



Municipalité
de Bursinel

PREAVIS MUNICIPAL No 07 - 2019

Point à l'ordre du jour du Conseil général du 19 juin 2019

Commission des Finances

Délégué municipal : Régis Widmer

Objet : Demande de crédit de construction de CHF 3'800'000.-- TTC pour la réalisation du bâtiment de logements sur la parcelle communale n°148 du PPA « Vers-la-Gare »

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil Général de la Commune de Bursinel à accepter un crédit de construction d'un bâtiment de logements sur la parcelle communale n° 148 située dans le PPA « Vers-la-Gare ».

Historique

Depuis plusieurs années, la Municipalité envisage de réaliser ce projet, soit par ses fonds propres en tant que propriétaire, soit par l'intermédiaire d'un partenariat public-privé sous la forme de l'attribution d'un Droit distinct et permanent (DDP) onéreux à un investisseur privé ou institutionnel.

Par le fait que le plafond d'endettement et la trésorerie communale ne permettaient pas d'assumer un tel investissement, mais aussi pour éviter de lancer de longues et complexes procédures de mise en concurrence publique des mandataires et des entreprises de construction, la Municipalité a approché la Fondation Equitim au début de l'année 2017 afin de connaître son intérêt à réaliser l'opération sous sa responsabilité opérationnelle et financière, en collaboration avec le bureau Clivaz architectes auteur du projet de logements déjà construit à côté de la parcelle 148.

Cette collaboration a engendré une demande préalable publique d'implantation avec les caractéristiques du projet envisagé. Elle a été déposée en août 2017 et a fait l'objet d'un préavis positif du Canton.

Le Conseil général a été sollicité par le Préavis n°4-2017 qui demandait une approbation de la signature d'un DDP par la Municipalité avec la Fondation Equitim, à la condition qu'elle accepte de louer les appartements à des montants abordables pour la classe moyenne (environ CHF 263.—/m² et par an), prioritairement pour les citoyens de Bursinel et leurs familles, de construire le bâtiment d'ici fin 2020 et de verser une redevance annuelle de CHF 45'000.—. Ce préavis a été adopté le 14 décembre 2017.

Au début de l'année 2018, la Commune a vu une rentrée financière exceptionnelle qui a remis fondamentalement en question cette stratégie et ce DDP, par ailleurs pas encore signé devant notaire. Ainsi, aujourd'hui, la Municipalité voit une excellente opportunité de valoriser cette parcelle communale en investissant, en maîtrisant le projet et améliorer ses finances par l'intermédiaire des locations.

A cet effet, la Municipalité a approché la société de conseils Vallat Partenaires SA à Gland, spécialisée notamment en gestion de projets publics, afin de vérifier la faisabilité financière de cette nouvelle stratégie. Cette étude avait permis au printemps 2018 de démontrer que les rentrées financières seraient supérieures à la redevance d'un DDP. Même le scénario dit « pessimiste » confirme qu'il n'y aura pas de perte.

La conséquence est que le partenariat envisagé avec la Fondation Equitim a été dénoncé.

Au vu de ce résultat encourageant, la Municipalité avait demandé à Monsieur Patrick Vallat, architecte, économiste et expert en marchés publics de la société précitée, d'étudier un scénario de mise en

concurrence des mandats et des entreprises de construction, tout en respectant la législation sur les marchés publics.

Suite à ces démarches, la Municipalité a déposé auprès de votre Conseil général le préavis n°7 – 2018 qui a été accepté à une forte majorité dans sa séance du 20 septembre 2018. La stratégie de réalisation choisie, rassurante et simple, était décrite dans le préavis.

Par conséquent, un projet définitif a été élaboré avec obtention du permis de construire daté du 16 avril 2019 auquel était annexé le préavis positif de la Centrale d'autorisation de construire de l'Etat de Vaud (CAMAC). Il est précisé à ce propos que le projet a dû être modifié et adapté pour tenir compte de l'unique opposition au projet provenant de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH).

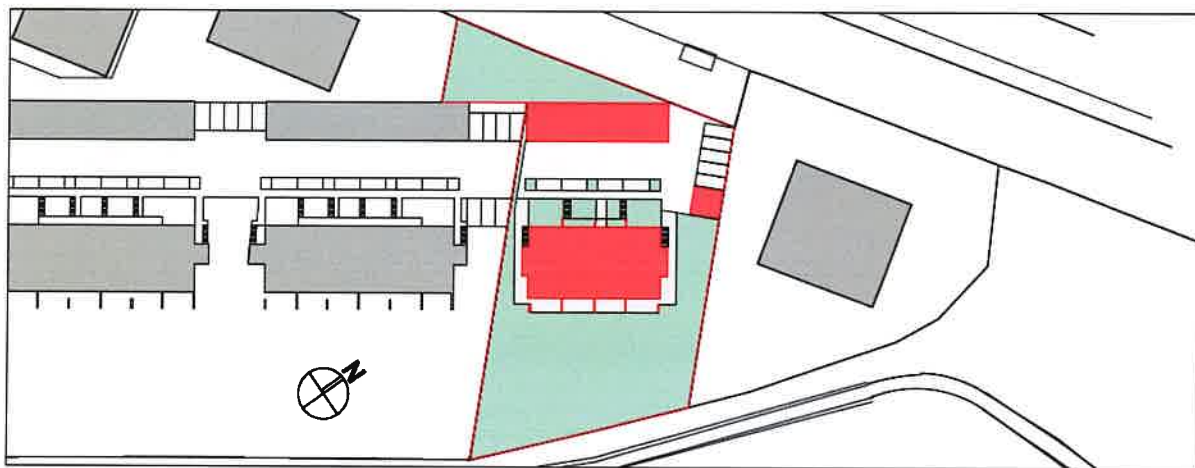
Il est également précisé que la Municipalité a exigé que le projet soit labellisé Minergie P, ceci afin que la Commune soit exemplaire du point de vue des mesures pour limiter les dépenses et consommations énergétiques.

Sur la base du projet définitif, un appel d'offres ouvert au niveau Suisse d'entreprises totales en phase d'exécution a été publié avec l'aide de la société Vallat Partenaires SA. Le résultat était quelque peu décevant du point de vue du nombre d'offres déposées, à savoir seulement deux, probablement dû au fait de l'objet relativement modeste (moins de 4 millions). Néanmoins, la Municipalité est rassurée de constater que les deux entreprises soumissionnaires démontraient des références suffisantes et intéressantes.

Descriptif du projet

Pour rappel, la parcelle d'une superficie de 2'649 m² est située à proximité immédiate de l'ancienne gare de Bursinel, dans un secteur urbanisé du territoire communal. Elle est comprise dans le Plan partiel d'affectation (PPA) « Vers-la-Gare » dont le règlement fixe les conditions de construction et de densification en matière de bâtiments de logements. Le projet s'inscrit dans l'aire d'implantation des bâtiments d'habitation en phase 2.

Le site est déjà à environ 80% bâti pour la partie logements du PPA, ceci par un investisseur privé en propriétés par étage (PPE) depuis 2008. Les 20% restant représentent la partie communale objet du présent préavis.



Les plans du projet tel qu'autorisé le 16 avril 2019, sans opposition (l'AVACAH a levé son opposition suite à la modification des plans), ni recours, sont présentés en séances de Commission et lors du Conseil général.

Il est précisé que tous les appartements sont accessibles pour des personnes handicapées ou à mobilité réduite, et qu'ils sont facilement adaptables pour des besoins plus importants.

Le projet sera labellisé Minergie P. L'association Minergie® a déjà accepté le concept et il appartiendra à l'entreprise totale de l'obtenir définitivement lors du permis d'habiter.



Stratégie de réalisation

Pour éviter la multiplication des procédures d'appel d'offres de travaux, donc une lourdeur administrative importante et des risques de recours, il avait été décidé de réaliser le projet en entreprise totale sur la base du dossier de projet, du permis de construire en force et d'un descriptif détaillé de la construction, y compris les choix des matériaux et des équipements.

Planification du projet

La planification du projet a été confirmée par les entreprises totales soumissionnaires et est la suivante :

- | | |
|--|-----------------------|
| • Vote du crédit de construction par le Conseil général (séance à fixer) | → 19 juin 2019 |
| • Signature du contrat et début des prestations d'entreprise totale | → début août 2019 |
| • Début du chantier | → mi-septembre 2019 |
| • Fin du chantier | → fin octobre 2020 |
| • Réception du bâtiment | → début novembre 2020 |
| • Délivrance municipale du permis d'habiter | → fin novembre 2020 |
| • Inauguration et début d'exploitation du bâtiment | → mi-décembre 2020 |

Crédit de construction nécessaire

En tenant compte des offres reçues, le montant du crédit de construction est le suivant :

| | |
|---|------------------------|
| - Entreprise totale, y.c. variantes et options prises en considération | Fr. 3'430'000.— |
| - Honoraires du bureau d'assistance au Maître de l'ouvrage | Fr. 50'000.— |
| - Taxes de raccordements et de permis d'habiter | Fr. 45'000.— |
| - Frais de labellisation MINERGIE P | Fr. 30'000.— |
| - Frais de pose de la 1 ^{ère} pierre, de bouquet et d'inauguration | Fr. 15'000.— |
| - Mise en passe du bâtiment et signalétique | Fr. 40'000.— |
| - Frais de reproduction de documents | Fr. 10'000.— |
| - Frais divers et imprévus (environ 5%) | Fr. 180'000.— |
| Total TTC | Fr. 3'800'000.— |

Financement

Une étude de rentabilité a été effectuée en tenant compte des conditions suivantes :

- Coût global de construction de 4'157'000.— TTC, y.c. le crédit d'étude de CHF 357'000.— TTC ;
- Valeur du terrain à un montant de CHF 1'000'000.— comme fonds propres, soit CHF 377.— / m² ;
- Apport de CHF 1,5 millions en fonds propres tirés de la trésorerie communale ;
- Emprunt de CHF 2,657 millions à un taux d'intérêt hypothécaire de 0,8% sur une durée de 10 ans ;
- Amortissement de la dette hypothécaire sur une période de 100 ans, voire plus court selon les rentrées financières ;
- Un total de 757 m² de surfaces nettes locatives d'appartement ;
- Prix de location « modéré » des appartements à CHF 273.— par m² et par an ;
- Prix de location des places de parking en box (9 places) louées à CHF 1'800.— par an et par place ;
- Location des places de parking extérieures (5 places hors des 2 places visiteurs) à CHF 960.— par an et par place ;
- Charges de gérance professionnelle ;
- Charges d'entretien, d'assurances, fiscal, nettoyage, etc...

Le rendement net des fonds propres est de 4,69 % (bénéfice / fonds propres), soit un bénéfice de 117'422.— / an (revenu annuel total des locations de CHF 227'800.— auquel sont soustraits toutes les charges, y compris l'amortissement calculé sur 100 ans).

A cet effet et à titre informatif, il est prévu les montants de location suivants, sous réserve d'adaptation des prix à la hausse pour les appartements bénéficiant d'une grande terrasse et d'un jardin à la place d'un grand balcon :

- Appartement n°1 de 3,5 pièces de 70,22 m² = CHF 1'598.— / mois + charges
- Appartement n°2 de 2,5 pièces de 66,58 m² = CHF 1'515.— / mois + charges
- Appartement n°3 de 2,5 pièces de 66,58 m² = CHF 1'515.— / mois + charges
- Appartement n°4 de 3,5 pièces de 70,22 m² = CHF 1'598.— / mois + charges
- Appartement n°5 de 2,5 pièces de 61,90 m² = CHF 1'408.— / mois + charges
- Appartement n°6 de 4,5 pièces de 119,53 m² = CHF 2'719.— / mois + charges (duplex)
- Appartement n°7 de 4,5 pièces de 119,53 m² = CHF 2'719.— / mois + charges (duplex)
- Appartement n°8 de 2,5 pièces de 61,90 m² = CHF 1'408.— / mois + charges
- Appartement n°9 de 2,5 pièces de 60,54 m² = CHF 1'377.— / mois + charges
- Appartement n°10 de 2,5 pièces de 60,54 m² = CHF 1'377.— / mois + charges

Il est rappelé que l'attribution des logements se fera selon des critères définis à l'avance dont un est la priorité d'accès aux logements offerte aux citoyens de Bursinel et de leurs familles.

Approbation, décision du Conseil général

Vu le préavis municipal n°07-2019 adopté en séance de Municipalité du 13 mai 2019,

- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour
- entendu le rapport de la Commission des Finances

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers :

- **d'accorder un crédit de construction de CHF 3'800'000.— TTC,**
- **de financer ce projet avec un apport de fonds propres de CHF 1,5 millions de la trésorerie communal,**
- **de procéder à un emprunt bancaire pour le solde de CHF 2,657 millions au meilleur taux du marché hypothécaire et de l'amortir sur une durée de 100 ans.**

