LE MONT sur Lausanne

COMMISSION DES FINANCES

Au Conseil communal du Mont-sur-Lausanne

Rapport de la Commission des Finances chargée d'examiner le préavis municipal No 04/2023

Exercice du droit de préemption selon la LPPPL

Demande d'octroi d'un crédit de CHF 7'350'000.-. pour l'acquisition de la parcelle n° 3618 du Mont-sur-Lausanne et l'attribution d'un mandat d'accompagnement externe

---

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

La Commission des Finances (ci-après CoFin) s'est réunie, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre Moser, pour l'examen de ce préavis le 21 mars 2023. La première partie de la séance avec les représentants de la Municipalité s'est faite avec les membres de la commission adhoc. Les commissions se sont ensuite séparées pour les discussions.

Nous remercions Mme Laurence Muller-Achtari, Syndique, en charge du dicastère Territoire, économie et relations extérieures, M. Daniel Besson, Conseiller municipal en charge du dicastère Ressources et cohésion et M. Antonio Turiel, chef du service de l'urbanisme, pour les renseignements et les réponses données lors de cette séance.

Introduction - Contexte

Dans ce préavis, la Municipalité demande au Conseil communal l'octroi un crédit de CHF 7'350'000.- permettant d'acquérir pour un montant de CHF 6'934'096.501 la parcelle n° 3618 du Mont-sur-Lausanne, sise dans le périmètre du Plan d'affectation La Clochatte, auquel sont ajoutés, d'une part, les frais d'acquisition à hauteur de 5%, soit CHF 345'903.50 et, d'autre part, d'utiliser le solde, soit CHF 70'000.-, pour attribuer un mandat d'accompagnement externe à un bureau d'assistance à maître d'ouvrage (BAMO).

L'opération d'achat s'effectue dans le cadre de l'exercice du droit de préemption prévu par la loi sur la préservation et de la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016 et de son règlement d'application (RLPPPL) du 25 octobre 2017.

En préambule Mme la Syndique Muller-Achtari et M. le Municipal Besson nous ont parlé de la future «vague grise», c'est-à-dire du vieillissement de la population vaudoise (et suisse) ces prochaines années. Si l'on souhaite maintenir à domicile les personnes âgées le plus longtemps possible et dans des bonnes conditions, la création de logements protégés (LP), qui entrent dans la catégorie des logements d'utilité publique (LUP), est indispensable. C'est la motivation principale du présent préavis, la Municipalité souhaitant augmenter les LP sur le sol communal, ces derniers étant sous-représentés. Il a cependant été précisé que d'autres formes de LUP seraient aussi présentes dans ce projet pour promouvoir la mixité générationnelle et sociale, comme des logements pour étudiants (LP) ou des logements à loyer abordables (LLA). Mais la Municipalité n'est pas en mesure de préciser pour l'instant la répartition du type de LUP dans ce futur quartier. Il a par contre été clairement exclu de proposer des logements à loyer modéré (LLM) qui nécessitent une aide financière de la commune et du canton pour l'abaissement des loyers.

Examen du préavis

La Cofin a soulevé et discuté les points suivants.

1. La LPPPL autorise la mise en place de règles d'attributions communales. La CoFin regrette que, malgré plusieurs demandes régulières de Conseillers communaux, une vraie politique du logement, et en particulier une vision sur le développement de LUP (combien, lesquels, pour qui, etc.) ne soit pas disponible en amont de ce préavis. Cela aurait permis à la CoFin de mieux appréhender ce préavis, mais nous comprenons que ce préavis répond à une opportunité qui ne se représentera pas tous les jours. Cependant, afin de permettre au Conseil de pouvoir encore se prononcer sur la politique du Logement et des LUP en particulier, les membres de la CoFin ont décidé de déposer une motion demandant à la Municipalité de mettre en place un règlement spécifique à l'attribution de ces logements (priorité aux résidents de la commune, considération des moyens financiers, etc.), règlement qui pourra ainsi être discuté et adopté par le Conseil.

2. La parcelle sera à 100 % LUP et ces LUP s'ajouteront à ceux déjà prévus dans le secteur sud du PQ de la Clochatte.

3. Dans les rapports de commissions d'autres communes ayant exercés le droit de préemption, on constate que les primo-acquéreurs sont mentionnés explicitement et qu'ils ont aussi été entendus par la commission. Ce n'est pas le cas pour nous. Madame la Syndique nous précise que, comme l'exige la loi, le vendeur et le primo-acquéreur seront entendus par la Commune, mais qu'à ce stade, la Municipalité préfère ne pas nous révéler de noms.

4. Le préavis indique que le but n'est pas de réaliser des bénéfices, même si la Municipalité escompte néanmoins un retour sur investissement permettant de compenser les intérêts qu'elle aura à assumer. La CoFin relève qu'avec un investissement de 7,25 millions, le coût annuel avec un taux d'intérêt de 2,5% (ce qui est possible compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt) serait supérieur à la rente DDP de la variante « promoteur ». Cela laisse supposer que la variante Maître d'Œuvre d'Utilité Publique (MOUP) est plus probable même si la Municipalité nous précise qu'elle souhaite explorer toutes les possibilités. Il est aussi relevé que la potentielle inflation n'est pas prise en compte dans les calculs. La CoFin aurait trouvé plus rassurant de connaître plus précisément le type de repreneur du DDP pour savoir sur quel calcul se baser, comme cela a pu être le cas dans d'autres communes. Elle est cependant consciente des limites liées au temps très court à disposition.

5. Dans le cadre du préavis 01/2023 (crédit-cadre pour le suivi de la mise en œuvre des secteurs à bâtir du SAF), la Municipalité faisait état d'une surcharge de travail pour l'administration communale. La CoFin relève que dans ce préavis, la commune précise qu'elle « devra probablement se doter des ressources nécessaires pour gérer ce type d'opérations ». M. Le Municipal Besson nous a précisé que le rendement attendu et décrit à la page 8 pourrait aussi potentiellement financer les ressources supplémentaires. Mais il est bien rappelé que si la commune développe une politique foncière, ce n'est pas pour faire du bénéfice, mais offrir de nouvelles prestations à la population, en particulier pour faire face au vieillissement de la population.

6. Dernier point relevé, le préavis sera voté par le Conseil communal le 3 avril 2023, tandis que l'utilisation du droit de préemption devra être notifié d'ici le 4 avril 2023. Sachant que le préavis pourrait potentiellement faire l'objet d'un référendum qui pourrait être notifié dans les dix jours qui suivent l'affichage de la décision contestée et que le primo-acquéreur a un droit de recours de 30 jours, il faudra attendre ces délais avant que la décision du Conseil ne soit définitivement validée. La Municipalité n'a pas eu le temps de prendre de conseils juridiques particuliers mais elle est cependant confiante d'avoir suivi correctement les procédures.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la majorité de la Commission des Finances à 6 pour et 1 contre, estime que cette demande d'octroi d'un crédit de CHF 7'350'000.-. pour l'acquisition de la parcelle n° 3618 du Mont-sur-Lausanne et l'attribution d'un mandat d'accompagnement externe, n'est certes pas sans risques financiers, mais que son utilité et ses finalités en valent la peine. La majorité de la CoFin propose donc au Conseil communal du Mont-sur-Lausanne d'accepter les cinq conclusions du préavis telles que présentées par la Municipalité dans le préavis 04/2023.

Le Mont-sur-Lausanne, le 26 mars 2023.

Le président : Jean-Pierre Moser .....

Le rapporteur : Jean-Marie Urfer .....