

**Parcelle communale 15, Ch. de la Forêt
Octroi d'un droit distinct et permanent¹ de superficie à la Société Coopérative
immobilière La Maison Ouvrière**

AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Afin de poursuivre la réalisation de son programme de législature, la Municipalité a lancé le 20 mai 2010, un appel d'offres pour la recherche d'une coopérative d'habitation, dans le but de construire deux immeubles qui seront situés sur la parcelle n°15 au chemin de la Forêt à Écublens.

Un cahier des charges détaillé était joint à l'appel d'offres. Il comprenait un plan de situation, un projet d'implantation de deux immeubles et la demande de réserver une surface pour un espace petite enfance et pour un local de rencontre.

Par cette opération, la Municipalité souhaite mettre sur le marché des logements à loyer modéré grâce à des aides cantonale et communale, en proposant à un investisseur privé, la mise à disposition d'un terrain sous la forme d'un droit de superficie.

Sept sociétés ont répondu à cette offre. Quatre d'entre-elles n'ont pas été retenues, n'ayant pas répondu aux souhaits de l'appel d'offres. Trois offres ont été analysées par nos services sous leurs aspects techniques et financiers. Il s'agit des offres de Cité Derrière, de la Coopérative d'Habitation de l'Ouest Lausannois et de La Maison Ouvrière.

Les trois coopératives retenues ont été reçues par une délégation municipale. À la suite de cette présentation et au vu du dossier, la Municipalité a porté son choix sur la Société Coopérative immobilière La Maison Ouvrière. Cette dernière jouit d'une longue expérience du fonctionnement des subventions et d'une bonne santé financière. En effet, elle ne demande aucune caution financière de la part de la Commune et offre, pour une location à un franc symbolique, l'usufruit des deux locaux demandés (espace petite enfance et local de rencontre) pendant toute la durée du DDP, à savoir deux surfaces totalisant 478 m² pour un usage laissé libre à la Commune.

Par ailleurs, la différence entre le montant prévu pour le DDP et la subvention communale projetée, présente un résultat positif de plus de Fr. 40'000.--. Cette somme

¹ Ci-après DDP

pourrait, également, contribuer au financement d'un autre aspect de notre politique du logement à savoir l'Aide Individuelle au Logement.²

Enfin, le loyer moyen au m², en appliquant un taux de subvention cantonal et communal de 20 %, s'élèverait à Fr. 194.--, soit, le prix le plus bas proposé par les soumissionnaires retenus.

2. LA PARCELLE COMMUNALE N°15

2.1 Historique

Par le préavis No 1/2007³, le Conseil communal a validé la démolition des pavillons de Marcolet. Dans ce préavis se trouve l'évolution détaillée de la parcelle de 1963 à 2007. Les travaux de démolition ont eu lieu en juillet 2007. Le couvert à vélos, situé en limite de parcelle côté voies CFF, a été laissé en place jusqu'à la nouvelle affectation de cette dernière.

2.2 Description

Appartenant à la commune d'Écublens et affectée à une zone d'utilité publique, la parcelle est d'une surface de 4'478 m². Elle est proche d'un arrêt de bus (150 m), de la gare de Renens (630 m), d'une école primaire (450 m), de l'école secondaire (1.2 km) et des commerces (1 km) et dispose d'un couvert en maçonnerie disposé le long de la limite de la parcelle côté voies CFF comme seule construction encore sur pied.

Plusieurs servitudes de canalisation sont décrites dans l'acte constitutif du DDP, objet de ce préavis. Une servitude de passage en faveur d'Écublens permet l'accès à la propriété pour les piétons et tous les véhicules.

3. LA MAISON OUVRIÈRE

3.1 Buts

Conformément aux statuts de la société coopérative mère, La Maison Ouvrière n'a aucun but lucratif et a été reconnue d'utilité publique par le Conseil d'État en 1928 (art. 1). Elle a comme but principal la mise à disposition d'appartements destinés à des familles et à des personnes à revenus modestes (art. 2). À ce titre, la société coopérative, directement ou à travers des sociétés filiales, entreprend la construction d'immeubles simples et confortables sur des terrains ou des droits de superficie acquis par elle, constitue des sociétés anonymes immobilières poursuivant le même but que la société mère, ou constitue des fondations analogues (art. 3).

² L'aide individuelle au logement est un soutien personnalisé au logement qui se fait en application de l'article 67 de la Constitution vaudoise, renforcé par le Règlement cantonal sur l'aide individuelle au logement (RAIL) du 5 septembre 2007. Son but est de rendre abordable le loyer des familles qui sont financièrement indépendantes mais dont la charge locative est trop importante. Elle permet d'accorder un soutien financier direct aux ménages avec enfants, dont le revenu modeste ne permet pas de financer un logement adéquat, et qui ne bénéficient pas des prestations sociales (revenu d'insertion ou prestations complémentaires de l'AVS/AI). Le montant de cette aide est variable en fonction de la situation, des revenus et du loyer du ménage. Le coût de la mesure est réparti 50/50 entre la commune et le Canton.

³ Préavis 1/2007: Pavillons scolaires de Marcolet, Chemin de la Forêt – Démolition des bâtiments

3.2 Principes relatifs à la location, à la construction et à l'entretien des bâtiments

La société coopérative immobilière La Maison Ouvrière est active depuis plus de 100 ans et possède près de 500 appartements dans la région lausannoise. La gestion de la société et la gérance des appartements sont confiées à une régie professionnelle choisie par La Maison Ouvrière. Pour le projet de bâtiments sur la parcelle n°15, le Maître d'œuvre créera une société anonyme, filiale de la maison mère, sous le nom de La Maison Ouvrière "E" SA. La maison mère restera détentrice de la totalité du capital-action de La Maison Ouvrière "E" SA ainsi créée. Le Conseil d'administration de Maison Ouvrière "E" SA pourra réunir des membres du Conseil de la société mère (3 à 5 personnes en principe), ainsi que deux représentants de la Commune d'Écublens, par exemple un délégué de la Municipalité et un chef de service de l'administration. Ainsi, la Commune d'Écublens pourra suivre de près tant la construction de cet immeuble que sa gestion au fil du temps. Par ailleurs, si la Commune souhaite investir dans ce projet, il est toujours possible de prendre des parts sociales de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière (parts de Fr. 100.--, rémunérées actuellement par un dividende de 3.5 %).

Pour s'assurer la possibilité de mettre en location des appartements à loyer modéré, la société coopérative et ses filiales requièrent du Canton et de la Commune des subventions, conformément à la loi cantonale sur le logement de 1975 (LL). Actuellement, le système en place, permettant un abaissement des loyers à la charge du locataire, prévoit un subventionnement linéaire sur 15 ans de 10 % à charge de la Commune et de 10 % à charge du Canton. À la fin de la période de subventionnement, le contrôle des loyers par les autorités se poursuit encore au minimum pendant 5 ans. La politique de La Maison Ouvrière est de maintenir bien au-delà de cette échéance des loyers bas, même si le contrôle n'est plus pratiqué.

La Maison Ouvrière pratique depuis toujours une politique d'entretien régulier de ses immeubles et de modernisation, en fonction des besoins des locataires. Actuellement, tous les immeubles anciens appartenant à cette coopérative et à ses filiales ont fait l'objet de travaux d'entretien importants au cours des 20 dernières années.

4. LE PROJET DE CONSTRUCTION

L'immeuble en projet, nommé "L'Oiseau de l'Ouest", est composé de deux corps principaux bien orientés, implantés parallèlement à deux des limites de la parcelle, et reliés par un espace bâti pour les locaux collectifs. Il compte au total 5 étages (rez + 4 niveaux), plus un sous-sol entièrement excavé, pour y réaliser un parking couvert, et comprenant les caves, les buanderies, les équipements de chauffage (un système de géothermie sera privilégié) et les locaux de dépôt nécessaires aux poussettes, aux vélos et aux équipements collectifs. Des places de parc extérieures sont prévues pour les visiteurs; elles seront complétées par un abri pour les vélos, équipé d'une installation de recharge pour les vélos électriques.

Au stade actuel de l'avant-projet, la partie habitation comprend 50 appartements de 1 à 4 pièces, avec une nette majorité d'appartements traversants de 2, 3 et 4 pièces, de dimensions conformes aux directives cantonales pour les logements subventionnés, et en accord avec les besoins les plus fréquemment enregistrés. L'accès aux appartements et aux sous-sols est prévu par 5 cages d'escaliers équipées d'ascenseurs adaptés aux personnes handicapées. Un de ces ascenseurs permet l'accès au local de rencontres, pour les handicapés, alors qu'un accès direct à ce local sera prévu par un escalier métallique extérieur. La surface brute d'habitation est estimée à 4'468 m².

L'aménagement des locaux collectifs (garderie, local de rencontres), mis à disposition de la Commune à titre gratuit, sera mis en œuvre ultérieurement, en fonction des requêtes des futurs utilisateurs.

5. ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DU DDP

Sous réserve de la condition prévue à la clause 19 ci-dessous, la commune d'Écublens (ci-après: le superficiant) constitue une servitude de superficie en faveur de La Maison Ouvrière "E", société anonyme ayant son siège à Lausanne (ci-après: la superficiaire), qui l'accepte, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève la totalité de la parcelle numéro 15, d'une surface de 4'478 m².

L'exercice de cette servitude est limité aux constructions faisant l'objet du permis de construire mentionné à la clause de l'acte constitutif.

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 70 ans dès la date d'immatriculation au Registre foncier.

La superficiaire n'est autorisée à construire que le bâtiment, conformément au permis de construire mentionné à la clause 19 de l'acte constitutif. Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette dudit droit.

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engage à:

- Ne pas changer l'affectation du bâtiment objet du droit de superficie sans l'accord du superficiant.
- Entretien convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie.

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera à la superficiaire une indemnité fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord.

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5 % l'an sur la valeur du terrain, fixée à Fr. 636.44/m² soit une valeur de Fr. 2'850'000.-- et une redevance annuelle de Fr. 142'500.--.

Clause 19 (extrait): Condition:

D'ici au 30 juin 2012, la superficiaire devra avoir obtenu, tout délai de recours étant échu, un permis de construire pour un bâtiment offrant des surfaces de logements subventionnés d'environ 4'468 m² brutes au total, en accord avec la Loi vaudoise sur le logement, et des surfaces de garderie et espace de rencontre.

Si, à cette échéance, la condition n'est pas réalisée, les parties seront déliées de tout droit et toute obligation découlant des présentes.

* * *

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

