

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal N° 13/2018 concernant la demande d'un crédit de Fr. 1'750'000.-- pour l'achat de la parcelle No 806, l'octroi d'un droit de superficie à la coopérative Les Jardins de la Paix et la réponse à la motion de M. Alain Grangier (PLR) « Valorisons nos parcelles communales ».

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission chargée d'étudier ce préavis municipal s'est réunie le mardi 25 septembre à 19h30 à la salle No 1 de la Maison de commune. Elle était composée des membres suivants :

Michel Tobler (PLR)
Cédric Urech (PLR)
Julien Costanzo (PS)
Gilbert Vernez (PS)
Jean-Sébastien Fornerod (UDC)
Aloïs Raemy (PDC+I)
Elisabeth Leimgruber (Les Verts), présidente-rapporteure

La commission salue M. Olivier Martin et Mme Taraneh Aminian, Délégué-es municipaux et M. Yves Roulet, Chef de service, ainsi que Mme Monique Petitpierre et M. Guy Chervet, membres de la Cofin, et les remercie de leur présence.

Informations de la Municipalité et de l'administration communale

M. Martin refait un court résumé de l'historique de ce préavis, déposé par motion par M. Alain Grangier et accepté par le conseil communal lors de sa séance du 20 mars 2013. Entretemps, de nombreux contacts ont eu lieu avec la coopérative Les Jardins de la Paix et en particulier avec le propriétaire de la parcelle No 806. Il rappelle aussi que le nouveau PGA, duquel dépend la transaction finale, sera sous toit fin 2018 / début 2019. C'est donc à présent le moment de tout mettre en œuvre pour que ce projet se réalise dans les meilleurs délais.

Mme Aminian pour sa part nous rappelle que la gestion et l'évolution de la coopérative Les Jardins de la Paix sont très satisfaisantes, que les finances sont équilibrées et qu'elle est donc un partenaire fiable pour la Commune. Elle sera aussi un élément important dans la gestion sociale de notre population, la création d'appartements à loyers modérés s'avérant une nécessité.

Questions et remarques des commissaires à la Municipalité

Après ce deux exposés, les commissaires posent différentes questions, ceci plus pour s'assurer d'avoir bien compris le préavis que pour douter de son bien-fondé. Un commissaire demande une explication sur la différence entre le premier contrat de DDP octroyé à la coopérative et celui projeté ici. Mme Aminian explique cette différence :

Il s'agit du second DDP que la Commune va octroyer à la coopérative Les Jardins de la Paix. La première fois les loyers n'étaient perçus qu'après 20 ans d'exploitation. Cet arrangement avait été fait ainsi car la coopérative avait été fondée pour l'occasion. Cette économie avait permis à la coopérative de créer un fonds pour des investissements futurs. Pour ce nouveau DDP, cette gratuité n'est plus d'actualité alors que les sociétaires de la coopérative toucheront un intérêt sur leurs parts sociales. C'est donc très rapidement, soit dès les premières entrées locatives, que la commune pourra encaisser le loyer de Fr. 152'000.- au minimum et débiter l'amortissement de l'emprunt contracté par la commune. Actuellement Les Jardins de la Paix ont une situation financière stable et un fonds d'investissement bien établi. La commune doit donc amortir prioritairement l'achat de la parcelle No 806 avant de retirer un gain de cette transaction. C'est pour ces raisons que les loyers seront perçus dès la première année de mise en location des appartements.

Un commissaire est rassuré sur la question des servitudes restantes et qui ne gêneront personne.

Un autre commissaire est rassuré quant à l'estimation de la valeur de la parcelle 806. Si, dans 99 ans, la commune n'octroyait pas un nouveau droit de superficie et voulait racheter la parcelle et ses aménagements, un expert serait mandaté pour estimer leur valeur intrinsèque pour fixer le prix d'achat. Aujourd'hui, la valeur d'achat de la parcelle No 806, validée par une expertise neutre et indépendante, est quant à elle déjà discutée, négociée et figée. Nous ne pouvons nous prononcer que sur un accord ou un refus de cet achat, mais en aucun cas sur le montant de la transaction. Nous ne pouvons exiger une nouvelle expertise ou quoi que ce soit de ressemblant.

Il est bien précisé que le conseil communal ne doit se prononcer que sur l'accord pour l'achat et non sur les conditions finales du contrat d'achat. Si un des commissaires trouve que le prix est relativement élevé, il lui est répondu que dans la balance des avantages incontestables pour la commune ce prix se justifie amplement et est juste. Il est aussi précisé que le vendeur s'est engagé sur une période de dix ans pour finaliser cette transaction, il n'y a donc pas de risque de surenchère par une agence immobilière ou un privé. La demande de permis de construire etc... ne viendront qu'une fois l'accord donné par le conseil communal.

La parole n'étant plus demandée, la première partie de la séance est terminée.

La commission des finances

est d'avis que le projet d'investissement proposé et la rémunération y relative sur les années à venir pour notre Commune sont intéressants, et elle se rallie donc sans réserve aux conclusions financières du préavis.

Discussion au sein de la commission

Un commissaire espère que de beaux espaces verts seront aménagés sur la nouvelle parcelle car ils contribueraient à la qualité de vie des futurs habitants. Les représentants de la Municipalité ayant répondu à toutes nos interrogations et le projet étant clair, la commission, après quelques échanges, passe au vote et c'est à l'unanimité que le préavis est accepté.

Conclusions

A l'unanimité des commissaires et compte tenu de ce qui précède, la commission vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil, de bien vouloir adopter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal n° 13/2018,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

c'est à l'**unanimité** que la commission vous demande, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, d'accepter :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 1'750'000.— pour l'achat de la parcelle No 806 et couvrir les frais inhérents, à prélever par le débit du compte No 9123.004.00 « Valorisation Murs-Blancs » ;
2. d'autoriser le cas échéant la Municipalité à financer cet investissement dans le cadre du plafond d'emprunt de Fr. 85'000'000.— accordé par votre Conseil lors de sa séance du 22 mars 2017, plafond utilisé à ce jour pour Fr. 20'000'000.-- ;
3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition de la parcelle No 806 pour un montant de Fr. 1'750'000.— frais inclus ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir cet investissement sur une période de 15 ans, soit Fr. 152'000.— par année, la première fois l'année du versement de la première redevance du DDP ;
5. d'autoriser la Municipalité à modifier les limites cadastrales de la parcelle No 808 en y intégrant une surface supplémentaire approximative de 850 m² en provenance de la parcelle No 809 et en y intégrant la parcelle No 806 après acquisition ;
6. d'octroyer à la société coopérative d'habitation « Les Jardins de la Paix » un droit de superficie sur la parcelle No 808 (dans ses nouvelles limites) d'une durée de 99 ans pour une rente annuelle fixée sur la base du taux de rémunération des parts sociales, mais à un minimum de 3% de la valeur foncière du terrain ;
7. d'autoriser la Municipalité à signer tout acte en relation avec les conclusions énoncées ci-dessus, de même qu'avec le réaménagement de la servitude de non-bâtir qui grève actuellement la parcelle No 808 ;
8. de prendre acte que le présent préavis répond à la motion de M. Alain Grangier intitulée « Valorisons nos parcelles communales ».

Au nom de la commission

Elisabeth Leimgruber, présidente-rapporteure

La Tour-de-Peilz, le 8 octobre 2018