

Réponse au Préavis No. -13- / 2015

Constitution d'un Droit Distinct et Permanent (DPP)
sur parcelles Nos. 202, 203, 214, 354
en faveur Fondation Equitim
Arzier- Le Muids

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Nous sommes appelés à voter sur le préavis No. -13- / 2015 dont l'issu pourrait laisser une empreinte intergénérationnelle. Nos petits enfants en seraient les héritiers si vous en faites le choix. Ce projet pilote, hors norme, a le mérite d'ouvrir le débat au niveau de la responsabilité politique de notre législatif. La vision de l'avenir et de l'impacte sur nos citoyens est dans leurs mains.

Un droit distinct et permanent (DDP) de 75 ans échéant en 2090 pose quelques questions bien légitimes.

Aspect temporel

S'engager sur un contrat de 75 ans n'est pas simple. Personne n'est devin. Comment anticiper et quantifier les conditions générales qui prévaudront en matière d'immeubles destinés à l'état locatif. Ce manque d'éléments concrets rend la vision de l'avenir périlleux Est-ce bien raisonnable pour le bien de nos petits enfants? **Est-ce que le projet soumis apporte toute la visibilité requise ?**

Aspect social

Les loyers abordables se justifient dans notre Commune. Mais pourquoi les regrouper dans un même projet, dans un même quartier? Ne serait-il pas préférable de choisir un modèle d'habitation mixte? Cela permettrait d'intégrer des logements de même qualité et de confort. **Est-ce que le projet soumis offre l'équilibre de la mixité sociale?**

Aspect économique

1. Rendement

La documentation, qui accompagne ce projet, précise qu'il s'adresse aux communes qui bénéficient de terrains constructibles et qui ne sont pas soumis aux impératifs de rendement. Avons-nous trop de terrains qui puissent répondre à ce critère? **Est-ce que le projet soumis correspond réellement à la situation de notre Commune?**

2. Redevance

Selon l'offre de la Fondation Equitim, la rente est basée sur un mécanisme novateur d'une redevance dynamique. En termes plus simples, cela signifie le paiement d'un dividende fluctuant au gré des bonnes et mauvaises années, au risque d'aucun paiement. En amont, mis à part les frais d'exploitation relatifs à l'activité de location, les honoraires des prestataires de service (Equitim SA - Fondation Equitim - Goupe MK) seront facturés. Cette cascade d'intervenants semble bien onéreuse au vu de modèles moins chers pour des logements subventionnés.

Réponse au Préavis No. -13- / 2015

Le montant déterminant revenant à la Commune, au taux participatif de 14.30%, pourrait être rehaussé avec une structure administrative plus légère. **Est-ce que le projet soumis, sans obligation de paiement, sert les intérêts de notre Commune?**

3. Autofinancement

Notre Syndic prévoit une marge d'autofinancement moins importante pour les cinq prochaines années (*Info Arzier-Le Muids No. 144 mars 2015*), ce que corrobore le dernier rapport du Président de la Commission des finances relatif au préavis No. -10- / 2015 pour les comptes 2014: cette situation est préoccupante, cite-il. Et de rappeler que pendant cette législature 2011 - 2016, la vente de terrains, par notre Commune, a permis de maintenir un niveau stable de la dette. Pour quels motifs la prochaine Municipalité se verrait privé d'un financement de dernier recours, qui a été fort utile à la présente législature? **Est-ce que le projet soumis peut dispenser notre Commune de cette sécurité?**

4. Echéance

En l'année 2090, d'un commun accord entre le superficiant et le superficiaire, le droit de superficie échoira avec le retour des constructions. Une indemnité sera payée par la Commune à la Fondation Equitim. Mais une question se pose: est-ce que la redevance encaissée par la Commune pourra couvrir le montant de l'indemnité, y compris les autres dépenses qui prévaudront pour la reprise des immeubles? Et si tel est le cas, alors quel sera le montant net qui restera en faveur du ménage de la Commune pour se prononcer sur la finalité de cette opération? **Est-ce que le projet soumis renseigne suffisamment sur la finalité?**

Aspect législatif

Nous sommes bientôt en fin de législature. Est-ce bien raisonnable d'engager un tel projet? Est-ce que l'exécutif sortant se représentera? **Pensez-vous qu'il y ait une réelle urgence à quelques mois de la fin de cette législature?**

Epilogue

Mis à part les raisons déjà énumérées portant sur le contexte temporel, socio-économique et l'échéance du mandat de la Municipalité, se pose aussi la question de l'enjeu politique, celle de l'opportunité par rapport au projet d'Equitim. Est-ce que l'offre de la Fondation va correspondre au public à la recherche de loyers modérés. Les prix actuellement proposés dans notre région, pour ce type de logements, sont inférieurs. Et d'ajouter que beaucoup de développements dans ce domaine sont en cours de réalisation. L'offre va enfin servir la demande.

En résumé, le projet pilote de la Fondation Equitim ne sert aucun avantage pour la Commune. Le poids des incertitudes est un réel désavantage. Faute de mieux, je vous invite donc à renoncer à cette épopée et à rejeter le préavis No. -13- / 2015, comme je le ferai.



Arzier-Le Muids, le 29.06.2015
Patrick Hübscher