valeur fiscale sur Fr. 1'300'000.00		14'300.00	14'300.00	14'300.00
Capital investi		1'760'000.00	1'760'000.00	1'760'000.00
Revenu annuel en %		1.49 %	4.55 %	4.00 %

\* = sans parking souterrain

Revenu supplémentaire à prévoir sous forme d'impôt foncier de 1,25 o/oo sur la valeur des immeubles,  
soit selon les projets entre Fr. 12'500.00 à Fr. 17'500.00 environ annuellement

Obligation de raccordement au réseau de chauffage à distance

## 7. LE CHOIX

La Municipalité a tout d'abord éliminé la proposition des **Retraites Populaires**. Ce groupe a proposé des loyers intéressants, mais une redevance annuelle très faible, car il veut obtenir une rentabilité de ses capitaux investis de 6,25 %. Un revenu annuel net de 1,49 % pour la Commune est insuffisant en regard de son revenu et des autres propositions.

Les deux autres offres sont assez proches.

**Entreprise générale Schmalz** : Si la redevance annuelle proposée est quelque peu supérieure à celle de ses concurrents, il faut relever que les loyers proposés sont nettement les plus élevés. C'est un élément pénalisant dans une vision du futur. En cas de baisse de la demande dans le domaine immobilier, ce sont les appartements les plus chers qui seront les premiers touchés. Or, la Municipalité ne souhaite pas que des logements soient inoccupés si la conjoncture venait à baisser. Déjà aujourd'hui, les loyers élevés des 4,5 pièces ont de la peine à trouver preneur.

**GeFiswiss SA** : Afin de nous présenter un projet très abouti, cette société s'est approprié les services de deux autres entreprises, qui sont Vallat Partenaires, conseil en gestion de projet et Architram, bureau d'architecture et d'urbanisme. Les avantages que nous pouvons trouver dans ce dossier sont les suivants :

- Une étude de marché basée sur 46 annonces dont 34 sont comparables au niveau de la fixation des prix de location, fait apparaître un montant de Fr. 241.00 par m2. Cette étude montre que les appartements de 2,5 pièces sont sous-représentés par rapport aux autres objets inclus dans l'échantillon. Dans le cas qui nous occupe, le prix de location d'un 2,5 pièces (59 m2) est de Fr. 240.00 le m2 alors que celui des 3,5 pièces (73,1 m2) est de Fr. 230.00.
- Des surfaces commerciales importantes sont prévues pour une éventuelle crèche de 44 places ou un cabinet médical de groupe. Ces surfaces peuvent encore être ouvertes à d'autres fonctions.
- Une contribution volontaire de Fr. 111'400.00 est prévue à titre de participation aux infrastructures communales.
- Le prix de revient de la construction assure de pouvoir travailler avec des entreprises locales respectant les conventions collectives.
- Il pourrait également être envisagé de réaliser des logements adaptés aux personnes âgées, construits selon la norme SIA 500. Le principe général de cette norme est de faciliter la vie des aînés au moyen de divers aménagements, permettant l'utilisation de déambulateur et/ou de chaise roulante à l'intérieur de l'appartement.
- La proposition est faite de mettre en place un comité de pilotage auquel participeront des représentants de la Commune, de l'investisseur et de GeFiswiss, afin de garantir la bonne exécution du projet. Ce comité pourrait s'assurer notamment que :
  - Les entreprises locales seraient sollicitées et retenues à prix, compétences et qualités égales dans le respect du planning.
  - Des contrôles seraient mis en place afin de s'assurer qu'il n'y aura pas de travail au noir et que les conventions collectives sont respectées.

En fonction de cette analyse, la Municipalité vous propose de choisir l'entreprise GeFiswiss SA.

**8. CONCLUSION**

Forte de ce qui précède, la Municipalité de Froideville vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

**LE CONSEIL COMMUNAL DE FROIDEVILLE**

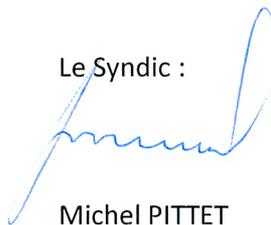
- Vu le préavis de la Municipalité No 158/2014 du 14.07.2014,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier ce préavis,
- entendu le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

**DECIDE**

- d'accorder un droit de superficie d'une durée de 90 ans sur la parcelle RF 399 de notre Commune en faveur de la société GeFlswiss SA pour une redevance annuelle de Fr. 70'400.00, indexée selon l'IPC et garantie par une hypothèque légale privilégiée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Michel PITTET



La Secrétaire :



Alice HENRY

Froideville, le 14.07.2014/MP/ah

**Direction responsable** : Aménagement du territoire - M. Michel Pittet, Syndic.