



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 9/2012

Concerne : acquisition de la parcelle N° 501 – Route de la Croix-Blanche 37, à Epalinges - Approbation

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le programme de législature de la Municipalité d'Epalinges 2011 - 2016 prévoit sous la rubrique « aménagement du territoire et urbanisme » :

« Favoriser la construction de logements subventionnés, adaptés ou protégés par la mise à disposition de terrains publics aux fondations coopératives sans but lucratif. »

Dès son entrée en fonction, la Municipalité a d'emblée engagé les démarches pour trouver un terrain susceptible d'accueillir un bâtiment de plusieurs appartements protégés destinés aux personnes âgées.

Parmi les différentes variantes de localisation examinées, l'acquisition de la parcelle N° 501 à la route de la Croix-Blanche 37 a rapidement été jugée comme la meilleure solution pour ériger un bâtiment destiné aux seniors.

Sa position sur le plateau de la Croix-Blanche, proche du centre de la commune, à proximité des commerces, de l'administration communale et des transports publics fait de cette propriété un lieu propice pour le type d'appartements projetés. De plus, la localisation de ces appartements au sein d'un quartier d'habitation constitué de petits locatifs dont une partie est gérée par la Coopérative du logement à but social d'Epalinges (CLE) et proche d'une école et du Centre de vie infantine répond idéalement au critère de mixité sociale favorisant, pour les personnes âgées locataires de ces appartements, le maintien d'un lien social et intergénérationnel ainsi que le renforcement des relations entre les seniors et leur environnement.

Dès juillet 2011, la Municipalité s'est approchée du propriétaire de ce bien-fonds pour lui faire part de l'intérêt que représentait cette parcelle pour la construction d'un bâtiment d'appartements protégés à la Croix-Blanche.

Par ailleurs, pour déterminer la valeur de cet objet, le bureau d'expertises et conseils immobiliers Laurent Vago S.A. à Corsier, a été mandaté par la Commune. Le propriétaire a également confié un même mandat à un expert immobilier.

2. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'acquisition de la parcelle Registre foncier N° 501.

Situation



Commune	Epalinges
Parcelle N°	501
Adresse	Route de la Croix-Blanche 37, soit à proximité immédiate du centre de la localité
Coordonnées moyennes	541'375 / 155'550
Altitude	env. 785 m.

Désignation cadastrale

Parcelle N° 501	Bâti	Places-jardins	Pré-champ	Total
Habitation ECA N° 238	196	865	159	
Total m ²	196	865	159	1'220

Il s'agit d'une ancienne habitation foraine édifée en 1890 selon l'ECA, en partie transformée en 1960 et, depuis, entretenue selon les besoins.

D'une volumétrie de 2'513 m³ et d'une SBP de 660 m² (selon l'ECA), elle abrite 7 appartements de 2 pièces à 3.5 pièces, totalisant environ 500 m² (surface purement indicative correspondant à env. 75% de la SPB).

Description succincte de la parcelle et du bâtiment existant

Surface :	1'220 m ²
Environnement :	urbain et en cours de mutation
Dégagement :	satisfaisant, mais sans vue particulière
Contour :	assez régulier, en forme de triangle
Relief :	versant naturel en faible pente en direction de l'Ouest
Equipements :	à proximité et/ou sur place
Transports et communications :	bus à proximité immédiate, M2 aux Croisettes à 1.2 km
Nuisances :	la propriété est ceinturée par deux routes, dont la route de Berne. Les habitants ne se plaignent pas trop des nuisances sonores. Une réduction de la vitesse à moyen/court terme sur la RC 601 devrait encore atténuer les désagréments.
Qualité du quartier :	bonne
Qualité architecturale :	moyenne.
Cohérence avec l'environnement :	assez correcte. Le remplacement de cet immeuble par une nouvelle construction apportera la touche finale au quartier.

3. But de l'acquisition

L'achat de la parcelle N° 501 par la commune d'Epalinges permettrait de créer à la Croix-Blanche un premier bâtiment destiné à abriter des appartements protégés.

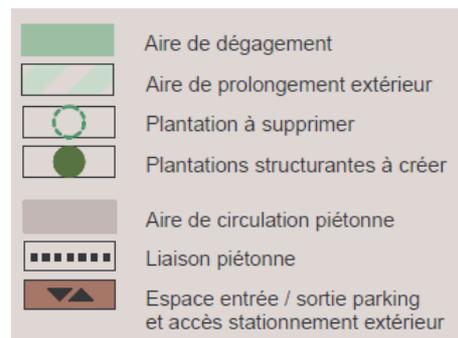
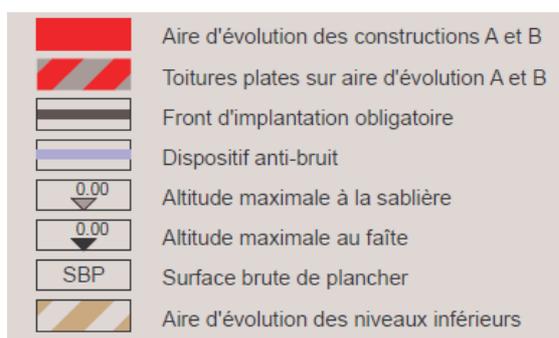
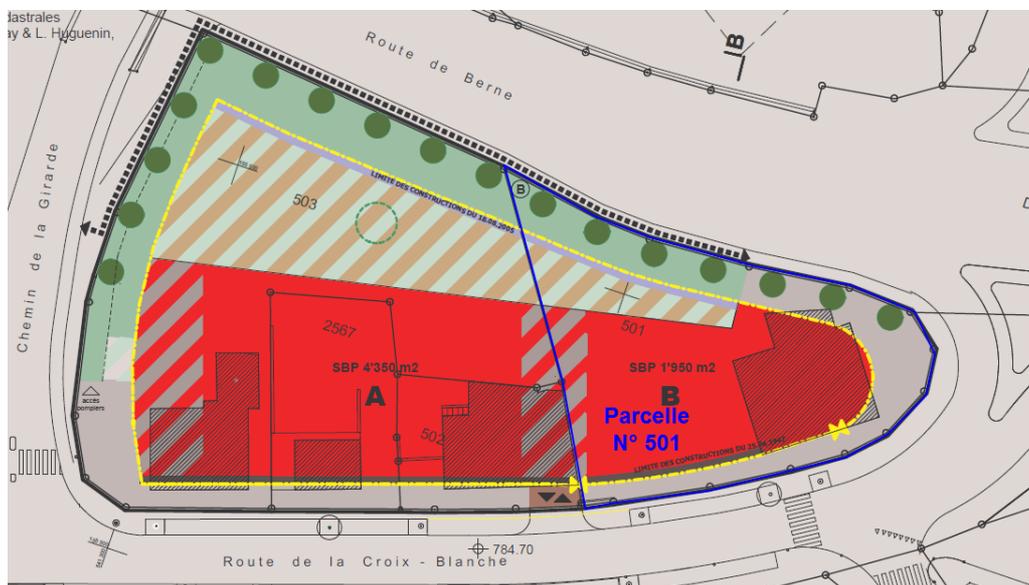
L'habitat protégé est constitué de logements architecturalement adaptés et incluant un ensemble de prestations, établies à l'avance, ainsi que de prestations optionnelles, fournies sur demande. Des prestataires dûment identifiés assurent la délivrance de ces prestations de manière organisée et continue (permanence de sécurité, intervention médico-sociale efficace etc.). Le contrat de prestation fait généralement partie du bail à loyer.

Le dispositif relatif à l'habitat protégé se décline en quatre volets, soit :

- a) un volet « environnement social » avec : - une localisation au centre-ville, en périphérie urbaine ou au centre de la localité – la proximité et l'accessibilité des transports et établissements publics – des structures favorisant les contacts intergénérationnels et une intégration au quartier.
- b) Un volet « architecture » prévoyant : - l'absence de barrières architecturales et la facilité pour les habitants de se déplacer dans le logement, dans l'immeuble et les alentours – des ouvertures sur l'extérieur et des installations domestiques et techniques adaptées aux besoins des locataires.
- c) Un volet « prestations » contenant : - une présentation des structures et des modes d'intervention concernant l'octroi des prestations offertes – une coordination entre les différents prestataires, qu'ils soient liés ou non au domaine médical.
- d) Un volet « financement » comprenant : - l'étude du mode de financement des infrastructures – des solutions liées à l'accessibilité (en terme financier) pour une majorité de personnes – l'octroi d'aides financières permettant de diminuer la charge locative et de faire bénéficier, à certaines conditions, les locataires d'un logement subventionné.

4. Caractéristiques du PPA «Ilot Est, route de la Croix-Blanche» et ménagements envisagés

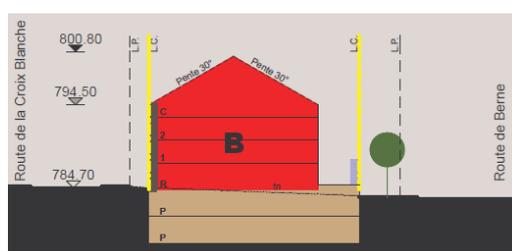
La propriété se situe au sein du PPA « Ilot Est, route de la Croix-Blanche » du 19.12. 2007.



Les principales caractéristiques sont les suivantes :

Contribuer à la réalisation d'un îlot urbain, principalement destiné à l'habitation, complété par des activités commerciales et tertiaires compatibles. Les locaux situés au rez-de-chaussée sont destinés prioritairement aux activités commerciales et/ou tertiaires. La surface brute de plancher est de 1'950 m², principalement en logement et accessoirement en activités commerciales ou tertiaires (pas de proportion indiquée).

La hauteur admise permet la construction de 4 niveaux



Le potentiel à bâtir autorisé par le PPA « Ilot Est, route de la Croix-Blanche » adopté le 19 décembre 2007 se décline de la façon suivante :

- surface brute de plancher potentielle du PPA (SBP) : 6'310 m²
- surface brute de plancher potentielle pour la parcelle 501 (31% SBP du PPA) : 1'956 m²
- surface nette de plancher (SNP), environ 75% SPB : 1'467 m²
- surface nette du rez-de-chaussée (espaces communs) : 330 m²
- surface nette des étages 1-2-3 (logements) : 1'137 m²

Compte tenu de la surface nette habitable totale (sans la surface du rez-de-chaussée), la répartition des logements pourrait être la suivante :

- 11 x 2 pièces d'une surface d'environ 58 m²
- 5 x 3 pièces d'une surface d'environ 78 m²
- 1 x 4 pièces d'une surface d'environ 109 m²

Le programme d'occupation de la surface du rez-de-chaussée de 330 m² reste à définir.

L'aménagement définitif du bâtiment ne sera bien évidemment défini qu'après acceptation par le Conseil communal de l'acquisition de la parcelle 501 proposée par la Municipalité. De plus, étant donné que le bâtiment projeté restera propriété de la commune, le Conseil communal se prononcera sur le projet de construction d'appartements protégés envisagés sur cette parcelle.

5. Aspect financier

L'estimation de la valeur de la propriété dans sa configuration actuelle, établie par le Bureau Laurent Vago – Expertises & Conseils immobiliers SA, et celle commanditée par le propriétaire de la parcelle ont permis aux parties d'arrêter le montant de la transaction à CHF 2'300'000.—. Sur la base des expertises évoquées ci-dessus, cette somme a été considérée par chacune des parties comme le juste prix de cette parcelle.

Le prix d'achat convenu est donc de CHF 2'300'000.—, montant auquel il convient d'ajouter les frais liés à la transaction. Un acte notarié intitulé « vente à terme conditionnelle » a été signé entre les parties le mardi 15 mai 2012. Cette vente à terme est subordonnée à sa ratification par le Conseil communal d'Epalinges, conformément à l'article 4, alinéa 1, chiffre 6 de la loi sur les communes du 28 février 1956.

Le financement de l'achat de cette parcelle N° 501 sera assuré par un prélèvement sur le fonds spécial résultant d'une donation octroyée récemment par un habitant de la commune et affectée exclusivement au financement de l'acquisition de la parcelle objet du présent préavis, et à 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 (*voir développement dans le préavis municipal n° 8/2012*).

6. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité N° 9/2012 du 4 juin 2012,
- entendu le rapport de la Commission nommées 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

d'autoriser la Municipalité à :

1. acheter la parcelle Registre foncier N° 501, d'une surface de 1'220 m², sise route de la Croix-Blanche 37, pour un montant de CHF 2'300'000.-- (deux millions trois cent mille francs), montant auquel il faut ajouter les frais liés à la transaction, et de lui accorder à cet effet le crédit y relatif;
2. financer cet achat par un prélèvement sur le fonds spécial résultant de la donation traitée par le préavis municipal n° 8/2012;
3. porter la valeur de cet investissement à l'actif du bilan et l'amortir selon la législation en vigueur;
4. signer tous les actes notariés, officiels ou administratifs concernant cet achat.

Epalinges, le 4 juin 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice Mischler

Alexandre Good

Annexes : - plan de situation
- plan topographique

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger