



COMMUNE
de
ROMANEL-SUR-LAUSANNE

PREAVIS MUNICIPAL

N° 11/2022

au Conseil communal

Autorisation à la Municipalité de passer acte authentique de deux contrats de droits distincts et permanents sur la parcelle 259 dans le but de créer des bâtiments destinés à des logements d'utilité publique et protégés avec les fondations Utilita et Donatella Mauri ainsi que tout autres actes authentiques liés à ce projet.

Demande de crédit de CHF 100'000.00 pour l'étude et la création d'un plan d'affectation, indispensable à la légalisation du site en matière d'aménagement du territoire.

Demande de crédit de construction de CHF 150'000.00 pour la réfection et l'aménagement routier du chemin du Brit au droit de la parcelle 259, lors de la mise en œuvre des travaux.

Demande de crédit de CHF 110'000.00 pour le paiement de la taxe cantonale sur la plus-value.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objectif principal d'autoriser la Municipalité à conclure deux droits distincts et permanents (DDP) sur la parcelle 259 afin de créer des bâtiments destinés à du logement d'utilité publique.

Subséquentement, le présent préavis a pour objectif secondaire la demande de différents crédits liés à cette opération, à savoir :

- CHF 100'000.00 pour l'étude et la mise en place d'un plan d'affectation pour la même parcelle 259,
- CHF 150'000.000 pour la réfection et l'aménagement router du chemin du Brit au droit de cette parcelle 259
- CHF 110'000.00 pour le paiement de la plus-value réalisée avec le plan d'affectation susmentionné.

2. Introduction

Le 29 avril 2021, la Municipalité informait le Conseil communal des résultats de l'appel à candidatures lancé par la Municipalité, concernant la valorisation de la parcelle 259, propriété de la Commune de Romanel-sur-Lausanne et destinée à de l'utilité publique. C'est l'équipe de candidature « Harmonie », composée des fondations Utilita, Donatella Mauri et de Losinger Marazzi qui remportait le concours.

La Municipalité ne souhaitant pas céder la parcelle 259 mais octroyer des droits distincts et permanents (DDP) aux promoteurs du projet, des discussions ont été menées pour définir les conditions réglementaires et financières du contrat. Celui-ci étant en cours de finalisation, la Municipalité requiert l'accord du Conseil communal pour finaliser et conclure l'inscription des droits distincts et permanents au registre foncier sous sa seule signature. Il est également demandé que tout autres actes authentiques tels que servitudes, mentions nécessaires à la bonne marche du projet puissent être conclus par la Municipalité.

La parcelle 259 est actuellement cooptée en « zone d'utilité publique » qui ne permet pas d'affecter des locaux à de l'habitat protégé. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL), nous demande donc de « légaliser » cette parcelle avec la création d'un plan d'affectation (PA) spécifique. Cette tâche et son coût incombent à la commune. C'est pourquoi la Municipalité demande au Conseil un crédit de CHF 100'000.00 pour l'étude et la réalisation de ce plan d'affectation.

Une convention a été signée entre la Municipalité et le groupe des investisseurs qui précise que les frais liés au plan d'affectation sont répartis pour moitié à la commune et moitié aux investisseurs. À l'entrée en force du plan d'affectation et après la signature de la promesse du DDP, un montant correspondant à la moitié du coût réel de l'opération sera donc reversé à la commune.

Afin d'intégrer au mieux les futurs bâtiments au lieu, un concept « urbanistique » de la chaussée sera lié au projet avec des mesures de modération. Ces travaux, situés sur le domaine public, seront en partie à la charge de la commune. Ils n'ont pas été chiffrés précisément jusqu'alors, mais ont été estimés sur la base de réfections routières existantes. La Municipalité profite donc de ce présent préavis pour solliciter un crédit de CHF 150'000.00 pour la réfection future et l'aménagement routier du chemin du Brit au droit de la parcelle 259.

3. Historique

3.1. Genèse

En décembre 2004, la Commune de Romanel-sur-Lausanne achète la parcelle 259 et procède à son morcellement partiel ; une surface de 18'305 m² devient ainsi la parcelle 254 qui est vendue à la Coopérative d'habitation Bel Automne. Les deux parcelles sont affectées en zone d'utilité publique selon le plan d'extension partiel adopté par le Conseil d'État en 1986.

3.2. Objectifs fixés par la Municipalité

Lors de sa séance du 12 mars 2019, la Municipalité décide de mettre en valeur la parcelle 259 et d'aller de l'avant avec un concours d'idées par l'intermédiaire d'un appel à candidatures.

Les objectifs suivants sont alors fixés pour ce projet :

- développer un lieu de vie intergénérationnel, animé et de qualité,
- enrichir l'offre de logements pour personnes âgées,
- proposer une offre large dans le domaine de la santé et des soins
- répondre aux besoins d'accueil des jeunes enfants et des seniors
- considérer les enjeux de mobilité douce dans le projet
- valoriser la parcelle dans sa globalité

3.3. Appel à candidatures

La Municipalité a sollicité l'appui de M. Berzin, de la Société SwissRéseau pour l'organisation d'un appel à candidatures pour la valorisation de la parcelle 259. À fin août 2020, cinq dossiers ont été reçus ; le jury, composé de MM. D. Crot Syndic, D. Favre, Municipal, Y. Gilliéron, Chef de service du bureau technique, L. Helm pour la Commission d'urbanisme et M. Berzin, ont retenu trois dossiers qui ont été auditionnés.

Suivant ces auditions et après consultation de la Commission d'urbanisme, la Municipalité, dans sa séance du 28 septembre 2020, a retenu la candidature du groupe et entériné le choix de l'équipe de candidature « Harmonie », composée des fondations Utilita, Donatella Mauri et de Losinger Marazzi. Les points forts du dossier sont les suivants :

- dossier de qualité, professionnel, grande motivation,
- réflexion sur la mobilité,
- crèche prévue / projet équilibré,
- soutenue par la plupart des membres de la Commission d'urbanisme,
- synergies avec la Fondation Donatella Mauri voisine,
- offre financière intéressante pour la conclusion du DDP

3.4. Présentations

Deux présentations au Conseil Communal ont été mises en place :

- Le 29 avril 2021, par le groupe Harmonie
- Le 24 juin 2021, par la Municipalité pour un échange avec le Conseil Communal.



Figure 1 : Vue 3d du projet

4. Le Droit Distinct et Permanent (DDP)

4.1. Définition

Le droit de superficie est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain (le superficiant) octroie à un tiers (le superficiaire) le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il est intitulé « droit distinct et permanent » (DDP).

Il a ainsi pour but de détacher la propriété des constructions et bâtiments, hors sol ou sous-sol, qui appartiennent au superficiaire, de la propriété du terrain, qui reste propriété du superficiant.

En d'autres termes, le droit de superficie permet ainsi au superficiaire de « louer » son terrain, sur une longue période, notamment pour y construire et détenir par exemple un immeuble de logements.

La durée du DDP varie entre 30 et 100 ans. Il est inscrit comme immeuble au Registre Foncier.

A l'échéance du contrat de superficie, les constructions font retour au propriétaire du terrain (soit au « bailleur »), moyennant, en principe, le versement d'une indemnité équitable.

Le droit de superficie peut être renouvelé.

En contrepartie de la mise à disposition du terrain, le superficiaire verse une rente annuelle (« loyer ») au superficiant, fixée dans le contrat de superficie, et, en général, indexable. Cette rente est garantie par l'inscription d'une hypothèque légale au Registre foncier.

4.2. Conditions propres aux DDP de la parcelle 259

Deux DDP seront créés sur la parcelle 259. Un pour la fondation Utilita (qui construira deux bâtiments) et un pour la fondation Donatella Mauri (pour un seul bâtiment). Hormis les bénéficiaires et les surfaces octroyées, les termes de ces DDP seront les mêmes.

Les DDP seront octroyés pour une durée de 99 ans, durée standard dans notre canton équivalente à la durée au DDP passé avec la Fondation Donatella Mauri pour l'EMS voisin. Ils sont subordonnés à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

- l'entrée en vigueur du plan partiel d'affectation,
- l'entrée en force du ou des permis de construire,
- l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation des constructions.

4.3. Détails financiers

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, chacun des superficiaires versera à la commune une redevance annuelle pour son droit de superficie.

Le montant de cette redevance est calculé chaque année en appliquant un pourcentage fixe de 19 % à l'état locatif net estimé au 1^{er} octobre de l'année précédente.

De cette manière, le montant perçu chaque année sera calculé sur la valeur réelle des surfaces locatives annuelles nettes des logements et des surfaces d'activités. Le paiement des redevances interviendra le 31 janvier de chaque année.

Le montant sera dû, par Fondation, dès le moment de mise en location ; pour la première année d'exploitation, ce montant sera « *pro rata temporis* » mais concernera l'entier des bâtiments.

La commune renonce à la perception de la taxe d'équipements communautaires en relation à sa parcelle 259.

Le mécanisme appliqué ici est conforme aux recommandations cantonales¹. Par ailleurs, l'incidence foncière retenue est tout à fait conforme aux recommandations de l'OFL (Office Fédéral du Logement), qui en matière d'incidence foncière, limite les mécanismes d'encouragement et d'aide à la construction de logements d'utilité publique, dont la limite haute est fixée à 20%.

4.4. Servitudes, mentions et autres actes fonciers

D'autres actes fonciers, tels que des servitudes de passages publics, de passages de canalisations etc... devront probablement être conclus dans le cadre de ce projet.



Figure 2 : Plan cadastral

5. Aménagement du territoire

5.1. Le projet et l'affectation actuelle

Le projet prévu par l'appel à candidatures a été analysé par le bureau technique qui a pu confirmer qu'il est conforme aux règles appliquées par l'affectation actuelle, soit « zone d'utilité publique ».

Il n'exploite pas l'entier du volume à bâtir autorisé (de plus gros bâtiments auraient pu être prévus).

Toutefois, l'affectation « zone d'utilité publique », destine les constructions à des bâtiments d'utilité publique, sans but locatif. Ce qui n'est pas le cas pour les appartements protégés prévus, les chambres « EMS », sont quant à elles autorisées.

5.2. Réaffectation de la parcelle

Afin de pouvoir accueillir le projet tel que voulu par la Municipalité et présenté par les promoteurs du projet, l'affectation de la parcelle 259 doit être modifiée par un plan d'affectation spécifique.

¹ « Guide pour les maîtres d'ouvrage et les communes vaudoises – Logements d'utilité publiques », Canton de Vaud, 2018, disponible en ligne.

Ce plan n'octroiera pas plus de possibilités à bâtir et sera calé sur le projet. Son but sera uniquement de légaliser la possibilité de créer et d'exploiter des logements protégés. Il fixera également de manière plus précise les aménagements, mesures écologiques, esthétiques et de mobilité voulues par la Municipalité.

Bien entendu, le développement de ce plan d'affectation sera soumis au Conseil communal pour approbation.

5.3. Taxe sur la plus-value

Selon le rapport d'expertise immobilière du bureau CBRE, la taxe sur la plus-value se calculerait sur un montant estimé de CHF 760'000.00 correspondant à l'augmentation de valeur de la parcelle après son changement d'affectation.

La taxe calculée est de 70 % ce qui correspond à un montant de env. CHF 110'000.00.

Le fait qu'une partie des nouvelles constructions soit destinée à des appartements protégés permet d'espérer une exonération d'une partie de cette taxe. Le taux d'exonération n'étant pas encore connu, la Municipalité requiert donc le droit de disposer de l'entier de la somme estimée pour payer cette taxe, soit CHF 110'000.00.

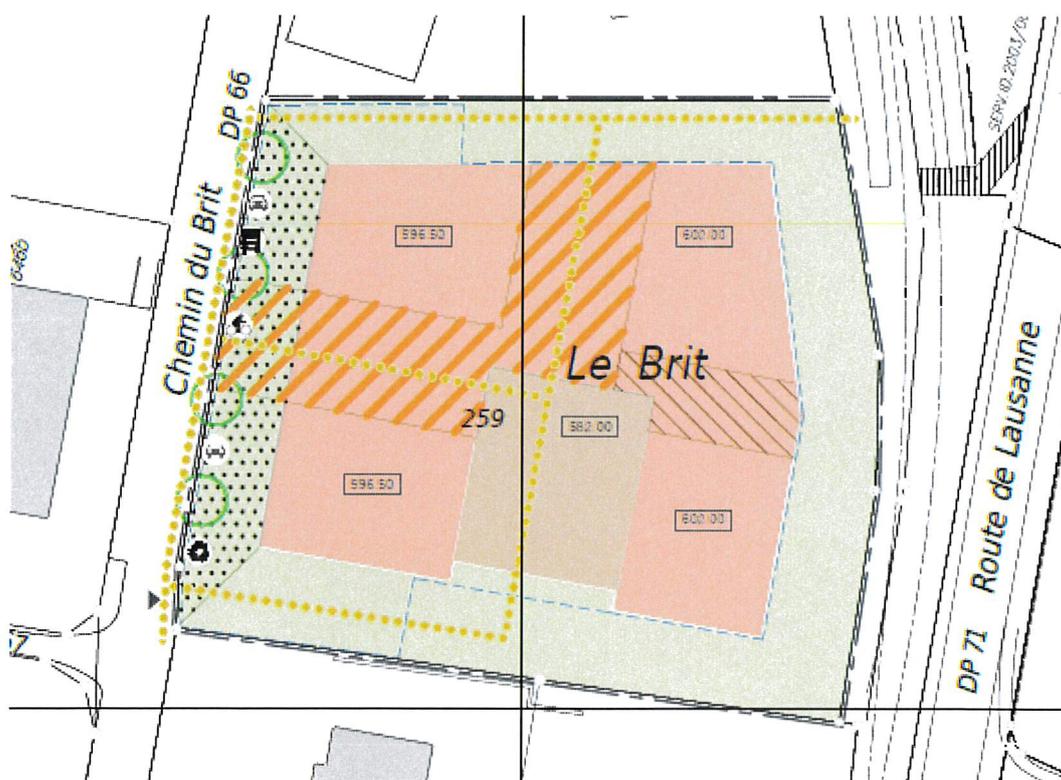


Figure 3: Première ébauche du PA « En Brit »

5.4. Enquête publique

Le plan d'affectation ainsi que les futures constructions seront mis à l'enquête publique comme pour tout autre bâtiment ou plan d'affectation.

6. Aménagement routier au chemin du Brit

Le chemin du Brit a particulièrement souffert des travaux en cours sur Pré-Jaquet et « Sous-Lavaux ». La construction des immeubles sur la parcelle 259 va mettre à mal la route.

Le concept présenté par les promoteurs du projet proposait de réfléchir à la circulation entre l'EMS et les futurs bâtiments de la parcelle 259. La Municipalité souhaite également qu'une modération de la vitesse soit appliquée le long du chemin du Brit et souhaite réfectionner ses revêtements bitumineux, ainsi que les bordures et trottoirs.

Le projet sur le domaine public sera intégré au projet des bâtiments et sera étudié en collaboration avec la Municipalité. Le crédit de construction demandé pourra permettre à la Municipalité de faire réaliser les travaux par les constructeurs du projet en les incluant dans leur planning.

7. Planning estimé (en cas d'accord du présent préavis)

Étapes	Période
Préavis au Conseil communal	Mars 2022
Signature de la promesse de DDP	Avril 2022
Elaboration du PA « En Brit »	Printemps-Eté 2022
Mise à l'enquête du PA « En-Brit »	Automne 2022
Préavis pour validation du « PA En-Brit »	Automne 2022
Mise à l'enquête du projet	Hiver 2023
Début des travaux	Automne 2023



Figure 4: Vue 3d du projet

8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

- vu le Préavis municipal N° 11/2022 adopté en séance de Municipalité du 14 février 2022 ;
- oui le rapport de la commission technique ;
- oui le rapport de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder l'autorisation à la Municipalité de passer acte authentique de contrats de droits distincts et permanents sur la parcelle 259 dans le but de créer des bâtiments destinés à des logements d'utilité publique et protégés avec les fondations Utilita et Donatella Mauri ainsi que tout autres actes authentiques liés à ce projet ;
2. d'autoriser un crédit de CHF 50'000.00 pour l'étude et la création d'un plan d'affectation, indispensable à la légalisation du site en matière d'aménagement du territoire ;
3. d'autoriser un crédit de CHF 150'000.00 pour la réfection et l'aménagement routier du chemin du Brit au droit de la parcelle 259, lors de la mise en œuvre des travaux ;
4. d'autoriser un crédit de CHF 110'000.00 pour le paiement de la taxe cantonale sur la plus-value ;
5. d'autoriser le financement de ces dépenses par la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédits disponibles, dans les limites du plafond de l'endettement ;
6. d'autoriser l'amortissement de ces dépenses sur une durée maximale de 30 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :


Claudia Perrin



Le Secrétaire :


Nicolas Ray

Romanel-sur-Lausanne, le 14 février 2022

Délégué municipal : M. Denis Favre

Annexes :

- projet d'acte notarié pour la constitution des DDP,
- attestation de financement des Fondations
- calcul de rente
- plan de situation