



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 8/2017

Concerne : **Parcelle 501 – création de la « Fondation Epalogements protégés » et transfert de l'immeuble à ladite Fondation**

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

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation, d'une part, une demande consistant à créer sous la dénomination « Fondation Epalogements protégés », une Fondation qui sera responsable de la gestion de l'immeuble de logements protégés et de son entretien et, d'autre part, votre accord sur le transfert de la propriété à ladite fondation.

2. Préambule

La Municipalité et le donateur avaient prévu la création d'une Fondation dans le cadre de l'article III, al. 2 de la convention de donation signée entre M. Ingvar KAMPRAD et la Commune d'Epalinges le 23 mai 2013.

Cette décision vise à faciliter la gestion de la donation et du bien immobilier en dehors des dispositions communales en matières budgétaires et financières.

En date du 12 avril 2016, le Conseil communal acceptait le crédit de construction dans le cadre du préavis no 9/2016. A cette occasion, la Municipalité vous informait :

- de son souhait de procéder ultérieurement au transfert de la propriété à une fondation créée à cet effet ;
- que les négociations venaient d'aboutir ;
- qu'un préavis présentant ce projet serait soumis au Conseil communal.

Dans le cadre du débat, la Municipalité a pris acte des interventions des Conseillers communaux concernant plus particulièrement les conditions financières relatives à la gestion et au transfert de cet immeuble à la Fondation. Ce préavis comprend donc :

- les statuts de la Fondation ;
- le récapitulatif du coût total de l'opération (terrain et immeuble) ;
- le détail des surfaces disponibles et la valeur de transfert ;
- les modalités de financement ;
- le détail du revenu locatif et calcul des charges ;
- les mesures d'accompagnement pour les logements protégés.

3. Statuts de la Fondation

Les statuts ont été établis selon discussions avec les représentants légaux de M. I. Kamprad et de la Commune d'Epalinges.

Aucune modification ultérieure ne pourra être effectuée sans l'aval des représentants de M. I. Kamprad.

4. Récapitulation du coût de réalisation y compris terrain

Les chiffres mentionnés ci-après sont basés sur les informations de la Commune en ce qui concerne le coût du terrain (CFC 0) et ceux de l'architecte en ce qui concerne les travaux (CFC 1 à 6).

CFC		Libellé	CHF TTC	Total TTC arrondi
CFC 0		Terrain		3'357'853.00
		Expertise	2'970.00	
		Notaire	13'124.00	
		Achat	2'300'000.00	
		Démolition bâtiment	201'759.00	
		Crédit d'étude	840'000.00	
CFC 1		Travaux préparatoires		594'139.00
	10	Relevé, études géotechniques	24'624.00	
	11	Déblaiement, préparation du terrain	41'353.00	
	12	Protections diverses	10'800.00	
	13	Installation de chantier	144'579.00	
	14	Adaptation bâtiment	12'042.00	
	17	Fondations spéciales, pieux, protections	360'741.00	
CFC 2		Bâtiment		6'444'473.00
	20	Excavation	215'784.00	
	21	Gros œuvre 1	1'716'055.00	
	22	Gros œuvre 2	827'388.00	
	23	Electricité	300'348.00	
	24	Chauffage - Ventilation	315'144.00	
	25	Sanitaire	621'648.00	
	26	Installation de transport	41'212.00	
	27	Aménagements int. 1	573'172.00	
	28	Aménagements int. 2	635'515.00	
	29	Honoraires	1'198'206.00	
CFC 3		Equiperment exploitation salle communautaire		578'815.00
	32	Gros œuvre 2	15'012.00	
	33	Installations électriques	61'462.00	
	34	Chauffage – Ventilation - réfrigération	153'792.00	
	35	Sanitaire	84'574.00	
	37	Aménagements int. 1	23'544.00	
	38	Aménagements int. 2	84'909.00	
	39	Honoraires	155'520.00	
CFC 4		Aménagements extérieurs		237'837.00
	40	Aménagements extérieurs	48'060.00	
	41	Constructions - Equipements	18'964.00	
	42	Jardinage – Clôtures - places	51'408.00	
	44	Installations élect.	20'952.00	
	45	Raccordements aux réseaux	42'184.00	
	46	Tracés divers	56'268.00	
CFC 5		Frais secondaires et compte d'attente		330'804.00
	51	Autorisations – gabarits - taxes	228'744.00	
	52	Echantillons - reproductions	66'420.00	
	52	Maquettes, divers	4'752.00	

	53	Assurances travaux	4'212.00	
	53	Assurance RC - MO	3'024.00	
	56	Autres frais secondaires	23'652.00	
CFC 6		Réserves		253'154.00
		Logements	235'377.00	
		Salle communautaire	17'777.00	
CFC 1 à 6		Total coût de construction		8'439'224.00
CFC 0		Achat terrain, démolition, étude		3'357'853.00
CFC 0 à 6		Total coût de l'opération		11'797'077.00

5. Récapitulation des surfaces et valeur de transfert

Détail des logements (sans surface des balcons)

Situation	Type appart.	Surface nette	nbre	Surface totale
Rez	4 pces	95.00	1	95.00
1 ^{er}	3 pces	83.00	1	83.00
	2 pces	55.00	4	220.00
	2 pces	56.50	1	56.50
2 ^{ème}	3 pces	83.00	1	83.00
	2 pces	55.00	4	220.00
	2 pces	56.50	1	56.50
Combles	3 pces	78.00	1	78.00
	2 pces	53.00	4	212.00
	2 pces	56.50	1	56.50
			19	1'160.50

Locaux communs pour logements protégés

Situation		Surface nette	nbre	Surface totale
Rez		55.00	1	55.00
1 ^{er}		14.00	1	14.00
Combles		12.00	1	12.00
			3	81.00

Espace communautaire communal

Situation		Surface nette	nbre	Surface totale
Rez		200.00	1	200.00

Total surfaces nettes				1'441.50
------------------------------	--	--	--	-----------------

Valeur de transfert

La valeur de transfert correspond au coût de réalisation précisé sous position 4 du présent préavis, soit : **CHF 11'797'077.00**

Le transfert s'effectuera, à la fin des travaux, sur la base du décompte final du coût de l'opération dûment approuvé.

6. Financement

En raison de l'importance du don accordé par M. I. Kamprad, la Commune se doit d'être partie prenante au financement de cette réalisation.

De ce fait, la Municipalité propose de participer au financement partiel de la salle communale pour un montant de CHF 601'344.00, et de prendre à sa charge une somme de CHF 1'069'733.00, soit un total de CHF 1'671'077.00, correspondant à la différence entre le coût de réalisation total et le montant de la donation.

Cette participation communale s'inscrit dans les crédits accordés en date du 12 avril 2016 par le Conseil Communal dans le cadre du préavis 9/2016.

Cette participation est du même ordre de grandeur que la valeur de réalisation estimée de la salle communale, soit CHF 1'650'000.00.

Ce montant représente le coût des travaux spécifiques précisé dans le CFC 3, (aménagement de la salle communautaire) auquel il y a lieu d'ajouter une part du coût des travaux et du terrain imputable à cette partie d'ouvrage, proportionnellement aux surfaces utilisées.

Dans ce contexte, aucun loyer ne sera versé à la Fondation et l'espace communautaire communal sera entièrement géré par la Commune. Si nécessaire, une convention fixant les règles d'usage de cet espace sera établie entre la Commune et la Fondation.

La Municipalité a effectué les démarches nécessaires auprès du canton afin d'obtenir un prêt au logement de CHF 100'000.- Dans sa correspondance du 28 février 2017 le canton a confirmé l'octroi de ce prêt. La décision formelle du Canton est toutefois conditionnée par l'approbation du Conseil communal de la création de la Fondation « Epalogements protégés », du transfert de propriété de la parcelle 501 à la future Fondation ainsi que du financement communal de CHF 1'671'077.00.

Dans ce contexte, après consentement formel de la Division Logement pour le transfert du prêt et la reprise des engagements liés par la Fondation « Epalogements protégés », cette dernière bénéficiera des exonérations fiscales prévues par la loi sur le logement.

Détail du financement

1 Disponible

Capital par donation Kamprad	CHF	10'000'000.00
Intérêts	CHF	26'000.00
Total disponible	CHF	10'026'000.00

2 Coût de l'opération

Coût total de l'opération	CHF	11'797'077.00
----------------------------------	------------	----------------------

3 Financement communal hors donation

Equiperment salle communautaire selon préavis 9/2016	CHF	601'344.00
Participation supplémentaire communale	CHF	1'069'733.00
Total financement communal (hors donation)	CHF	1'671'077.00

4 Prêt cantonal

Selon confirmation du Canton du 28 février 2017	CHF	100'000.00
--	------------	-------------------

5 Récapitulation du financement

Total à financer	CHF	11'797'077.00
Financement communal hors donation	CHF	1'671'077.00
Prêt cantonal	CHF	100'000.00
Financement par donation	CHF	10'026'000.00

7. Revenu locatif, calcul des charges et du disponible

Le revenu locatif a été calculé en tenant compte du don accordé, de l'apport financier communal et du prêt cantonal. Dans ce contexte, il est proposé des loyers abordables tout en permettant de constituer un fonds en relation avec l'article 4 des statuts de la Fondation.

Les charges calculées sont estimatives, elles correspondent à une moyenne statistique sur la base de chiffres communiqués par une gérance.

Loyers des logements

Pces	Nbre	m2	Loyer mensuel	Loyer annuel	CHF/m2	Acompte chauffage	Loyer mensuel
4	1	95.00	1'660.00	19'920.00	210.00	120.00	1'780.00
3	2	83.00	1'470.00	35'280.00	213.00	105.00	1'575.00
3	1	78.00	1'385.00	16'620.00	213.00	100.00	1'485.00
2	8	55.00	1'000.00	96'000.00	218.00	70.00	1'070.00
2	3	56.50	1'025.00	36'900.00	218.00	70.00	1'095.00
2	4	53.00	970.00	46'560.00	218.00	70.00	1'040.00
Salle communale		200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenu locatif annuel			251'280.00				

L'utilisation de la salle communautaire des logements protégés ainsi que les frais d'animations sont compris dans le loyer mensuel ; pour les 2 pièces, selon indication du canton, ces frais sont estimés à CHF 40.00 pour l'utilisation de la salle communautaire et à CHF 180.00 pour l'encadrement et l'animation.

Calcul des charges d'exploitation (en % du revenu locatif)

Charges diverses	Abonnements-entretiens (ascenseurs, ventil. etc.)	1%	2'513.00
	Eau - Electricité des communs	3%	7'539.00
	Conciergerie (salaire et produits)	3%	7'539.00
	Assurances	3%	7'539.00
	Impôts fonciers	0%	0.00
	Administration, gérance	6%	15'071.00
Entretien	Entretien courant – fonds de rénovation	15%	37'692.00
	Sous total	31%	77'899.00
Charges	Salle communale (base loyer théorique de 36'000.00 (CHF 180.00 m2 /an) sans les frais de gérance et d'administration	25%	9'000.00
Prêt	Remboursement prêt cantonal	5%	5'000.00
Total des charges (sans acompte de chauffage)		CHF	91'899.00

Disponible estimatif pour la création d'un fonds selon art.4.4 de la Fondation

Revenu locatif annuel (sans acompte chauffage)	CHF	251'280.00
Total des charges	CHF	91'899.00
Disponible	CHF	159'381.00

Le montant exact du disponible sera calculé sur la base du résultat des comptes annuels d'exploitation (revenus et charges).

8. Mesures d'accompagnement pour les logements protégés

1. Définition du logement protégé

Le logement protégé constitue, à côté des établissements médico-sociaux et des services à domicile, le 3ème pilier de la politique médico-sociale vaudoise en faveur des aînés.

L'objectif de la création de logements protégés est d'offrir à chacune et à chacun l'opportunité de rester chez soi dans de bonnes conditions.

Les logements protégés sont des logements autonomes assimilés à un domicile. Ils satisfont aux besoins des personnes fragilisées désirant conserver leur « chez soi » tout en bénéficiant d'un encadrement sécurisant : le bâtiment est conçu pour un accès sans barrières architecturales.

2. Prestations

Des prestations d'aide et de soins à domicile, de soutien et d'intégration sociale, de même que des mesures de prévention et de promotion de la santé peuvent être proposées sur la base d'une évaluation menée par les professionnels des centres médico-sociaux (CMS). Les modalités de financement de ces prestations relèvent de la LAMal ou des prestations complémentaires PC/PCG, suivant la situation de chaque personne.

Les locataires bénéficieront de la mise à disposition gratuite d'une salle commune. En lien avec cet espace et la référente de maison, des propositions d'activités sociales et culturelles sont offertes aux locataires ; cette prestation, ainsi que le salaire de la référente, sont financés par la Fondation, en collaboration avec la Commune ; une participation peut être facturée aux locataires.

2.1 Sécurité

Le concept d'encadrement sécurisé comprendra notamment :

- une conciergerie pour laquelle un cahier des charges adapté aux besoins (accueil, relations sociales, aides ponctuelles) des locataires sera établi et annexé au bail à loyer. La conciergerie sera en principe attribuée à la famille occupant l'appartement de 4 pièces du rez-de-chaussée. La prestation du concierge est incluse dans les charges de l'immeuble, elle est de ce fait comprise dans le loyer ;
- un ou une référente de maison, avec un cahier des charges spécifiques pour assurer un accueil et favoriser les relations sociales des locataires.

2.2 Activités sociales et culturelles

Des activités sociales et culturelles seront proposées aux locataires ; elles s'inscriront, dans la mesure du possible, dans la démarche « quartiers solidaires ».

La salle communale, située dans le même immeuble, sera prioritairement destinée aux activités prévues dans le cadre de la démarche « quartiers solidaires ».

3. Commission d'attribution

L'encadrement, ainsi que la structure des logements protégés, nécessitent la mise en place de règles et de conditions d'admission.

Une commission d'attribution intégrant la Fondation, la gérance et les partenaires significatifs du réseau social (CMS, etc.) examine chaque demande d'inscription et reçoit si nécessaire les futurs locataires.

Les personnes nécessitant un encadrement sécuritaire (difficultés en raison de barrières architecturales, isolement) peuvent déposer une demande dès le début de l'année 2017.

Un bail à loyer standard est établi et le futur locataire doit impérativement accepter les prestations qui justifient sa présence (encadrement, lien avec le CMS, etc.).

9. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité n°8/2017 du 24 avril 2017,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'autoriser la création de la « Fondation Epalogements protégés » ;
2. d'adopter les statuts de la « Fondation Epalogements protégés » figurant en annexe du présent préavis ;
3. d'autoriser la Municipalité à transférer la propriété de l'immeuble sis sur la parcelle 501 à la « Fondation Epalogements protégés »;
4. de prendre acte de l'ensemble des conditions financières mentionnées dans le présent préavis en lien avec le transfert de la propriété.

Epalinges, le 24 avril 2017

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Maurice Mischler



Le Secrétaire :



Alexandre Good

Annexe : les statuts de la fondation

Représentants municipaux délégués : MM. Maurice Mischler et Pierre Jolliet