



MUNICIPALITE
DE
1613 MARACON

Maraçon, le 28 octobre 2024

Aux membres du Conseil Général

PREAVIS MUNICIPAL NO. 11/2024

Opportunité d'un droit d'emption sur un bien immobilier situé à Maraçon

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

1. *Préambule*

La Municipalité étudie l'achat d'un bien immobilier situé à l'entrée du village, près de l'arrêt du bus du Grenadier.

L'objectif étant notamment la création d'appartements protégés et subventionnés dont les normes de sécurité, la taille des appartements et la gestion sont imposés par le Canton. Si l'achat est accepté, l'idée est de créer un DDP (Droit Distinct et Permanent) au profit d'une société coopérative de logement avec la participation de la Commune. La Commune imposera la création d'appartements protégés au profit de personnes seules ou âgées issues prioritairement de la Commune ou de la région.

Cette acquisition représente un investissement important mais aucunement une dépense. La création d'un DDP permet un retour sur investissement intéressant.

Cet investissement fera partie du patrimoine financier et n'a aucun impact sur le plafond d'endettement.

Il y a lieu aujourd'hui de réserver ce bien auprès du vendeur en attendant d'étudier et trouver des partenaires en termes de construction et de création de société d'habitation.

2. *Exposé des motifs*

Le parcours de Madame Blulette Visinand n'est pas différent de ce qui attend bon nombre de personnes âgées et vivants depuis longtemps dans la Commune. Les années rendent la vie compliquée en termes de santé et d'autonomie.

Aujourd'hui, les structures de soins et la livraison de repas à domicile sont des prestations obligatoires qui permettent de retarder l'entrée en EMS.

La vie de personnes âgées vivants seules peut basculer du jour au lendemain et ce en lien avec la configuration des habitations. C'est le cas de Madame Bluette Visinand, qui depuis le début de l'année 2024 n'a plus la force de survenir seule à ses besoins. Malgré sa volonté, Madame Bluette Visinand est entrée en EMS en juin 2024.

Le rôle des Communes est la gestion des biens communs.

Les compétences et les tâches de la Commune sont fixées par LA CONSTITUTION VAUDOISE et la loi sur les communes.

Les Communes constituent le premier niveau d'administration publique et servent d'intermédiaire entre l'État et les citoyens pour certaines formalités administratives. Les Communes ont des compétences étendues pour administrer leur territoire, notamment dans les domaines de l'urbanisme, du logement, de l'environnement et de la gestion des écoles. Elles organisent également de nombreux services publics locaux pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Cependant, le champ de compétences des Communes a tendance à diminuer au profit des intercommunalités ou cantonalisation.

Loin des yeux, loin du cœur. La centralisation sur des centres urbains se matérialise par la perte des droits à bâtir et la diminution des champs de compétence des Communes, et principalement des petites Communes.

A Maraçon, nous n'avons pas de vigne, pas de lac, pas de port ou de camping, aucun téléski ou centre aquatique, nous n'avons pas de gare ni d'aéroport, mais nous avons des idées. Quoi de mieux que de vivre à Maraçon dans un écrin de verdure, au calme et en sécurité. Pas de gare, mais nous bénéficions de bus réguliers à destination de la gare CFF de Palézieux, elle-même largement desservie en termes de train direction Lausanne ou Fribourg. Ces dernières années, le nombre de car postal n'a cessé d'évoluer et dès décembre 2024, il augmentera encore avec un dernier trajet possible jusqu'à 21h00 en semaine. Cette évolution rend la vie à Maraçon sans voiture tout à fait acceptable, y compris pour une personne âgée.

La situation du bâtiment dont il est question est juste à côté de l'arrêt du bus du « Grenadier ». La Municipalité a engagé un dialogue avec le vendeur de ce bien, le sujet intéresse grandement la propriétaire.

La Municipalité a également engagé le dialogue avec « Logement Suisse » qui a déjà réalisé de telles structures dans le Canton. Logement Suisse serait un accompagnateur pour la création d'une société ou la collaboration avec une coopérative déjà existante.

Nous avons aujourd'hui la possibilité de palier à un manque de structure adaptée à la vie du 3-4ème âge qui oblige à des décisions difficiles mais inévitables, le placement en EMS.

Un logement adapté avec accompagnement, est un appartement indépendant dans lequel des prestations médico-sociales reconnues par la loi sont dispensées. Ces appartements sont conçus pour permettre aux seniors ou personnes en situation de handicap de vivre à domicile.

Le développement des sociétés coopératives de logement est utilisé en général afin de limiter la hausse des loyers, cumulé avec la notion d'appartements protégés. Ceci devient une prestation dont la Commune n'a pas l'obligation mais la possibilité d'offrir à sa population.

La création d'une société ainsi que l'étude plus approfondie nous permettrons de connaître la répartition de logement protégés de 2 et 3.5 pièces ainsi que des plus grands permettant à des familles de s'installer. Ceci aura l'avantage de garantir une mixité sociale sur laquelle la Commune garde un regard.

Exigence de la personne qui vend son bien immobilier :

- ❖ le nom « le Bugnon » doit être maintenu
- ❖ vente à la Commune - à condition de créer des appartements protégés ou adaptés
- ❖ ne pas diviser le bien en plusieurs parties

L'investissement qui sera proposé après étude serait autofinancé. S'il charge le compte des dépenses, il assurera des rentrées équivalentes par le rendement d'un DDP. Aliénable en tout temps, l'amortissement de ce bien est libre. Il n'y aura donc aucune incidence sur le plafond d'endettement de la Commune de Maraçon, laquelle peut maintenir la planification de ses investissements.

Le choix du DDP :

- ❖ par la création d'un DDP, la Commune garde la maîtrise du foncier
- ❖ la rentabilité est largement garantie avec un autofinancement à court terme et un bénéfice sur le long terme
- ❖ ce genre de logement garanti une mixité sociale en accueillant d'une part des familles et de l'autre des personnes âgées

Toutefois, il reste un bon nombre d'inconnues concernant les détails de ce dossier. Les éléments connus, sont :

- ❖ la volonté de vendre de la part de la propriétaire
- ❖ le besoin de liquidité immédiat en lien avec les lieux de résidence du vendeur
- ❖ l'acceptation du prix proposé, qui plus est raisonnable, fait par la Commune
- ❖ l'acceptation du projet proposé par la Commune, soit l'étude de création d'appartements protégés

En conclusion :

Il y a lieu de réserver ce bien en avançant une somme permettant au vendeur de couvrir ses frais durant une année au moins.

Constituer un dossier solide avec les possibilités citées plus haut, ceci avant de revenir devant le Conseil Général avec un préavis plus détaillé.

3. Proposition

La Municipalité propose au Conseil Général de faire valloir un droit d'emption de la parcelle no 56 (Commune de Maraçon), propriété de Madame Blurette Visinand, pour un montant de Frs. 120'000.--.

Conditions données à la municipalité :

- a. La somme versée sert à la création d'un droit d'emption devant notaire comme garantie.
Le droit d'emption est la faculté qui permet à une personne (l'empteur) de se porter acheteur d'une chose.
- b. Le but est d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur d'une Coopérative d'habitants ou fondation, cette dernière prendra à sa charge la construction d'un bâtiment et mettra à disposition des logements adaptés avec accompagnement.
- c. Que, après la constitution de la société, la Commune ait un droit de regard sur les locations d'appartement afin de prioriser les personnes de la région
- d. Que la somme engagée représente une avance sur achat (déduction du prix final)
- e. Que la somme engagée soit entièrement restituée à la commune en cas d'abandon du projet

Afin de mener à bien ce projet, la Municipalité demande un crédit supplémentaire de Frs. 5'000.-- qui permettra d'avancer les frais de notaire pour cette première phase du projet. La Municipalité s'engage à revenir devant le Conseil Général en décembre 2025, au plus tard, pour présenter le projet final.

4. Estimation financière

Dans le cadre de sa planification financière, la Municipalité doit tenir compte des éléments déjà décidé. Le projet et la participation de la Commune seront étudiés dans le courant de l'année à venir.

A ce jour, la somme demandée n'est pas engagée étant donné qu'elle bénéficiera des garanties de restitution.

5. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

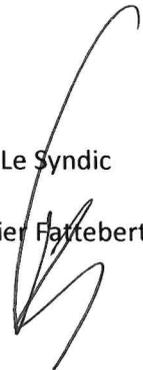
LE CONSEIL GENERAL DE MARACON

Vu le préavis no. 11-2024 du 28 octobre 2024 ;
Où le rapport de la commission de gestion ;
Où le rapport de la commission des bâtiments ;
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

d é c i d e

- 1) d'octroyer la somme de Frs. 125'000.-- pour la réservation d'achat du bâtiment, sur la parcelle no. 56, à Maracon. Ceci, dans le but d'élaborer un dossier pour créer une Coopérative de logement, puis un DDP en sa faveur

Le Syndic
Didier Fattebert



Au nom de la Municipalité



La secrétaire
Laetitia Déglon

