



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 8/2012

Concerne : Donacion pour la construction de logements protégés - Approbation

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil Communal pour accepter une donacion de CHF 10'000'000.- (dix millions), affectée à la création d'appartements protégés.

2. Introduction

A l'issue des élections communales de 2011, le donateur a appris que la Municipalité nouvellement désignée souhaitait mettre en priorité dans son programme de législature la création d'appartements protégés. Souhaitant montrer son attachement et sa reconnaissance à la commune d'Epalinges qui l'a accueilli il y a 36 ans, le donateur a souhaité réaliser une donacion permettant la construction d'appartements protégés pour seniors et d'appartements à loyer modéré. Le donateur a également souhaité que cette donacion s'effectue sur la base d'un projet concret.

La Municipalité a dès lors procédé à l'évaluation des possibilités d'implantation d'appartements protégés sur le territoire communal.

Un projet de cette envergure doit cependant s'inscrire dans une politique sociale plus globale. Dans cette perspective, le rapport « Politique cantonale Vieillesse et Santé » du 12 janvier 2012, demandé par le Chef du Département de la Santé et de l'Action Sociale, définit les grandes lignes des enjeux auxquels notre société devra faire face dans les vingt prochaines années. Il fixe les axes et les développements souhaités et nécessaires.

3. Bilan démographique

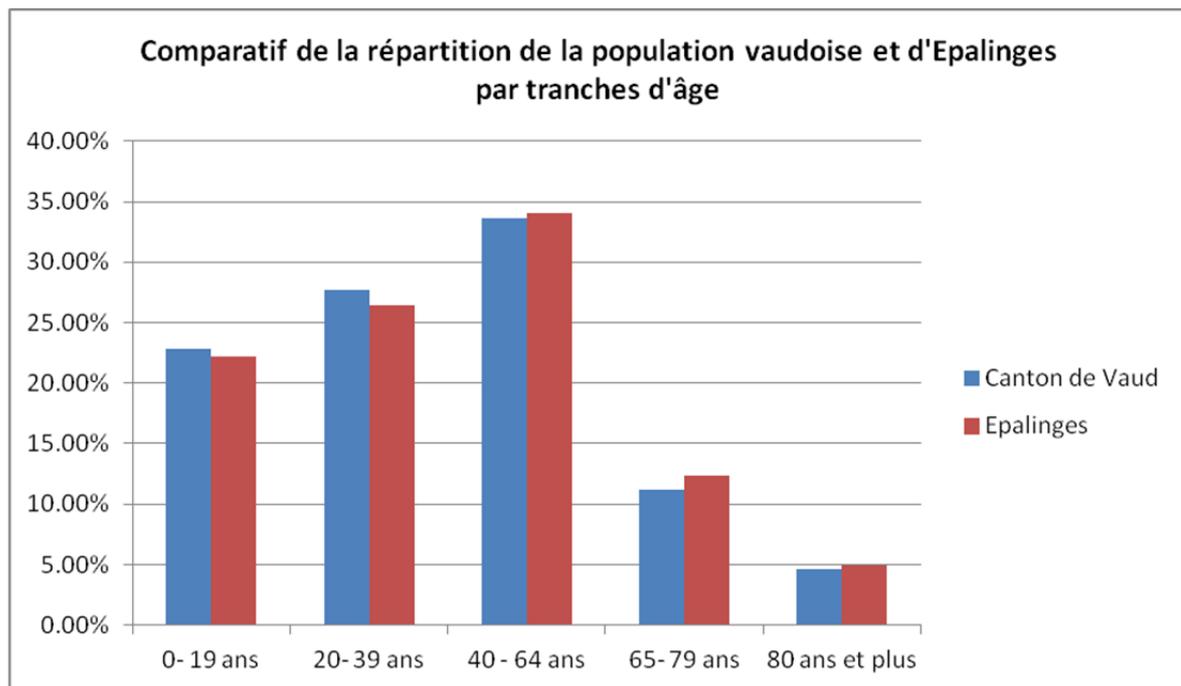
« Notre société vieillit, la proportion des personnes âgées qui vivent en son sein s'accroît. Ce phénomène nous touche de plein fouet et va progresser encore ces prochaines années en raison de l'arrivée dans le 3^{ème} âge de la génération du baby-boom.

Ce vieillissement est un résultat extraordinaire dont nous pouvons être fiers, la marque tangible que les efforts déployés pour améliorer les conditions de vie des individus et de la collectivité au travers du développement de notre richesse économique, des régimes sociaux, des performances du système de santé, ont porté leurs fruits.

- Selon le scénario du SCRIS, la population vaudoise passera de 708'189 habitants en 2010 à 874'398 habitants en 2030, soit une augmentation de 23%.

./..

- En 2010, les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 15% de la population. Ces prochaines décennies, les baby-boomers nés entre 1943 et 1966 franchiront progressivement la barre de la retraite.
- En 2030, la proportion des 65 ans et plus représentera plus de 20% de la population, soit un vaudois sur cinq.
- L'effectif des plus de 80 ans augmentera de 120% d'ici à 2040.
- La proportion de la population de moins de 20 ans, ainsi que celle des 20-64 ans, se réduira par la moindre augmentation de leurs effectifs. »¹



Le graphique, ci-dessus, démontre que la répartition par tranches d'âge de la population actuelle de notre commune est comparable à celle du canton de Vaud. On peut cependant constater que notre commune abrite une plus forte proportion de personnes âgées de 40 ans et plus et que d'une manière générale, la moyenne d'âge y est plus élevée que la moyenne cantonale.

Les aînés (nous-mêmes demain) souhaitent vivre le plus longtemps possible dans leur domicile, si besoin avec des aides et grâce à une adaptation requise par la situation. Les logements protégés combinés avec les soins à domicile sont une réponse à ce souhait.

Notre commune se doit, dans la mesure de ses possibilités et de ses compétences, de participer avec l'ensemble des pouvoirs publics de ce canton à la mise en place de dispositifs visant à améliorer la qualité de vie des seniors. Ceci notamment afin de limiter le nombre d'années de vie passées dans une situation de dépendance, pour que l'autonomie des personnes âgées soit la plus longue possible et que la charge reposant sur le système de santé soit limitée, ou du moins contenue.

¹ Extraits du rapport «Politique cantonale vieillissement et santé »

4. Logements protégés – définition

« Les logements protégés pour personnes âgées sont des appartements adaptés qui répondent aux difficultés que peuvent rencontrer des personnes âgées et qui offrent la sécurité recherchée. Ils constituent, à côté des EMS et des soins à domicile, le 3^{ème} pilier de la politique médico-sociale vaudoise en faveur des aînés.

Les logements protégés satisfont au désir des personnes âgées de conserver leur "chez soi" tout en bénéficiant d'un encadrement sécurisant. Ils contribuent au maintien de l'autonomie et constituent également une réponse à l'isolement social de certaines personnes. Lorsque l'état de santé le nécessite les soins sont assurés par un centre médico-social. D'autres prestations (repas, ménage...) peuvent également être fournies sur demande. La sécurité des locataires est assurée 24/h/24. »²

En règle générale, les logements comprennent deux voire trois pièces, une cuisine avec vue sur l'extérieur et un local sanitaire. Ils sont de préférence situés dans une zone urbaine ou villageoise avec les infrastructures qui s'y rattachent, magasins, transports publics. Ils peuvent faire partie d'une structure mixte de logement de manière à favoriser l'intégration sociale. La proximité d'un EMS, d'un Centre médico-social ou d'un hôpital est un avantage pour des synergies. En outre, les logements disposent en plus, de locaux communs permettant de développer des activités communautaires. La structure nécessite également l'engagement d'un(e) animateur(trice) et la présence d'une conciergerie disponible également pour de petits travaux et réparations demandés par les locataires.

5. Intentions de la Municipalité

Notre commune bénéficie d'une situation idéale pour la réalisation de logements protégés du fait de la proximité de la clinique Sylvana, du CMS, et depuis peu d'un EMS à la Girarde.

La Municipalité envisage donc la construction d'une cinquantaine d'appartements protégés, répartis sur la parcelle 501, une fois celle-ci acquise et sur la parcelle 575, propriété de la commune. Ce qui porterait le nombre d'appartements protégés sis sur notre commune à un peu plus de 60, compte tenu des 12 existants et gérés par la fondation Mont-Calme à la Croix-Blanche.

Le projet sur la parcelle 501 comprendrait une vingtaine de logements protégés. La situation de cette parcelle ne nécessite pas une mixité des logements dans le bâtiment lui-même, la mixité sociale et intergénérationnelle étant obtenue naturellement avec le voisinage immédiat. L'achat de cette parcelle est traité dans le préavis municipal n° 9/2012.

Concernant la parcelle 575, il sera nécessaire d'adjoindre aux logements protégés des logements à loyer modéré destinés plus particulièrement à des familles, permettant ainsi d'assurer la mixité sociale et intergénérationnelle. Par ailleurs, des locaux communautaires supplémentaires de rencontre ainsi que des services pourraient également prendre place dans ce projet.

La parcelle 507, reste pour l'instant en réserve au cas où l'un des deux projets mentionnés plus haut ne pourrait se réaliser.

La création de logements protégés pourrait également s'accompagner de la mise en place d'actions telles que le concept "quartier solidaire", démarches développées par Pro Senectute, et déjà réalisée dans quelques villes du canton : Lausanne, Gland, Nyon et Prilly par exemple.

² extraits du document « les logements protégés pour personnes âgées » Département de la santé publique

Cette démarche a pour but de développer la solidarité et d'apporter des solutions concrètes aux préoccupations des personnes âgées, par la mise en relation des habitants et d'autres acteurs locaux (commune, centre médico-social, associations...) et par la mobilisation des ressources disponibles et le soutien à des projets dont les habitants sont partie prenante.

6. Convention de donation

Des différents entretiens que la Municipalité a eus avec le donateur et ses représentants, il en est ressorti une convergence d'intentions pour les projets envisagés. La convention de donation soumise au Conseil communal reprend donc l'ensemble des intentions des partenaires.

Par ailleurs, le donateur a laissé entendre qu'une donation complémentaire pourrait être versée à la commune d'Epalinges après la réalisation du premier projet, celui de la parcelle 501, afin de réaliser les travaux du deuxième projet, prévu sur la parcelle 575.

Texte de la convention

Il est préalablement rappelé que :

- *La Commune est propriétaire des parcelles RF n° 575 et n° 507, situées respectivement au Chemin de la Girarde et au Chemin Marcel-Regamey, à Epalinges. Ces deux biens-fonds sont colloqués en zone de construction d'utilité publique. La Commune projette de construire sur la parcelle n° 575 des appartements protégés et des logements sociaux à loyers modérés et/ou sur la parcelle n° 507 des appartements protégés (ci-après : les « **Parcelles n° 575 et n° 507** »).*
- *La Commune a engagé des démarches pour acquérir la parcelle RF n° 501, sise à la Route de la Croix-Blanche 37, à Epalinges, actuellement propriété d'un propriétaire privé. Cette parcelle fait l'objet d'un plan partiel d'affectation « Ilot Est Route de la Croix-Blanche » (ci-après : la « **Parcelle n° 501** »). La Commune a le projet de créer sur cette parcelle des appartements protégés destinés aux personnes âgées. La situation de cette parcelle dans un quartier bénéficiant de toutes les commodités (commerces, services, etc) offre du fait de son emplacement une mixité de fait qui est idéale pour l'implantation de logements protégés. En l'état, les négociations avec le propriétaire de ladite parcelle ont abouti à la signature d'une vente à terme.*
- *La Commune prévoit de réaliser en priorité le projet de construction sur la Parcelle n° 501, puis de s'investir dans un deuxième projet sur la parcelle n° 575 dans les meilleurs délais.*
- *Dans un premier temps, la Commune envisage d'organiser un concours d'architectes afin de sélectionner des avant-projets. Les procédures d'obtention des permis de construire, de soumission, d'adjudication, ainsi que la réalisation des constructions devraient durer entre 1 à 3 années environ. Il n'est pas encore possible de prévoir un planning précis des travaux. Selon les études préalables de la Commune le projet qu'elle prévoit sur la parcelle 575 est conforme à l'affectation d'utilité publique.*

- *Le Donateur, qui est domicilié dans la Commune d'Epalinges depuis de nombreuses années, désire faire donation à la Commune d'un capital destiné à financer les projets de construction précités aux conditions prévues par la présente convention (ci-après : les « **Projets** »). Le Donateur souhaite que cette Donation profite à l'accueil des personnes âgées et à l'accès au logement pour des ménages à revenus modestes.*

Cela étant exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

I. OBJET

*Le Donateur accepte de donner à la Commune, qui accepte de recevoir, la somme de CHF 10'000'000.- (dix millions de francs suisses), aux conditions et charges prévues dans la présente convention (ci-après : la « **Donation** »).*

II. CONDITIONS

L'entrée en vigueur de la présente convention est soumise à la condition de l'approbation de la présente donation par le Conseil Communal d'Epalinges, conformément à l'article 4 de la loi vaudoise sur les Communes du 1^{er} juillet 1956.

Si cette approbation n'intervient pas au plus tard d'ici le 30 septembre 2012 le présent contrat sera réputé nul et non avenu, chaque partie étant déliée de toute obligation l'une envers l'autre.

III. BUT ET CHARGES

Le Donateur effectue la présente Donation dans le but de permettre à la Commune d'Epalinges de financer l'acquisition de la parcelle n° 501 et la construction :

- *d'appartements protégés, destinés à l'accueil de personnes âgées, ou*
- *de logements à loyers modérés, économiquement adaptés aux besoins des personnes de situation financière modeste.*

*Ces constructions seront implantées sur les Parcelles n° 501 ou, à titre subsidiaire n° 507, pour ce qui concerne les appartements protégés et sur la Parcelle n° 575 pour les appartements protégés et des logements sociaux à loyers modérés (ci-après : les « **Immeubles** »). La Commune s'engage à réaliser dans les meilleurs délais les deux projets de construction précités et à s'investir dans le financement du second projet. Les Parcelles seront la propriété de la Commune d'Epalinges, qui se réserve toutefois la possibilité soit d'en confier la gestion par contrat à un tiers, soit d'en transférer la propriété à une entité d'utilité publique sans but lucratif et fiscalement exonérée aux conditions de l'article VII ci-après qu'elle constituera spécialement dans le but de détenir et de gérer ces biens immobiliers. Dans ces deux hypothèses, la Commune veillera à ce que les charges prévues par la présente convention soient intégralement reprises et respectées sans réserve par ces entités tierces.*

Le Donateur souhaite que les logements destinés aux personnes âgées puissent bénéficier du principe de la mixité, que ce soit dans les Immeubles, à défaut dans le quartier. Ces bâtiments doivent bénéficier d'une salle commune dans laquelle seront organisées régulièrement des activités pour animer la vie sociale des résidents, lesquelles seront financées par les produits immobiliers selon l'article V al. 3 ci-après et/ou par les fonds publics.

Les logements sociaux devront être mis à la disposition de personnes de condition financière modeste et à des loyers très avantageux. Pour la fixation des loyers modérés et la détermination du cercle des bénéficiaires, la Commune s'inspirera des critères appliqués en matière de politique cantonale du logement. En tout état de cause, l'accès au logement ne pourra pas être plus restrictif, ni plus onéreux que les critères cantonaux.

Si la construction des Immeubles devait être impossible pour des raisons indépendantes de la volonté de la Commune, le Donateur ou ses représentants seront consultés pour convenir d'un nouveau but similaire.

IV. PAIEMENT

Le montant de la donation sera versé par le Donateur à la Commune en deux acomptes, au plus tard :

- *5'000'000.- CHF (cinq millions de francs suisses), dans un délai de 30 jours dès l'approbation de la présente convention par le Conseil communal ;*
- *5'000'000.- CHF (cinq millions de francs suisses), dans un délai de 30 jours après l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire concernant la réalisation du premier Projet.*

Ces versements interviendront sur le compte que la Commune ouvrira à son nom spécialement à cet effet auprès d'une banque de renom, à Lausanne. Elle en communiquera les coordonnées au Donateur en temps utile.

V. GESTION DU CAPITAL

Le capital provenant de la Donation, augmenté de ses fruits et de ses produits, sera géré et comptabilisé dans un fonds spécial destiné exclusivement au but de la Donation. La Commune s'engage à adopter une gestion prudente et conservatoire du capital jusqu'à ce qu'il soit investi dans les Projets immobiliers. Dans le cadre des soumissions, des adjudications et du suivi de la construction, les investissements devront respecter les principes de sélection des offres économiquement les plus avantageuses.

Une fois la construction des Immeubles terminée, les revenus immobiliers seront réaffectés en priorité à l'entretien courant des Immeubles et à leur rénovation, afin qu'ils soient durablement maintenus en parfait état, conformément aux standards usuels applicables dans le domaine de la gestion professionnelle d'immeubles. Des fonds de rénovation seront constitués dans ce but et gérés de manière conservatoire.

Si tant est que les produits immobiliers devaient excéder les besoins nécessaires à l'entretien et la rénovation des Immeubles, les excédents pourront être utilisés en priorité pour financer des animations au sens de l'article III al. 3 ci-dessus, subsidiairement pour offrir une aide ponctuelle à des locataires ou à des personnes âgées confrontés à des difficultés financières importantes ou pour financer des logements subventionnés dans la Commune.

VI. INFORMATION ET COMMUNICATION

La Commune tiendra régulièrement informé le Donateur, ou ses représentants qu'il aura désignés à cet effet, concernant l'avancement, la gestion et le financement des Projets.

Deux rapports de gestion par année seront remis au Donateur, soit tous les six mois. En principe, les parties organiseront deux séances d'information par année, et ce jusqu'à l'achèvement des Projets de construction.

Le Donateur sera consulté avant toute communication publique faisant état de la présente Donation.

VII. FISCALITÉ

La présente Donation devrait être exemptée de l'impôt cantonal sur les donations, conformément à l'article 20 al. 1 lit. b de la loi vaudoise concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et les donations (LMSD). Les Parties veilleront à ce que cette exonération soit préalablement confirmée.

Si la Commune devait envisager, conformément à l'article III al. 2 ci-dessus, de constituer une entité distincte de pure utilité publique avec pour but de détenir les Parcelles et de réaliser les Projets, elle veillera au préalable à ce que cette entité bénéficie d'une exonération au sens de l'article 20 LMSD.

VIII. DIVERS

Toute modification devra revêtir la forme écrite.

La présente convention est soumise au droit suisse.

*Tout litige entre les parties sera porté exclusivement devant les tribunaux ordinaires du canton de Vaud. **Le for exclusif est à Lausanne.***

Fait en quatre exemplaires originaux à Epalinges, le 23 mai 2012.

7. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité n° 8/2012 du 4 juin 2012,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant la proposition de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

d'accepter la donation de CHF 10'000'000.- (dix millions), aux conditions mentionnées dans la convention de donation.

Epalinges, le 4 juin 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice Mischler

Alexandre Good

Représentant municipal délégué : M. Pierre Jolliet