



COMMUNE DE COSSONAY

Second 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 17 août 2015

Second 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,

Pour rappel, le conseil communal, dans sa séance du 22 juin 2015, a demandé le report du vote du rapport proposé, au vu d'un manque d'information portant essentiellement sur les finances du projet.

A la demande de votre rapporteur, un nouveau membre a été sollicité au sein de la commission. Le bureau du conseil a contacté M. Eddy Morel, qui a accepté de rejoindre notre commission.

Notre commission s'est réunie le 8 juillet 2015, au bâtiment communal en présence du Syndic, de 3 membres de la Municipalité, du boursier communal, de la secrétaire municipale, du Président de la coopérative Primavesta ainsi que la commission des finances, incorpore.

Un rapport complémentaire nous a été remis lors de cette séance, comprenant les chapitres suivants :

1. Bref historique du PPA "Campagne les Chavannes".
2. Réflexion sur la valorisation de la zone mixte définie dans le RPPA 3.2 art. 18.
3. Que fait la Société coopérative Primavesta ?
4. Le financement du projet de la Société coopérative Primavesta et sa composition.
5. Le cautionnement et les risques pris par la Commune.
6. Le droit distinct et permanent de superficie.
7. Etat locatif prévisionnel / taux d'occupation des logements.
8. Réflexion sur l'attribution des logements, logements protégés - logements sociaux.

Nous remercions la Municipalité pour son rapport complémentaire qui comprenait de nombreuses informations détaillées.

Comme indiqué au 1^{er} paragraphe, les questions et remarques lors de notre dernière assemblée du Conseil communal étaient principalement liées à la problématique financière.

Nous avons le plaisir de vous transmettre, ci-dessous, la "note" positive de la commission des finances, qui se rallie à notre 1^{er} rapport, soit d'accepter le projet tel que présenté.

Note

Sujet : Société coopérative Primavesta

De : Commission des finances de la Commune de Cossonay

A : Commission du préavis no 04/2015

La commission des finances a été convoquée le 8 juillet 2015 en présence de M. Georges Rime, Syndic, Mme Nicole Baudet, Municipale, M. Claude Moinat, Municipal, M. Bernard Augsburg, Boursier communal, M. Philippe Diesbach, Président de la coopérative Primavesta, Mme Tania Zito, Secrétaire Municipale et la commission du préavis 04/2015.

Le rapport complémentaire de la Municipalité du 8 juillet 2015 a été distribué.

Nous avons également obtenu le business plan de ce projet évalué à CHF 14'760'000.

Les taux bancaires offerts aujourd'hui à 10 ans sont de 1.85 %, notamment grâce au cautionnement de la Commune de Cossonay. Dans le business plan, le financement a été calculé avec une augmentation des taux de 1 %. Tous les bénéfices résultant de la coopérative sont portés au compte « Fonds de rénovation » de ladite coopérative. Après 20 ans, il est approvisionné avec CHF 555'500.

Si les taux d'intérêts devaient augmenter plus que prévu (ce qui semble aujourd'hui peu probable), la coopérative peut y faire face de 2 manières :

1. En se servant dans le compte de réserve
2. En augmentant les loyers

Après une période de 15 ans, l'amortissement est de CHF 3'083'800, soit 21 % du projet initial.

Les frais d'exploitation se montent à CHF 210'000 par année.

Cette projection reste prudente.

Avantages communaux :

En plus d'offrir une location annuelle de CHF 125'000, le projet permettra également l'encaissement de taxes de raccordements initiales de CHF 260'000. De surcroît, une hypothèque nominative de CHF 375'000 (représentant 3 redevances annuelles) sera remise à la Commune.

Conclusion :

Pour la Commune, le cautionnement solidaire de CHF 1'000'000 dégressif sur 15 ans est tout à fait envisageable. La taille de la caution a été fixée en fonction des fonds propres afin d'obtenir des conditions avantageuses auprès des instituts bancaires. De plus, tant qu'il n'est pas exécuté, ce cautionnement n'augmente pas la dette mais est seulement une écriture comptable.

La diversification des revenus au sein de la Commune est un sujet très important car il aplanit les risques de fluctuations des recettes.

Ainsi, nous nous rallions à l'avis de la commission du préavis no 04/2015 d'accepter le projet tel que présenté.

Cossonay, le 4 août 2015

Pour la commission des finances :

Olivier Richoz

Marianne Thormeyer.....

François Margot.....

Barbara Zippo.....

Philippe Blanc.....

Nous proposons donc les conclusions inchangées de notre 1^{er} rapport, soit :

Conclusions

En conclusion, et vu ce qui précède, c'est à l'unanimité que la commission vous propose d'adopter les conclusions inchangées de notre 1^{er} rapport, soit :

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 :

Guiseppe Visalli :

Eddy Morel :

Sébastien Pidoux (Rapporteur) :