



Au Conseil Communal de Cossonay

Cossonay, le 15 janvier 2017

Préavis No 20/2016 - Rapport de la commission

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs,

La commission nommée lors du conseil communal du 12 décembre 2016 s'est réunie à deux reprises:

Une première fois le 19 décembre 2016, en présence des municipaux Nicole BAUDET et Claude MOINAT, qui ont présenté le préavis et répondu aux questions posées par la commission.

Une deuxième fois le 11 janvier 2017 pour l'élaboration du présent rapport.

Réflexion sur l'avenir du « SQUAT »

La municipalité a pris au sérieux le relogement des différentes sociétés qui jouissent actuellement d'une place dans le « SQUAT » et a proposé une solution à la quasi-totalité d'entre elles. Seul le Cricket Club perdrait son terrain d'entraînement hivernal.

Le début des travaux commençant au plus tôt début 2018 il reste une année pour trouver une éventuelle alternative. De plus il faut rappeler que les différentes associations savent que cette opportunité est transitoire et à bien-plaire.

Equitim

La commission apprécie la philosophie d'Equitim et sa volonté de favoriser des PME locales dans ses projets.

La philosophie d'Equitim repose sur trois grands principes :

- *Aider la classe moyenne à obtenir un logement à loyer accessible*
- *Apporter une réponse aux communes dans le développement de leur politique de logements d'utilité publique tout en leur permettant de conserver leur propriété foncière*
- *Permettre à des investisseurs institutionnels de s'engager durablement dans un secteur d'activité socialement responsable*

Projet de construction et développement durable

A notre sens, la typologie et les surfaces locatives sont judicieuses et correspondent au marché actuel ainsi qu'à la philosophie d'Equitim. L'accessibilité des loyers [-14% par rapport au marché] ne se fait pas au détriment de la qualité des biens qui seront proposés.

Tel que le permet Equitim, nous encourageons vivement la Municipalité à s'impliquer dans l'attribution des logements en participant activement à la définition des critères d'attribution de ces futurs logements.

A noter que la surface d'activité proposée est en adéquation avec les conditions des différents plans de quartier en cours ou à venir qui demandent cette mixité.

Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet

La commission estime également que la redevance de CHF 31'000.- par année, "minimum garanti", est un très bon rendement pour ce terrain.

La période de 75 ans de location va donc garantir un montant de CHF 2'325'000.-. L'estimation d'un montant cumulé des redevances à CHF 4'000'000.- après 75 ans (en fonction des progressions des loyers et de l'ISPC), nous semble "trop optimiste et aléatoire".

Le terrain reste propriété de la commune qui en disposera à nouveau dans 75 ans.

La commission tient pour finir à signaler que le bâtiment actuel demanderait des investissements ces prochaines années et qu'il est donc opportun de saisir cette occasion.

L'erreur de plume¹ dans la promesse de constitution de droit de superficie a été corrigée.

Conclusions

A l'unanimité, la commission propose au Conseil Communal d'approuver les conclusions du préavis municipal No 20/2016 telles que présentées.

Pour la commission:

- Barbara DISERENS
- Eddy MOREL
- Thomas SIGRIST, rapporteur

¹ Page 1 – Chapitre 2 – Paragraphe 3 : 196m² au lieu de 114m²