



COMMUNE DE COSSONAY

Rapport suite au préavis No 04/2015

Au Conseil communal

**Projet de signature d'un droit distinct et permanent de
superficie (DDP) et d'un cautionnement en faveur de la
société coopérative d'utilité publique « Primavesta »**

Cossonay le 22 juin 2015

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal n° 04/2015 relatif au projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) et d'un cautionnement en faveur de la société coopérative d'utilité publique « Primavesta »

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission s'est réunie une première fois le 20 mai 2015 en présence de Madame Nicole Baudet Municipale, une deuxième fois le 5 juin 2015 en présence de Monsieur Georges Rime Syndic, de Madame Nicole Baudet Municipale et de Monsieur Philippe Diesbach directeur de la coopérative Primavesta. Une séance a eu lieu le 9 juin afin de rédiger le rapport.

Descriptif du projet

La Municipalité de Cossonay songe depuis plusieurs années à la construction d'appartements protégés dans notre commune. Après plusieurs prises de contacts, la Municipalité a décidé de travailler avec la coopérative « Primavesta ».

Actuellement, la commune ne propose pas d'appartements protégés et il y a une réelle demande pour prolonger l'autonomie des personnes âgées ou à mobilité réduite. Ces appartements ne sont pas un EMS. Ils offrent à leurs habitants une réelle indépendance avec un bail, une clé et une boîte aux lettres.

Le projet se compose de 39 appartements de 2 à 3 pièces ainsi que d'une surface commerciale, une salle polyvalente et des bureaux du CMS qui seront probablement déménagés. La Municipalité souhaiterait louer la salle polyvalente et éventuellement y installer le CLAC. La commission rend attentive la Municipalité que de louer un tel local pour les activités du CLAC occasionnerait une sous-exploitation du local. Nous lui suggérons de compléter les heures vacantes.

La coopérative « Primavesta »

« Primavesta » est une société coopérative d'utilité publique, créée en 2009 par le fondateur de la coopérative « Cité Derrière », M. Philippe Diesbach, qui a déjà construit plus de 700 appartements à ce jour. La société « Primavesta » a, quant à elle, construit 140 logements dans des communes de la région avec un succès confirmé puisque tous les appartements ont trouvé preneur.

Construction et droit distinct et permanent de superficie (DDP)

Le choix de la parcelle « Campagne des Chavannes » nous semble être un bon choix car l'endroit est centré et près de toutes commodités. De plus, il restera la possibilité d'étendre le projet si nécessaire.

Il est important de préciser que cette parcelle est sur une zone d'utilité publique et que son utilisation est limitée à cet usage. Elle restera obligatoirement propriété de la commune.

La commune de Cossonay accordera un droit distinct et permanent de superficie (DDP) pour la parcelle RF678 pour un montant de 125'000.- Frs par année. Le bail est conclu pour une durée de 70 ans, renouvelable.

La Commune de Cossonay cautionnera 1'000'000.- frs. Cette caution est nécessaire pour que le projet de 14'000'000.- frs soit viable et que les banques acceptent de financer le projet. Cette caution, aux yeux de la commission, représente peu de risque en sachant que la commune restera toujours propriétaire de la parcelle. Un plan financier nous a été présenté et nous prouve que la construction est totalement réalisable.

Un membre de la Municipalité aura un siège au conseil d'administration de la société et possédera un droit de regard sur tout.

Droit des locataires

Chaque locataire deviendra actionnaire de la société, part sociale qui correspondra aux 3 mois de garantie de loyer.

Les loyers seront calculés en fonction du montant mis à disposition par les prestations complémentaires (PC).

Un règlement concernant l'attribution des logements sera établi par la coopérative et par la commune. Une commission d'attribution sera constituée de plusieurs membres dont un représentant de la commune, ceci afin de privilégier en priorité les habitants de la commune.

Conclusions

En conclusion, et vu ce qui précède, c'est à l'unanimité que la commission vous propose d'adopter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 04/2015,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- D'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société coopérative d'utilité publique « Primavesta » sur une surface de 4'352m² de la parcelle 678, sise au PPA « Les Chavannes », route d'Aubonne, pour y construire 39 appartements protégés ;

- D'autoriser la Municipalité à signer l'acte nécessaire permettant d'établir un cautionnement de Fr. 1'000'000.-frs, dégressif sur 15 ans, en faveur de la société coopérative d'utilité publique « Primavesta ».

Pour la commission:

Valentin Müller:

Guisepe Visalli:

Sébastien Pidoux (Rapporteur)

