



Gimel, le 17 juin 2023

**CONSEIL COMMUNAL**

**DE GIMEL**

---

## **RAPPORT DE MAJORITÉ DE LA COMMISSION AD HOC**

### **Sur le préavis municipal N° 01-2023 « Constitution d'un DDP, transformation de l'Hôtel de l'Union au capital-actions de la SA**

---

Monsieur le Président du Conseil communal,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission composée de :

M. Stéphane Bourgeois, président ;  
Mme Stéphanie Le Coultre ;  
Mme Corrie Weber ;  
M. Maxime Jaquillard ;  
M. Grégory Dubois, rapporteur.

S'est réunie à sept reprises pour l'étude du préavis municipal cité sous rubrique, soit :

Le 5 avril 2023 pour l'étude du préavis et la préparation des questions ;

Le 26 avril 2023 pour la rencontre avec la Municipalité, en présence de MM. Philippe Rezzonico, syndic, Laurent Guignard, municipal et Heinz Forrer, municipal ;

Le 3 mai 2023 pour la préparation de l'échange avec le partenaire Stark Entreprise Générale SA ;

Le 31 mai 2023 pour la rencontre du partenaire, Frédéric Laurent, architecte, accompagné de la Municipalité, en présence de MM. Philippe Rezzonico, syndic, Laurent Guignard, municipal et Heinz Forrer, municipal ;

Les 7 et 14 juin pour la préparation et la rédaction du présent rapport.

Nous tenons à remercier nos interlocuteurs pour leur disponibilité et leurs réponses circonstanciées à nos nombreuses questions.

### **1. Préambule**

La commission ad hoc a étudié les documents du projet architectural<sup>1</sup>, du projet d'acte notarié<sup>2</sup> et de convention<sup>3</sup>, remis par la Municipalité ; s'est également référée au procès-verbal de la séance du Conseil communal du 20 avril 2021 relatif à l'objet porté. Cette dernière tient à saluer la vocation sociale du projet de transformation de l'Hôtel de l'Union et de l'utilité des services qui seront mis à disposition de notre population la plus âgée et la plus fragile.

---

<sup>1</sup> Hôtel de l'Union - Plans des étages, coupes et élévations, de FLAA architectes au 15 février 2023

<sup>2</sup> Constitution de société anonyme, version du 19 mars 2021 par Me Félix et Notz

<sup>3</sup> Convention d'actionnaires, version de 2021

Dans le cadre de l'étude du préavis 01-2023, il convient de bien différencier la démarche entreprise par la Municipalité, à savoir :

- L'octroi d'un droit de superficie de la parcelle n°203, qui lie notre commune (la superficiante) à une société anonyme ;

Et ;

- La prise de participation de notre commune dans la société anonyme (SA) à créer (la superficiante).

Pour chacune de ces opérations, la rédaction et la signature d'actes notariés et de conventions sont nécessaires, tant pour l'octroi du droit de superficie que pour la prise de participation dans la SA.

La Municipalité n'a pu présenter à la commission que des projets de documents pour l'heure non finalisés. Certains points devant encore être convenus et actés dans la documentation définitive. La lecture de ces documents a soulevé un certain nombre d'interrogations de la commission, pour lesquelles, la Municipalité a pu partiellement apporter ses réponses au cours des rencontres faites.

## **2. Constitution d'un droit de superficie sur la parcelle n°203**

En Suisse, le droit de superficie est le seul moyen de dissocier la propriété du terrain de celle des bâtiments (art. 675 du Code civil). Il permet ainsi aux collectivités publiques de conserver la maîtrise du foncier à long terme, tout en le mettant à disposition de propriétaires constructeurs. Pour la superficiante, l'intérêt du droit de superficie réside dans le fait qu'elle n'a pas besoin d'investir pour disposer du terrain. Les partenaires du contrat sont liés par des obligations réciproques qui se traduisent par des transferts financiers à court et long terme (rente de superficie, indemnité de retour), ainsi que par des réalisations immobilières répondant à des objectifs en matière de logement, mais également d'ordre social, culturel ou sportif.

La proposition faite par la Municipalité dans le cadre de ce projet va donc bien dans ce sens. Les buts annoncés par la Municipalité sont donc bien en adéquation avec ceux définis.

La rente perçue par la superficiante peut être définie librement, il est le fruit d'un accord entre cette dernière et la superficiante. Dans le cas de ce préavis, la Commune annonce un ratio de 8% de la somme des loyers locatifs annuels. A la lecture du rapport de la cour des comptes sur les DDP<sup>4</sup>, le taux moyen appliqué dans la majeure partie des cas est de 5% de la valeur vénale du terrain. Dans le cas présent, la Municipalité favorise une rente plus avantageuse pour la collectivité avec un risque modéré pour la SA en cas de faible rentabilité.

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 99 ans à compter de l'inscription de l'acte notarié au Registre Foncier. Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiante 3 ans avant l'échéance. Cette durée est jugée conforme aux pratiques usuelles en la matière.

La Commission a pu s'assurer à la lecture du projet d'acte notarié, que la destination du bâtiment existant est bien celle décrite au présent préavis et que ce dernier indique clairement que l'enveloppe extérieure du bâtiment devra être conservée. Les diverses particularités et conditions exprimées par la Municipalité ont également été prises en compte. La structure de ce document ainsi qu'une grande partie des dispositions qui y figurent résultent d'actes standards pour ce type d'opérations.

Si la Commission rejoint la Municipalité dans son analyse concernant la vétusté du bâtiment elle s'est toutefois inquiétée des éventuelles conséquences d'une cession à franc zéro en faveur de la future SA. La Commission considère un risque que la valeur vénale actuelle du bâtiment ne soit, dans le cas d'un retour anticipé, valorisée en défaveur de la commune.

---

<sup>4</sup> Droits de superficie octroyés par les collectivités publiques vaudoises – Rapport n°19 Cour des comptes du Canton de Vaud, 2011

Selon la Municipalité, le bâtiment sera valorisé à la hauteur des coûts de travaux effectifs et indiqué comme tel dans le bilan de la SA. Le projet d'acte notarié stipule que la superficière aura l'obligation de communiquer à la superficière, dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction. Les impenses réalisées ultérieurement devront également être annoncées.

A terme, l'objectif de la Municipalité est de devenir actionnaire à 100% de la SA, un droit d'emption étant prévu à cet effet dans le projet de convention.

La Commission rend attentif le Conseil que cet acte notarié n'a pas encore été finalisé par les parties prenantes et recommande à la Municipalité d'informer la Commission des Finances en cas de modifications de l'acte final avant sa signature.

### 3. Partenariat public/privé

La Municipalité, en date du 4 juin 2020, a établi un cahier des charges portant sur les enjeux architecturaux et les aspects légaux et financiers liés au projet. Plusieurs entreprises régionales (au nombre de 4) ont été consultées. A l'issue de la consultation, seule l'offre de la société Stark Entreprise Générale SA (Stark) a retenu l'attention de la Municipalité.

La Commission a pu rencontrer M. Frédéric Laurent, architecte et administrateur de ladite société, en date du 31 mai 2023.

Lors de cette entrevue, M. Laurent a pu partager sa vision du projet ainsi que la démarche architecturale entreprise au stade de cette étude. Il a également pu nous présenter la société qu'il représente.

La société Stark a déjà participé au même type de partenariat qu'envisagé avec la commune de Chavornay pour la réalisation de deux structures, dont une conventionnée. Cette entreprise a également contribué à la construction de plusieurs logements locatifs sur notre commune, ainsi qu'à la transformation du « Manoir » sis, Place de l'Union 2.

S'agissant du projet de convention entre les actionnaires, la Commission a pu s'assurer que :

- Après confirmation de la Municipalité, et contrairement à ce qui est indiqué dans le projet de convention, les participations au capital-actions seront conformes à celles décrites dans le présent préavis, à savoir : 60% pour Stark, soit 600 actions nominatives à CHF 100.- et 40% pour la Commune de Gimel, soit 400 actions nominatives à CHF 100.-
- Les dispositions concernant le droit de préemption sur les actions sont bien stipulées, et ceci de manière réciproque.
- La société Stark accorde à la Commune de Gimel un droit d'emption sur l'ensemble des actions dont elle serait propriétaire pour les cas de figures suivants :
  - a) A la discrétion de la Commune, celle-ci pourra exercer son droit d'emption sur les actions de l'entreprise Stark. La date à laquelle ce droit pourra s'exercer est encore à convenir entre les partenaires, et devrait-être, d'entente avec les parties prenantes, compris entre 5 et 15 ans ;
  - b) En cas d'insolvabilité de Stark Entreprise Générale SA ;
  - c) En cas de dénonciation de la présente convention mais à échéance minimum de 10 ans à compter de sa date de signature, puis tacitement à échéance de renouvellement de 2 ans en 2 ans.

La Municipalité, en accord avec l'entreprise Stark a défini une participation communale minoritaire à 40%, ceci afin de ne pas être assujettie aux règles des marchés publics. La Commission regrette que cette décision ait été principalement motivée afin de ne pas avoir à supporter les contraintes de ces procédures. Ces dernières garantissent une attribution des marchés selon des critères précis et respectueux de la libre concurrence. La Municipalité a vérifié auprès de son avocat conseil que cette exemption au respect des marchés publics était conforme. En outre, la Commission a pu obtenir l'assurance de la Municipalité et de la société Stark de leur volonté à travailler avec des entreprises régionales, moyennant la dépose d'offres concurrentielles.

La Commission s'est inquiétée de constater que la société Stark serait dans le cadre de ce projet, à la fois actionnaire majoritaire, entreprise générale et maîtrise d'œuvre. Cette façon de procéder n'est pas idéale et peut laisser place à de potentiels conflits d'intérêts. De plus, la Direction des finances communales (DFC) de l'État de Vaud recommande aux communes de ne pas se lancer dans un partenariat public/privé en s'appuyant exclusivement sur l'expertise fournie par les partenaires privés avec lesquels elles prévoient de se lier. La Municipalité évoque la possibilité d'être accompagnée d'un expert externe, mandaté à ses frais, pour veiller au bon déroulement des démarches et garantir la bonne exécution des travaux. Ce principe a également été approuvé par l'entreprise Stark.

La Commission conclut que même si tous les points ne sont pas réglés à ce jour, elle a pu obtenir, de la Municipalité, l'assurance que ces éléments principaux permettraient à terme de préserver les intérêts de la collectivité publique, et recommande de soumettre la convention d'actionnaires finalisée à la Commission des Finances avant signature.

#### 4. Transformation du bien-fonds

La Municipalité propose de modifier l'affectation de l'immeuble communal n°203, classé en note 2 au recensement cantonal, et de le transformer en un habitat adapté pour les aînés et/ou à mobilité réduite. Le projet présenté, à vocation social, permettra d'assainir le patrimoine immobilier communal, et d'en assurer la gestion en tant que propriétaire du foncier.

La Commission rejoint la Municipalité sur la stratégie choisie mais regrette que cette dernière n'ait pas étudiée de manière circonstanciée les diverses opportunités pour la réaffectation de ce bâtiment. Cette dernière communique, en réponse au postulat 01-2022 en date du 10 mai 2023, que l'alternative d'une activité de restauration n'a pas été retenue au profit de logements à vocation sociale.

Le conventionnement de ces logements n'est pas souhaité par la Municipalité, renonçant de facto au subventionnement cantonal possible. Elle se réserve ainsi la possibilité d'adapter le montant des loyers, le cas échéant. La Commission relève toutefois que l'obtention du statut de logement d'utilité public (LUP)<sup>5</sup>, indispensable à un conventionnement, serait fortement contraint compte tenu de la nature et la situation du bâtiment existant.

Le projet propose de distribuer quatre appartements par niveau (R+2) de 47 à 67m<sup>2</sup> au travers d'une circulation verticale centrale. Les combles accueilleront deux appartements ainsi qu'une salle communautaire de 25m<sup>2</sup>. Les espaces extérieurs seront uniquement dévolus à deux terrasses privatives. Les neuf places de stationnements feront l'objet d'une servitude. Les espaces communs, les caves individuelles et les locaux techniques se situeront au sous-sol. Les normes légales en vigueur (SIA 500) seront respectées.

Fort de ses attributions, la Commission relève et regrette que :

- Contrairement à ce qu'elle avait annoncé lors de la séance du 20 avril 2021, la Municipalité n'a pas consenti à créer une commission consultative en amont du lancement de la phase de faisabilité ;
- Les aspects énergétiques et de durabilité sont jugés comme optionnels au regard d'un objectif de rentabilité ;
- Les aspects communautaires et multigénérationnels ne sont pas suffisamment considérés dans l'environnement résidentiel futur ;
- L'accompagnement social, essentiel au bon fonctionnement de la structure, n'est pas garanti.
- Aucune autre destination du rez-de-chaussée n'a été étudiée.

Au vu de ce qui précède, et afin de garantir la réussite de cette transformation, la Commission recommande à la Municipalité de :

---

<sup>5</sup> Logements d'utilité publique – Guide pour les maîtres d'ouvrage et les communes vaudoises, 2018

- Évaluer les possibilités d'aménagements offertes au rez-de-chaussée sur la base d'étude de spécialistes des domaines concernés (restauration, centre d'accueil temporaire, etc.) ;
- Considérer les aspects énergétiques et de durabilités comme essentiels ;
- Réévaluer la possibilité de disposer d'un local communautaire au rez-de-chaussée, et d'y intégrer un sanitaire adapté, et dans la mesure du possible, un bureau pour l'accompagnement social ;
- Etudier la possibilité de dédier une partie des espaces extérieurs à un espace commun pour les résidents ;
- Intégrer l'accompagnement social comme mesure indispensable pour la lutte contre l'isolement social des résidents ;
- Intégrer dans le projet des places de stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.

## 5. Plan financier

La commission ad hoc laisse le soin à la Commission des Finances de préavisier sur les aspects financiers du préavis municipal cité sous rubrique.

## 6. Conclusion

Malgré l'ensemble des remarques décrites ci-dessus, la commission à la majorité de ses membres propose à notre Conseil d'accepter ce préavis en considérant l'appréciation positive de la vocation sociale du projet présenté permettant de facto l'assainissement de l'ouvrage. Et de préciser qu'à ce stade, la Municipalité, a l'opportunité de développer son projet en considérant le présent rapport et ses recommandations. A notre sens, un refus risquerait de repousser à une date inconnue la transformation de ce bâtiment, la Municipalité n'ayant à ce jour pas étudié de solution alternative.

Sur la base de ce qui précède, la commission ad hoc, par sa majorité, vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, à approuver le préavis 01-2023 comme suit :

- 1) D'autoriser la Municipalité à signer tous actes nécessaires à la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur d'une société anonyme à créer ;
- 2) D'accepter le fractionnement de la parcelle N° 203 de la Commune de Gimel ;
- 3) D'autoriser la Municipalité à souscrire 40 % du capital-actions de la société anonyme à constituer ;
- 4) D'accorder à ce titre un crédit de CHF 40'000.00 ;
- 5) De financer ce montant par un prélèvement sur le compte de réserve de l'Hôtel de l'Union et par la trésorerie courante ;
- 6) D'autoriser la Municipalité à verser sa part du prêt actionnaire de CHF 580'000.00 dans ladite société ;
- 7) D'accorder à ce titre un crédit de CHF 580'000.00 ;
- 8) De financer ce montant par un emprunt bancaire dans le cadre du plafond d'endettement de la législature en cours et/ou par la trésorerie courante ;
- 9) De signer tous actes rendus nécessaires par la constitution de la société anonyme et la souscription de sa part de capital.

Pour la commission ad hoc :



Stéphane Bourgeois

Président



Stéphanie Le Coultre

Commissaire



Corrie Weber

Commissaire



Grégory Dubois

Rapporteur