



PREAVIS MUNICIPAL No 01-2023

présenté au Conseil Communal de Gimel, en sa séance du 28 mars 2023

Objet : Constitution d'un droit de superficie sur la parcelle N° 203 pour la transformation de l'Hôtel de l'Union en immeuble d'appartements adaptés - Participation au capital-actions de la SA - Demande de crédit

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Préambule

La Municipalité rappelle que l'Hôtel de l'Union avait dû être fermé en raison du non-respect des normes ECA et sanitaires. Compte tenu des investissements nécessaires pour une mise en conformité et des difficultés rencontrés avec les exploitants successifs, la Municipalité souhaitait modifier l'affectation du bâtiment. Une présentation avait été faite au Conseil Communal en 2021 concernant un projet de transformation du bâtiment pour accueillir des appartements adaptés. Le présent préavis porte sur la concrétisation de ce projet.

But du Préavis

Octroi d'un droit de superficie de la parcelle N° 203 en faveur d'une société anonyme à créer dans le cadre d'un partenariat privé/public pour la transformation du bâtiment en un immeuble d'appartements adaptés pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite. La Commune serait actionnaire minoritaire dans la société qui construira et exploitera ce bâtiment. Il est également demandé le financement d'un prêt actionnaire à ladite société pour assurer l'enveloppe budgétaire prévue aux travaux de transformation de l'immeuble. L'apport des fonds nécessaires à la constitution du capital-actions de la société serait prélevé en partie sur le fonds de rénovation de l'Hôtel de l'union et par la trésorerie courante.

Motivation

Les modifications démographiques actuelles entraînent un vieillissement de la population qui devrait encore s'aggraver ces deux prochaines décennies. Cette situation se ressent également dans notre région. Les structures d'accueil pour les personnes âgées et personnes à mobilité réduite ayant une bonne autonomie, mais recherchant une certaine sécurité, sont actuellement insuffisantes pour répondre à la demande.



La Municipalité a été séduite par l'idée de créer un projet à caractère social qui permettrait d'aider nos aînés, de valoriser notre patrimoine et de rester partenaire dans la gestion de ce bâtiment, tout en restant propriétaire du foncier.

Constitution d'un droit de superficie sur la parcelle N° 203

Définition du droit distinct et permanent (DDP)

Le droit de superficie est une servitude conférant à son bénéficiaire le droit d'avoir ou de faire ériger des constructions sur un fonds qui ne lui appartient pas. Il a la particularité de pouvoir être érigé en immeuble immatriculé au RF, s'il correspond à la définition du droit distinct et permanent (art. 675 et 779 ss CC), il s'apparente à une location sur un très long terme (30 à 100 ans).

La mise à disposition d'un terrain en DDP génère une rente annuelle pour le propriétaire du terrain. Ce droit est dit « distinct et permanent » parce que le propriétaire (ou superficiel) du terrain reste propriétaire, alors que l'utilisateur (ou superficiaire) est quant à lui propriétaire des constructions.

La rente annuelle est en général calculée comme un pourcentage (ou taux de rente) de la valeur du terrain (ou charge foncière). Au terme du DDP, celui-ci peut être renouvelé ou les constructions reviennent au superficiel, moyennant ou non une indemnité de retour.

Redevance de droit de superficie

La surface du terrain à mettre à disposition est de l'ordre de 460m² avec une servitude pour 9 places de parc.

Il sera précisé dans l'acte notarié que :

- Le droit de superficie est prévu sur une durée de 99 ans afin de permettre le remboursement des prêts bancaires et actionnaires dans la durée.
- La redevance proposée est fixée à CHF 24'000.00 par année et est due à compter de l'achèvement des travaux de transformation et rénovation du bâtiment.
- Elle serait indexée sur la base de l'indice Suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois précédent la signature de l'acte de constitution du DDP. Elle ne serait jamais inférieure à son montant initial malgré les fluctuations de l'indice précité.
- Il sera précisé que l'attribution des logements se fera selon l'ordre de priorité suivant :
- Personnes domiciliées à Gimel depuis plus de 10 ans ou ayant été domiciliées à Gimel plus de 10 ans.
- Personnes domiciliées à Gimel depuis plus de 5 ans ou ayant domiciliées à Gimel pendant plus de 5 ans.
- Personnes domiciliées à Gimel plus d'un an.
- Personnes domiciliées dans les communes limitrophes.
- Personnes domiciliées dans les communes du district.
- L'ensemble des constructions et installations existantes, notamment le bâtiment d'assurance N° 251, serait transféré à la superficiaire lors de l'inscription au Registre foncier du présent DDP. Au vu de l'état actuel dudit bâtiment, le transfert se ferait sans aucune contreprestation de la part de la superficiaire, soit à zéro franc.

Transformation de l'hôtel de l'Union

Descriptif

Le bâtiment serait transformé en un immeuble de 5 niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée, 2 étages et combles, 14 appartements de 2 pièces, espace communautaire de 25m² dans les combles.

Le bâtiment étant classé en note 2 au niveau cantonal, le projet architectural a dû être adapté pour recevoir le préavis favorable de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP-MS).



Distribution de l'immeuble :

- Sous-sol : 14 caves individuelles, buanderie commune, local-chaufferie, local conciergerie
- Rez-de chaussée : hall d'entrée, 4 appartements de 2 pièces dont 2 avec terrasse, superficie de 47m² à 65m²
- 1^{er} et 2^{ème} étages : hall d'entrée, 4 appartements de 2 pièces, superficie de 47m² à 67m²
- Combles : hall d'entrée, 2 appartements de 2 pièces, superficie de 64m² à 68m², salle commune de 25m²
- Extérieurs : 9 places de parc

Coûts des travaux

Le plan financier prévoit un coût de construction et transformation de CHF 4'850.000.00. Un contrat d'entreprise générale serait signé entre la SA à créer et l'entreprise générale Starck Entreprise Générale SA. Celle-ci serait la société partenaire avec la Commune dans ladite société à créer.

Loyers

Les Loyers ont été fixés sur la base de prix admis par les prestations complémentaires AVS, applicable au 1^{er} janvier 2023, correspondant à la zone 2, pour des logements occupés par une ou deux personnes. A cela s'ajoutent les frais d'encadrement sécuritaire (CHF 150.00 par mois) pour autant que ce service soit accepté par les locataires.

L'état locatif projeté prévoit un loyer annuel moyen par m² de CHF 276.00. Les loyers envisagés sont compris dans une fourchette allant de CHF 241.00 à CHF 330.00 le m², charges, jouissance des locaux communs comprise et place de parc en sus. Les charges mensuelles sont prévues entre CHF 110.00 et CHF 120.00.

Société anonyme à créer

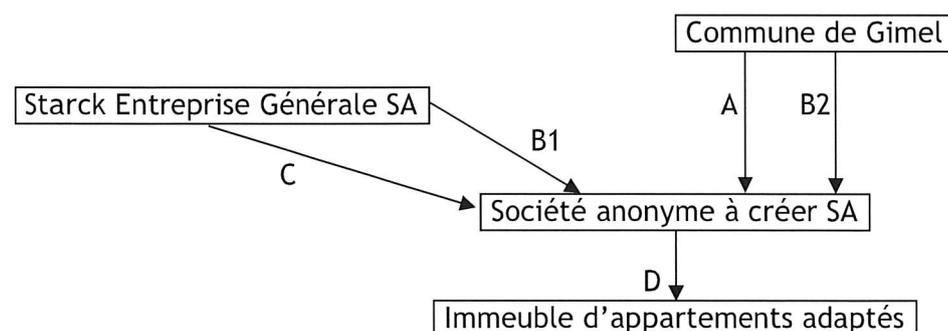
La Municipalité propose d'avoir une participation à hauteur de 40 % dans le capital-actions de la société. Si la Commune était majoritaire, la société serait soumise à la loi sur les Communes. Une convention d'actionnaires prévoirait un droit de préemption entre actionnaires, ainsi que la société partenaire s'engage à conserver ses titres durant 5 ans.

Partenaire

La société Starck Entreprise Générale SA est inscrite au RC depuis 2015 avec un capital-actions de CHF 100'000.00 dont le siège est à Chavornay. L'administrateur unique est M. Frédéric Laurent. Ce dernier, architecte de profession depuis 2007, a créé et dirige la société FLAA Architectes Associés SA qui occupe une dizaine de collaborateurs.

Il a notamment collaboré à un projet similaire au nôtre avec la Commune de Chavornay pour la construction d'un immeuble de 30 appartements adaptés. Il est administrateur de la société Résidence au Fil du Talent SA à Chavornay qui exploite l'immeuble précité.

Schéma de propriété



- A) Droit de superficie inscrit au Registre foncier
- B) B1 - B2 Actionnariat : répartition Commune/Starck SA
- C) Contrat d'entreprise générale CHF 4'850.000.00
- D) Propriété inscrite au Registre foncier



Plan Financier

Le coût budgétisé de la rénovation est estimé à CHF 4'850'000.00. Etant donné que la SA aurait un capital-actions de CHF 100'000.00 et que le prêt hypothécaire s'élèverait à 70 % du coût précité, le bilan initial de la société s'articulerait de la manière suivante :

Bilan initial

ACTIF		PASSIF	
Avoirs en banque	CHF 50'000.00	Prêt hypothécaire	CHF 3'350'000.00
Immeuble	CHF 4'850'000.00	Avance actionnaire Commune	CHF 580'000.00
		Avance actionnaire Starck	CHF 870'000.00
		Capital-actions	CHF 100'000.00
Total de l'actif	CHF 4'900'000.00	Total du passif	CHF 4'900'000.00

Budget d'exploitation prévisionnel

Recettes	
Loyers	CHF 238'560.00
Encadrement (facultatif)	CHF 25'200.00
Total des recettes	CHF 263'760.00
Charges	
Redevance du DDP	CHF 24'000.00
Encadrement sécuritaire (facultatif)	CHF 25'200.00
Charges d'immeuble (4'850'000.00 à 0.5 %)	CHF 24'250.00
Marge sur loyers	CHF 190'310.00
Frais financiers	
Intérêts s/hypothèque (3'350'000 à 4.50 %)	CHF 150'750.00
Intérêts s/prêts actionnaires (non prévu au départ)	CHF 0.00
Frais administratif	CHF 5'000.00
Cash-flow	CHF 34'560.00
Amortissement	
Amortissement (4'850'000 à 0.24 %)	CHF 11'640.00
Résultat avant impôts	CHF 22'920.00
Impôts	CHF 12'000.00
Résultat	CHF 10'920.00

Financement

Pour la Commune de Gimel	
- Participation au capital-actions (40%)	CHF 40'000.00
- Prêt actionnaire à la SA	CHF 580'000.00
Total	CHF 620'000.00
Pour Stack Entreprise Générale SA	
- Participation au capital-actions (60%)	CHF 60'000.00
- Prêt actionnaire à la SA	CHF 860'000.00
Total	CHF 930'000.00

Comme indiqué précédemment, la participation au capital-actions serait financée par le compte de réserve de l'Hôtel de l'Union à concurrence de CHF 15'215.50, le solde par la trésorerie courante.

Le prêt actionnaire de CHF 580'000.00 ferait l'objet d'un emprunt par la Commune de Gimel.



Charges et revenus annuels

Le crédit de CHF 580'000.00 serait couvert par un emprunt pour tout ou partie du montant dans la limite du plafond d'endettement et/ou par la trésorerie courante pour le solde. Il est à noter que ce dernier devrait être remboursé à terme à la Commune.

Charges	
Intérêt annuel moyen : CHF 580'000.00 à 3 %	CHF 17'400.00
Revenus	
Redevance DDP	CHF 24'000.00
Rémunération prêt actionnaire (facultatif)	CHF 0.00
Différence positive	CHF6'000.00

Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir soutenir ce projet en votant les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GIMEL

- Vu le préavis N° 01-2023 de la Municipalité
- Oûi le rapport de la commission des finances
- Oûi le rapport de la commission chargée de l'étude du projet
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- 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.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 mars 2023.

Au nom de la Municipalité :

Philippe Rezzonico
Syndic

Lucy Thalmann
Secrétaire municipale

