

## **Rapport de la CoFin sur le préavis N° 10-2021 concernant la proposition d'octroi d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) de superficie pour la construction de logements à loyers abordables**

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission des Finances s'est réunie le lundi 10 mai 2021 à 19h30. Etaient présents : Madame Anne Weill-Lévy, Messieurs Stéphane Jaquet vice-président, Roland Rapin, Marc Châtelain, Pascal Vienet, Cédric Tercier et Alain Vionnet président-rapporteur. Monsieur Alain Bovay Syndic responsable des Finances a participé à notre séance ainsi que Messieurs Dominique Epp Municipal, en charge du dossier qui nous a communiqué quelques informations complémentaires concernant ce préavis et Stéphane Roulet Chef de service. Nous sommes reconnaissants pour leur présence ainsi que pour leurs explications claires et précises.

### **Préambule**

Ce préavis qui nous est proposé par la Municipalité est traité seulement par la CoFin, a pour but d'octroyer un Droit Distinct et Permanent pour la construction de logements abordables à la Coopérative de logement Cité-Joie pour une durée initiale de 99 ans.

Pour arriver à sa conclusion ce fut un long serpent de mer. En effet, la préparation de ce préavis aura duré 7 ans. Par sa communication la Municipalité informait le Conseil communal qu'elle avait sélectionné la parcelle 2114 << dite de la Ferme Dupraz >> ou aussi >> Pique-Lune >> pour la construction de logements à loyers abordables. Mis à l'enquête du 15 août au 15 septembre 2016, ce projet a suscité quelques oppositions dont celles des voisins immédiats de la parcelle en question, ce malgré que la municipalité ait entamé un dialogue constructif avec eux dès l'avant-projet. La municipalité a pu lever la dernière opposition le 6 février 2017, décision contre laquelle un recours fut déposé auprès de la CDAP.

Enfin, à la suite de la première audience à la Cour de droit administratif et public (CDAP) le 19 juin 2018, les pourparlers reprirent et les deux parties trouvèrent un accord à l'amiable. Le recours retiré, le permis de construire entra définitivement en force le 10 septembre 2019.

### **Objectif du DDP**

La construction de logements à loyers abordables depuis la mise en service des 140 appartements de Granchamp a quelque peu détendu le marché du logement sur notre commune. Son succès démontre que les jeunes et les familles peuvent à nouveau se loger à St-Légier-La Chiésaz.

La mise à disposition à un investisseur tiers du terrain nécessaire à la construction permet à la commune d'obtenir une rente annuelle.

### **Acte Constitutif du DDP**

Il est mentionné à la page 13 : chapitre VI.- FRAIS – IMPÔTS

Les frais de géomètre, notaire et du Registre foncier afférents au présent acte, de même que les droits de mutation, seront supportés par le superficiaire.

### **Programme constructif**

Le coût estimé pour cette réalisation se monte à CHF 9'100'000.00. La Municipalité nous explique, que bien que ce point ne fasse pas partie intégrante du DDP lui-même, son contenu est déterminant pour fixer la rente.

Nous ne voulons pas répéter ici les points clés que vous trouvez dans le préavis, au ch. 3.2. du programme constructif. Nous pouvons mentionner le coût moyen des loyers à CHF 245.00 le m<sup>2</sup> par an selon la taille des appartements.

D'autre part, vu la suppression de locaux commerciaux, il a pu être créé 2 studios et 2 appartements de 2,5 pièces.

### **Places de parc publiques**

La Municipalité nous a expliqué la renégociation des places de parc mentionnée sous ch.3.3. L'intention était de mettre le total de ces 17 places de parcs sous régime parcomètre. Finalement cette solution n'a pas été retenue. Les 11 places extérieures resteront sous le régime à parcomètre existant, tandis que les 6 places intérieures communales deviendront des places privées communales que la commune pourra louer à des tiers. Les places de parc intérieures seront louées par la commune au prix de CHF 120.00 la place au même prix que la coopérative.

### **Fixation de la rente annuelle**

La fixation de la rente annuelle indiquée au ch. 11 de l'acte constitutif du DDP en annexe au préavis mentionne le prix de la redevance de CHF 60'000.00, par année civile, qui est en principe garantie. Ce montant a été calculé sur le loyer moyen au mètre carré des appartements.

A la page 10, au ch. 11, on trouve les explications relatives aux modalités de calcul de la redevance dynamique, en fonction du coût du décompte final, en cas de dépassement des coûts de construction ou encore en cas de réduction des coûts de construction, etc...

Par contre, s'il devait y avoir un dépassement du prix de construction, la redevance initiale restera due. La redevance sera payable par année civile et versée en deux temps, à savoir un acompte de CHF 60'000.00 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile. Le solde versé au 30 avril de l'année civile suivante correspondra au complément obtenu par le mécanisme de la redevance dynamique définie ci-dessus.

Une variation du prix au m<sup>2</sup> par année de CHF 5.00 (p. ex. de CHF 245.00 à CHF 250.00) implique une variation de la redevance annuelle de CHF 3'000.00.

### **Attribution des logements**

Le paragraphe sous ch.3.5., explique les critères d'attribution convenus entre la coopérative et la commune.

### **Interpellation**

Les membres de la CoFin ont pris acte de la réponse de la Municipalité à l'interpellation de Madame Rita Regamey.

Un commissaire s'étonne de la réponse de la Municipalité à propos des logements pour étudiants. Il existe de nombreuses écoles de types universitaires (hautes écoles spécialisées, d'ingénieurs, etc.) dans un rayon de quelques dizaines de kilomètres et si on peut exiger d'un travailleur qu'il fasse 100 km pour trouver un emploi, on peut aussi tenir compte d'une distance plus ou moins équivalente pour les étudiants.

## Conclusion

Dans la discussion qui s'ensuit les membres de la CoFin sont favorables au projet présenté par la Municipalité. Néanmoins, 2 commissaires pensent que le prix du m2 aurait dû être calculé en dessous des CHF 245.00 mentionné dans le préavis, visant à offrir la possibilité à des personnes de revenus modestes de rester, voire de revenir élire domicile dans notre commune.

Au vu de ce qui précède et après délibération, les membres présents de la CoFin par 6 oui et une abstention, proposent au Conseil communal d'approuver les conclusions du préavis N°10-2021, à savoir :

- prendre acte de la constitution de droit de superficie ;
- autoriser la municipalité à signer tous les actes notariés nécessaires ;
- Considérer l'interpellation intitulée << Logements, quels scénarii prévus pour notre Commune ?>> comme répondue.

Pour la CoFin :

Le président-rapporteur



Alain Vionnet

Un membre



Cédric Tercier