



AU CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

Cossonay, le 14 juillet 2022

Rapport de la Commission des finances sur le préavis municipal No 05/2022 relatif à l'acquisition et à l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions et parts sociales immobilières

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission des finances (COFIN) s'est réunie le 29 juin 2022 en présence de la Syndique, Mme Induni, au sujet du préavis cité en titre. Elle remercie cette dernière pour les explications fournies sur ce préavis.

Dans le cadre de cette séance, la syndique a présenté les intentions de la Municipalité de manière plus détaillée que le préavis. Ainsi, la COFIN a demandé à la Municipalité de mettre par écrit, via une note complémentaire, les intentions la Municipalité qui ne ressortaient pas assez clairement du préavis selon la COFIN. Pour la COFIN, il était important de préciser les objectifs et les critères, afin que le Conseil puisse mieux saisir les intentions de la Municipalité pour se prononcer. Cette note a été transmise à la COFIN le 12 juillet 2022 et est mise en annexe du présent rapport.

La COFIN a ensuite finalisé le rapport par échange de mails. Nous remercions la Municipalité pour les explications fournies et la note complémentaire.

Introduction

La Municipalité soumet un nouveau préavis concernant la délégation de compétences relatif à l'acquisition et aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions et parts sociales immobilières.

Pour rappel, le préavis n° 09-2021 avait accordé à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions et parts sociales immobilières., jusqu'à hauteur de CHF 100'000.- par cas pour un montant total n'excédant pas CHF 500'000.- CHF par législature. La COFIN avait, d'entente avec la

Municipalité, amendé ce préavis pour ne pas augmenter ce montant à 200'000.- CHF. En effet, après discussion avec la Municipalité, la COFIN est arrivée à la conclusion que ce montant était trop faible pour réaliser de réelles acquisitions foncières.

C'est pourquoi la Municipalité propose ce nouveau préavis, qui fournit les moyens nécessaires à la mise en place d'une politique foncière, via un plafond de 5'000'000 CHF par législature afin d'acquérir des terrains ou immeubles. Cette nouvelle compétence permettra à la Municipalité de pouvoir réagir rapidement en cas d'un droit de préemption puisque celui-ci est limité à 40 jours. À noter qu'il s'agit d'une compétence supplémentaire, qui vient s'ajouter à la délégation de compétence accordée via le préavis n° 09-2021.

Cette volonté de mener une politique foncière active s'inscrit dans les objectifs de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, qui « vise à lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des biens loués qui correspondent aux besoins de la population »¹.

Les dispositions concernant la préservation du parc locatif s'appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements, soit ceux où le taux de logements vacants est durablement inférieur à 1.50% (moyenne sur 3 ans). C'est le cas du district de Morges qui compte un taux de logements vacants de 1.13% sur la période 2019-2021.

Pour rappel, Cossonay est identifié comme un centre régional dans le plan directeur cantonal. Compte tenu du dynamisme de la région, le prix des biens immobiliers est relativement élevé sur le territoire communal. En adoptant ce préavis, le Conseil communal accorde ainsi les moyens nécessaires à la Municipalité lui permettant de statuer et gérer de manière efficiente l'acquisition et l'aliénation de bien-fonds et de droit réels immobiliers en fonction d'opportunités foncières politico-stratégiques qui nécessitent une certaine réactivité et/ou anticipation, notamment en application des possibilités offertes dans le cadre de la loi sur la préservation et promotion du parc locatif (LPPPL).

LPPPL

« Pour lutter contre la pénurie de logements et soutenir la construction de logements correspondant aux besoins de la population, le Canton et les communes disposent de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 16 mai 2016 (LPPPL) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Elle permet, au choix, la planification légale à long terme des quatre catégories de logements reconnus d'utilité publique (LUP) qu'elle définit : les logements à loyers modérés (LLM), les logements protégés (LP), les logements pour étudiants (LE), ainsi que les logements à loyer abordable (LLA). »².

La LPPPL amène quelques nouveautés pour la promotion du parc locatif :

¹ <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/preservation/>

² https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/Affectation/21.07.05_Fiche_Logements_utilit%C3%A9_publique.pdf

- Création de logements à loyer abordable pour la classe moyenne, sans subvention publique
- Possibilité pour les communes de fixer un quota de logements d'utilité publique (LUP) dans les nouveaux plans d'affectation
- Bonus pour les propriétaires qui construisent des LUP
- En cas de pénurie élevée, les communes bénéficient, sous certaines conditions, d'un droit de préemption pour acquérir un terrain dans le but de construire des LUP

Il s'agit d'un outil pour les communes qui souhaiteraient disposer d'une offre de logements adaptée aux jeunes familles et aux personnes âgées ou souhaiteraient agir sur la mixité de leur évolution démographique.

Elle permet également aux communes d'accorder via le plan d'affectation et son règlement des bonus de 10% de SBP pour autant que 15% de la surface totale brute de plancher habitable soit destinées à des LUP. Comme mentionné dans le préavis, des réflexions sont en cours dans ce sens dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA).

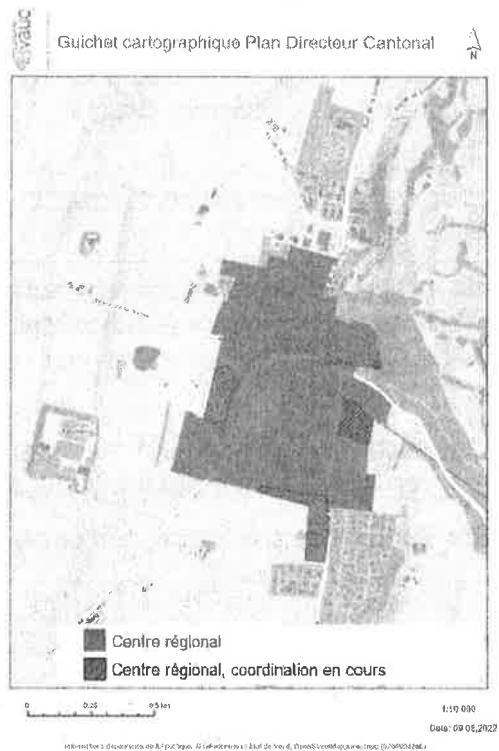
La commune peut ensuite fixer des règles d'occupation, par exemple LLA réservés aux personnes habitant déjà la commune, conditions de revenu ou de fortune des occupants, etc.

La LPPPL permet également aux communes d'exercer leur droit de préemption, afin de réaliser des LUP.

Compléments de la Municipalité.

Comme mentionné précédemment, des compléments sur les intentions de la Municipalité ont été demandés par la COFIN (la note complémentaire est mise en annexe). Les principaux points à relever sont les suivants :

- La Municipalité souhaite que la population de la commune puisse faire le choix d'y rester en offrant des logements à loyers abordables sous certaines conditions.
- Le bâtiment locatif réalisé sur la parcelle communale n° 416 (route de Morges), financé et construit par la Fondation Equitim (préavis municipal n° 06/2017) représente un exemple de projet qui pourrait voir le jour à nouveau.
- Le périmètre pour la réalisation de tels projets correspond au périmètre de centre régional tel que défini par le plan directeur cantonal.
- La Municipalité désire effectuer une enquête statistique sur la typologie des logements existants sur le territoire communal, dans le but de pouvoir mieux cibler les besoins de logements dans notre Commune. Un montant sera prévu au budget 2023 pour un mandat allant dans ce sens.



Position de la Commission

La COFIN est favorable à l'octroi d'une autorisation générale de statuer sur les acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières, pour un montant total n'excédant pas CHF 5'000'000.- pour la législature 2021-2026.

Cette compétence permettra à la Municipalité de développer une politique foncière répondant aux besoins de la population, des LUP, mais également pour pallier au manque de locaux pour des équipements publics, notamment les garderies et les UAPE. Dans ce sens, l'étude prévue par la Municipalité permettra de mieux cibler les besoins dans notre Commune.

LA COFIN souligne l'importance de porter une attention particulière au plafond d'endettement en relation avec le plan des investissements pour toute utilisation du montant.

La COFIN remarque et salue la volonté de la Municipalité de concertation avec la COFIN dans les décisions qui découleront de cette compétence accordée à la Municipalité.

Amendement

Étant donné le but du préavis et de cette nouvelle compétence qui est de mener une politique foncière active en matière d'acquisition, la COFIN propose, d'entente avec la Municipalité, d'amender les conclusions pour limiter cette compétence aux acquisitions et d'exclure les aliénations.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances unanime vous propose d'adopter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal n° 05/2022
- Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission des finances chargée d'étudier l'objet
- Considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour

Décide :

- D'accorder à la Municipalité une autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières, pour un montant total n'excédant pas CHF 5'000'000.- pour la législature.
- D'accorder à la Municipalité cette délégation de compétences et pouvoir spécial pour la durée de la législature 2021-2026 et d'en prolonger la validité jusqu'au 31 décembre 2026.

Pour la Commission des finances :

Renata Bosco Ehrbar

Joachim Creteigny

Steve Corminboeuf

Cyril Mumenthaler (rapporteur)

Pascal Duvoisin

Handwritten signatures of the Commission des finances members on a dotted line. The signatures are: RB, J. Creteigny, S. Corminboeuf, C. Mumenthaler, and P. Duvoisin.

Annexe :

- Note complémentaire destinée à la commission chargée d'étudier et de rapporter sur le préavis no 05/2022 au conseil communal.



**Commune de
Cossonay**

-



**NOTE COMPLEMENTAIRE DESTINEE A LA
COMMISSION CHARGEE D'ETUDIER ET DE
RAPPORTER SUR LE PREAVIS NO 05/2022
AU CONSEIL COMMUNAL**

—
relatif à l'acquisition et à l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions et parts sociales immobilières

Commune de Cossonay

le 8 juillet 2022/taz

Mesdames, Messieurs,

Note complémentaire destinée à la commission chargée d'étudier le préavis municipal 05/2022 relatif à l'acquisition et aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions et de parts sociales immobilières

A l'occasion de votre rencontre du 29 juin 2022 avec Mme Valérie Induni, Syndique, vous avez souhaité disposer d'exemples de réalisation que la Municipalité souhaiterait développer et pour lesquels elle mettrait à profit la compétence qui pourrait lui être donnée par l'acceptation du préavis 05/2022.

Tout d'abord, il semble important de préciser que la Municipalité souhaite que la population de la région puisse faire le choix d'y rester, si elle le choisit, d'où la nécessité de disposer en particulier de logements à loyers abordables (LLA), voire à loyers modérés (LLM).

Le besoin en logement change tout au long de l'existence : les jeunes prennent leur 1^{er} appartement lorsqu'ils quittent le noyau familial, forment à leur tour une nouvelle famille (choix de se mettre en couple, d'avoir un enfant, d'adopter), parfois se séparent et doivent déménager ou encore affrontent un deuil avec la même conséquence. Dans d'autres situations, ce sont des besoins spéciaux liés à la santé (accessibilité, accompagnements thérapeutiques réguliers, etc.) qui nécessitent de pouvoir disposer d'un logement à un prix qui reste raisonnable.

Le bâtiment locatif réalisé sur la parcelle communale no 416 (route de Morges), financé et construit par la Fondation Equitim (préavis municipal 06/2017) représente clairement un type de projet qui pourrait voir le jour à nouveau.

Dans le projet précité, la redevance sur le terrain mis à disposition a été adaptée de telle façon qu'elle évolue dans le temps en fonction de la progression des loyers et non uniquement de l'indice des prix à la consommation. L'annuité est progressive au fur et à mesure des années, ce qui permet, en contrepartie, à la Fondation Equitim de s'engager à louer les appartements à des prix abordables.

Il en résulte que l'attribution des appartements permet à des jeunes ou à des familles modestes ou monoparentales de pouvoir rester dans une région où les prix de l'immobilier prennent l'ascenseur. Ce type d'appartement, dit à loyer abordable, permet à des personnes qui ne disposent pas de moyens financiers très importants, sans pour autant être au bénéfice d'aides particulières, de trouver un appartement. Pour assurer que c'est bien ce type de personnes qui accède à ces logements, des critères d'attribution ont été fixés et sont appliqués à chaque changement de locataire en fonction du lieu de domicile actuel, du lieu de l'activité professionnelle, des liens sociaux et des revenus.

Au niveau de la localisation, la Municipalité émet le souhait de pouvoir inscrire sa politique du logement, de préférence, dans le périmètre du centre, au sens du Plan d'aménagement communal (PACom).

Enfin, la Municipalité désire effectuer une enquête statistique sur la typologie des logements existants sur le territoire communal, dans le but de pouvoir mieux cibler les besoins de logements dans notre Commune. Un montant sera prévu au budget 2023 pour un mandat allant dans ce sens.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndique

La Secrétaire

L.S.

V. Induni

T. Zito