LE MONT sur Lausanne

Préavis n° 04/2023

Rapport de la Commission ad hoc

Chargée d'examiner le

Préavis n° 04/2023 - Acquisition de la parcelle n° 3618 et attribution d'un mandat d'accompagnement externe - Demande d'un crédit de CHF 7'350'000.- (Municipale responsable du dossier : Mme Laurence Muller Achtari)

La Commission s'est constituée comme suit :

Le président :	Nicolas Dupuis
Le rapporteur :	Bertrand Martinelli
Les membres :	Antoine Chamot
	Natacha Horton
	Fernand Henny
	Véronique Blanc
	Karim Mazouni

Introduction

La Commission remercie Mme Laurence Muller Achtari, Syndique, M. Daniel Besson, Municipal chargé des finances et M. Antonio Turiel, Chef de Service du service de l'urbanisme pour avoir pris le temps de répondre aux questions des membres de la Commission lors de la séance. A noter que cet échange s'est fait en présence des membres de la Cofin en lien avec des impératifs de calendrier dans la présentation du présent préavis au Conseil communal.

Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal de lui octroyer 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.- 2 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.

Cadre légal et mise en œuvre

Les art. 31 et ss de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016 permettent aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et déjà affecté en zone à bâtir légalisé, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Les conditions nécessaires sont remplies dans le cadre de ce projet d'acquisition soit que cela doit concerner des LUP, que le bien-fonds se situe dans un district soumis à pénurie et pour finir que la parcelle soit supérieur à 1'500m2. Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées initialement entre le vendeur et l'acheteur.

De plus, la Municipalité en lien avec la politique du logement s'est vu accorder un fonds (préavis N°02-2022) pour l'acquisition d'immeuble, mais le montant était supérieur à ce que le Conseil communal a accordé, il est nécessaire de présenter ce préavis au Conseil.

Opportunité

Il ressort que la parcelle et le projet sont intéressants à plusieurs titres. La surface de plancher déterminante (4'200 m2) répartie dans deux bâtiments permet notamment de renforcer le bâti de la commune sur des objets différenciés quant à leur affectation (autre que des bâtiments type scolaire ou administratif). Sa localisation est aussi un facteur d'opportunité pour acquérir cette parcelle et d'y réaliser des LUP, car positionné dans une future centralité secondaire avec des transports publics à proximité.

A noter que le principe de majoration des surfaces en lien avec des LUP n'est pas possible dans ce dossier, car les communes qui souhaitent le faire doivent le prévoir dans leurs règlements et le plan d'affectation ce qui n'est pas le cas ici.

Procédure des opérations

La procédure en cours au sens de l'art. 33 LPPL, fait que la Municipalité a 40 jours pour notifier aux parties son attention depuis la réception de la notification du notaire. Dans le présent projet, la Municipalité doit transmettre son courrier d'ici le 4 avril 2023 soit le lendemain du Conseil Communal du 3 avril 2023. A noter que dans le cadre de la procédure les parties ont un droit à être entendu par la commune, ce qui a été fait lors d'une séance le 23 mars 2023.

Discussion

D'une manière générale, et au regard des délais, la Commission trouve que le projet présenté est cohérent, mais des questions sur la conservation de cette cohérence du projet jusqu'à son terme sont évoquées.

En effet, lors de la discussion, un des principaux objets d'échange dans la Commission a porté sur la cohérence entre la vision politique, renforcer la capacité d'accueil des aînés et des jeunes de la commune et l'objet proposé ainsi que les garde-fous en termes de procédure. Notamment sur la mise en œuvre d'un règlement fixant le cadre d'attribution des appartements. La Commission se questionne aussi sur la répartition de la taille des logements. Les logements de 4,5 pièces et 5,5 pièces projetés représentent

50% selon les plans en vigueur. Or, si l'on veut produire une politique du logement pour les aînés et les jeunes, la proposition de plus petits logements devrait être renforcée par rapport au projet en vigueur à ce jour.

La Commission, sans amender le texte, souhaite porter à l'attention du Conseil et de la Municipalité deux recommandations :

- Que la proportion soit cohérente avec la vision politique de renforcer la capacité d'accueil des ainés et des jeunes notamment dans la répartition du type de logement en termes de taille.

- Qu'un règlement priorisant l'attribution des logements pour les personnes du Mont soit établi dans le cadre du DDP

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Commission ad hoc chargée d'examiner le préavis Préavis n° 04/2023 - Acquisition de la parcelle n° 3618 et attribution d'un mandat d'accompagnement externe - Demande d'un crédit de CHF 7'350'000.- propose à l 'unanimité de ses membre d'accepter le préavis tel que présenté.

D'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition de la parcelle n° 3618 via son droit de préemption, pour une valeur de CHF 6'934'069.50 conformément à l'article 31, al 1 et 2 LPPPL ;

D'autoriser la Municipalité à engager les frais d'acquisition de dite parcelle pour une valeur de CHF 345'903.50.-, correspondant à environ 5% du montant du prix de vente de la parcelle,

D'autoriser la Municipalité à mandater un BAMO pour l'accompagner dans la démarche et élaborer un cahier des charges en vue d'un appel d'offres pour le choix de la société appelée à développer le projet de LUP, pour une valeur de CHF 70'000.-.

D'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes et à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions du marché, dans le cadre du plafond d'endettement ;

Le Mont-sur-Lausanne, le 24 mars 2023

Prénom et nom	Signature
Le président :	Nicolas Dupuis
Le rapporteur :	Bertrand Martinelli