

Au Conseil Communal de Cossonay

Cossonay, le 18 mai 2017

Préavis No 06/2017 - Rapport de la commission

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs,

La commission nommée lors du conseil communal du 24 avril 2017 s'est réunie à deux reprises:

Une première fois le 2 mai 2017, en présence de M. Claude MOINAT, municipal, de M. Daniel Moser, administrateur délégué d'Equitim et de M. Marc-Etienne Piot, délégué d'Equitim auprès des communes.

Cette rencontre a permis une meilleure compréhension des réponses de l'annexe 0 au préavis 06/2017.

Une deuxième fois le 15 mai 2017 pour l'élaboration du présent rapport.

Préambule

Le préavis 06/2017 fait suite au retrait par la municipalité du préavis 20/2016 lors de la séance du conseil communal du 13 février 2017.

Le rapport de commission du préavis 20/2016 fait donc partie intégrante de ce préavis.

Causes du retrait du préavis 20/2016

La raison principale du retrait du préavis 20/2016 concernait la notion du taux de rendement abusif ou pas du projet Equitim. En effet, il revient à l'organe législatif de la commune de savoir si un préavis est légal ou non.

Au vu des documents et réponses obtenus, la commission est convaincue que le taux de rendement n'est pas abusif. Elle se base sur les arguments suivants :

- La LPPPPL [loi sur la préservation et la promotion du parc locatif] permet un rendement brut global acceptable de 5%.
- L'article 269 du CO [code des obligations] stipule que : « exceptions : ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui notamment se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ». Pour rappel les loyers proposés seront 14% plus bas.
- L'avis de droit de Maître Buffat qui conclut « qu'un rendement de 3 ou 3.5% du coût de construction ou des fonds investis ne saurait à priori être considéré comme abusif ou ne répondant pas aux critères du droit du bail. »

Clarification des chiffres et calculs

Suite aux interrogations de certains membres du conseil sur les chiffres présentés, la commission s'est penchée dans les tableaux Excel pour clarifier le tout. Il est à noter que certaines valeurs sont arrondies (parfois au millier de francs)

Prix de revient du projet	fr.	4'251'553.00		
Revenu locatif annuel brut	fr.	249'203.00		
Charges (variables et fixes)	fr.	-60'656.01	24.34% des revenus locatif annuel brut	
Rendement Equitim	fr.	-149'082.00	3.5% de l'investissement	
	fr.	<u>39'454.99</u>		
Redevance dynamique Cossonay	fr.	31'000.00	~ 79.0% du solde	% en lien avec l'apport du volume constructible après transfert
Redevance dynamique Romande Energie	fr.	8'447.00	~ 21.0% du solde	

Le 17% de l'état locatif correspond au ratio entre la redevance dynamique de Cossonay et le revenu locatif annuel brut moins les charges

Conclusions

La commission tient à rappeler que les loyers seront 14% meilleur marché et qu'Equitim insiste sur le fait que le choix des locataires devra correspondre aux critères de la Municipalité en matière de logement.

A l'unanimité, la commission propose donc au Conseil Communal d'approuver les conclusions du préavis municipal No 06/2017 telles que présentées.

Pour la commission:

- Barbara DISERENS 
- Eddy MOREL 
- Thomas SIGRIST, rapporteur 