



**Municipalité de la Commune
d'Arzier - Le Muids**

**Préavis No 5/2015
Au Conseil communal**

Constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur les parcelles N^{os} 202, 213, 214 et 354, d'une surface d'environ 2'220 m², en faveur de la Fondation Equitim

Délégué municipal

M. Eric Hermann, Syndic

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

1. Préambule

Le présent préavis fait suite à la longue réflexion de la Municipalité sur les possibilités de création d'immeubles à loyer abordable.

Deux préavis vous ont déjà été présentés en février 2012 et en septembre 2013.

La Municipalité s'est inspirée de ces deux préavis, de la discussion nourrie lors de la séance du 23 septembre 2013 et du vote autorisant le passage du domaine public au domaine privé d'une partie de la rue du Village.

Les principaux enseignements de ces préliminaires peuvent être résumés comme suit, ceux-ci étant des vœux tant de la Municipalité que du Conseil communal :

- Création de logements à loyers modérés offrant des possibilités aux jeunes et moins jeunes de notre commune de se loger à des conditions abordables.
- Choix de l'emplacement au haut de la rue du Village

2. Possibilités de réalisation

Dans un premier temps et pour les motifs déjà invoqués, la Municipalité avait renoncé à la construction d'un immeuble par la Commune. Cette solution augmentait l'endettement et aurait pesé lourdement sur les finances communales. La construction, puis la gestion de logements de ce type, doivent être l'œuvre de professionnels avertis, ce qu'une commune pourrait difficilement gérer. S'agissant d'un investissement communal, la construction aurait été soumise à la Loi sur les marchés publics.

La proposition de création d'une fondation communale n'avait également pas été retenue pour les mêmes motifs. A ceux-ci s'ajoutait le fait de ne pas pouvoir être au bénéfice d'une exonération fiscale.

La signature d'un Droit de superficie à une coopérative d'habitation a fait l'objet d'une importante discussion au sein du Conseil communal. Il s'est également avéré que la Commune devrait assumer une part du financement par le biais de cautionnement ou d'apport de liquidités.

En automne dernier, la Municipalité a rencontré les représentants du Groupe MK qui lui ont présenté une approche quelque peu différente. La Municipalité a été séduite par ce concept et a pris la décision de vous présenter le préavis de ce jour.

3. Développement du projet

Le Groupe MK a mis sur pied la Fondation Equitim afin de trouver une solution au problème de construction de logements à loyer abordable.

Elle souhaite initier des projets avec les communes du canton qui bénéficient de terrains constructibles et qui ne sont pas soumis aux impératifs du marché en termes de rendement.

Pour ce faire, elle a sollicité des institutions de prévoyance professionnelle suisses qui sont les pourvoyeurs des capitaux de la fondation. Le recours aux crédits bancaires n'est donc plus nécessaire. Un rendement fixe est proposé à ces institutions.

La Municipalité et les représentants de la Fondation ont ainsi défini les principes de collaboration présentés dans la brochure annexée et dont les points principaux sont les suivants :

- Octroi d'un Droit distinct et permanent de superficie pour une durée de 75 ans.
- Construction de deux bâtiments comprenant une surface commerciale de 200 m² et 12 appartements de 2.5 à 4.5 pièces avec garage souterrain.
- Mandat d'études parallèles en partenariat avec la Commune pour le choix d'un projet d'architecture.
- Abattement de 20% sur les loyers pratiqués dans la région.
- Redevance du DDP fixée de manière dynamique fixée au 14.3% du rendement net de l'immeuble, soit pour la première année environ Fr. 30'000.-.
- Attribution des logements selon des critères répondants aux exigences de la Commune.
- Mise à disposition des logements au printemps 2018.

La procédure de transfert du domaine public et la réunion des parcelles sont en cours et feront l'objet d'une enquête publique dès l'approbation du présent préavis.

4. Considérations générales

L'utilisation optimale de la surface totale de la parcelle est bien entendu impérative afin de permettre de maintenir un nombre de logements et des loyers compatibles avec le but recherché.

La solution choisie engendre la construction sur la partie actuellement occupée de la rue du Village qui deviendra ainsi une impasse pour les véhicules. Le cheminement piétonnier sera maintenu.

Le Mandat d'études parallèles auquel sera associé la Municipalité permettra de mettre en place des aménagements relatifs au cheminement piétonnier, au maintien d'un parking public et la création d'une chaufferie à copeaux de bois, comme cela avait été prévu lors de la construction du Centre Communal Multifonctions (CCM).

5. Coûts d'exploitation et charges financières

Il n'y a, ni coûts d'exploitation, ni charges financières pour ce projet.

6. Pour terminer

La Municipalité est particulièrement heureuse d'avoir pu, suite au débat constructif du Conseil communal du 23 septembre 2013, prendre le temps de peser les avantages et les inconvénients d'un projet qui tient à cœur à la grande majorité de la population.

Dans le contexte actuel d'indécision suite aux divers événements ayant marqué notre pays, la pertinence d'une solution faisant recours à une groupe immobilier important, s'appuyant sur des institutions de prévoyance, ne fait pas l'ombre d'un doute pour la Municipalité.

Les craintes émises récemment par les commissions du Conseil communal sur l'évolution des finances de notre commune nous font également abonder dans le sens de la solution préconisée.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

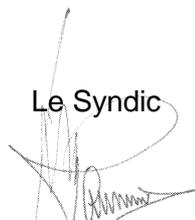
le Conseil communal d'Arzier - Le Muids

- vu le préavis municipal N° 5/2015 relatif à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur les parcelles N^{os} 202, 213, 214 et 354, d'une surface d'environ 2'220 m², en faveur de la Fondation Equitim,
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- vu le rapport de la commission des finances
- ouï les conclusions des rapports des commissions précitées,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le préavis municipal N° 5/2015 relatif à la constitution d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur les parcelles N^{os} 202, 213, 214 et 354, d'une surface d'environ 2'220 m², en faveur de la Fondation Equitim.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 2 mars 2015, pour être soumis au Conseil communal d'Arzier - Le Muids

Le Syndic

Eric Hermann

Au nom de la Municipalité



Le Secrétaire

Andres Zähringer

Annexe : - dossier de la Fondation Equitim