

**SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL**  
**du 20 MAI 2020.**

Monsieur Jörg Frischholz ouvre la séance du Conseil communal qui est tenue à la "Grande Salle", salle de gymnastique. Les conditions particulières liées à la pandémie du COVID-19 et aux instructions de l'OFSP sont appliquées.

Le Président adresse ses salutations à l'Assemblée, à la Municipalité, aux représentants de la presse et au public. Il souhaite la bienvenue à Messieurs Edouard Proust et Etienne Piot, de la société "Equitim", qui se présenteront au point 5 de l'ordre du jour et répondront aux questions relatives aux points cinq et six (préavis municipaux N°2/2020 et 3/2020).

**1. APPEL.**

La secrétaire procède à l'appel : 27 Membres sont présents.

Excusés : Messieurs Gilles Rossier, Norbert Buffat.

Absent : Monsieur Vincent Porchet.

Le quorum étant atteint, le Président déclare l'Assemblée valablement constituée et demande la bénédiction pour les travaux de ce soir.

**2. APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR.**

Le Président informe que le préavis N°1/2020 a été retiré par la Municipalité et remplacé par le préavis N°3/2020, point cinq de l'ordre du jour. En conséquence, aucun rapport ne sera présenté par la Commission des finances et la Commission ad' hoc.

1. Appel (*art. 26 LC*)
2. Approbation de l'ordre du jour.
3. Approbation du procès-verbal du 26 février 2020.
4. Communications du Bureau
5. Préavis N°2/2020 – Achat de la parcelle 77 sis à Lavigny.
6. Préavis N°3/2020 – Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur les parcelles N°53, 57 et 77 en faveur de la Fondation "Equitim" et la création de surfaces d'activité et d'un parking communal.
7. Préavis N°5/2020 – Remplacement de la conduite de défense incendie et de distribution d'eau potable à la Route du Moulin Martinet et des eaux claires au Chemin du Signal.
8. Renseignements de la Municipalité.
9. Divers et propositions individuelles.

*N.B. Le préavis N°4/2020 – Comptes de l'exercice 2019 et rapport de gestion sera mis à l'ordre du jour lors de la prochaine séance, le 24 juin 2020.*

L'ordre du jour est accepté à l'unanimité, tel que présenté.

### **3. APPROBATION DU PROCES-VERBAL.**

Le procès-verbal de la séance du 26 février 2020 est accepté à l'unanimité.

### **4. COMMUNICATIONS DU BUREAU.**

Le Président communique le courriel et son annexe de M. Erick Caron, reçu le 18 avril 2020. Il donne lecture du contenu relative à l'opposition au préavis municipal N°1/2020 et sa réponse par retour de courriel. Les points d'oppositions font quatre pages et seront joint au procès-verbal de ce jour.

Le Président souligne que le préavis municipal N°1/2020 a été retiré par la Municipalité, en conséquence il n'y a pas de quoi entrer en matière puisqu'il n'y a pas eu de délibération.

Il informe l'Assemblée que le Bureau a reçu un courriel de M. Henri Bossert, président du Conseil communal à Crans en date du 10 mars 2020 ainsi que deux pièces jointes . Ces dernières ont été transmises avec la convocation, soit un courrier de demande de soutien et la résolution du Conseil communal de Crans à l'UCV, respectivement Mme Claudine Wyssa, M. Gianni Saitta et MM. Julien Cuérel et Gregoire Junod.

Il propose de revenir sur ce dernier au point neuf (divers et propositions individuelles).

Il avise l'Assemblée que les points cinq et six de l'ordre du jour seront traités à la suite et la discussion sera ensuite ouverte.

Le Président demande aux représentants de la société "Equitim" (Fondation pour le logement d'utilité publique), Messieurs Proust et Piot, de bien vouloir s'avancer. Ceux-ci font la présentation de ladite société et de son Conseil de Fondation (<https://www.equitim.ch/equitim-pour-les-communes>) et ils soulignent qu'ils ne sont pas une société immobilière. Le but est de construire en collaboration avec les Communes qui restent propriétaire des terrains. Les constructions sont faites sous forme de mise à disposition, régie/réglée par un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de sorte que la Commune reste partenaire tout au long de la préparation et la réalisation du projet. "Equitim" ne fait pas de coopérative, pas de la PPE, ni du locatif en marché libre.

A noter que :

- La Commune reste propriétaire. Equitim est partenaire du projet construction.
- Pas d'idées imposées ; c'est une collaboration avec la Commune.
- La Commune choisit le style de construction, architecture. Elle participe sur toutes les phases du projet : conception, planification, réalisation et exploitation.
- Pas de cautionnement (le plafond d'endettement de la Commune n'est pas touché), pas de subvention et pas soumis au marché public.
- Loyer moyen/abordable (environ entre 10% à 20% en dessous du marché)
- Libre choix de l'architecte (le choix s'est porté pour le bureau d'architecture "Pont12")

Le Président remercie Messieurs Proust et Piot pour leur présentation.

Il donne la parole à Monsieur Christian Grin pour la présentation des préavis municipaux N°2/2020 et N°3/2020.

## **5. PREAVIS N°2/2020 – ACHAT DE LA PARCELLE 77 SISE A LAVIGNY.**

Monsieur Christian Grin, Municipal, explique pourquoi le préavis N°1/2020 a été retiré. En avril 2020 un nouvel élément a modifié le projet en cours par la proposition d'achat de la parcelle 77, proposition faite par le propriétaire d'acheter son bien. Cette nouvelle surface permettrait de faire un projet plus aéré et augmenterait la rentabilité.

Il présente le projet sur l'écran de projection et donne diverses explications complémentaires dont l'intégration de ladite parcelle dans le nouveau projet soumis par le préavis municipal N°3/2020.

A la suite :

## **6. PREAVIS N°3/2020 – PROJET DE SIGNATURE D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (DDP) SUR LES PARCELLES N°53, 57 ET 77 EN FAVEUR DE LA FONDATION « EQUITIM » ET LA CREATION DE SURFACES D'ACTIVITE ET D'UN PARKING COMMUNAL**

Monsieur Christian Grin, Municipal, informe que ledit préavis étant presque identique au préavis retiré (N°1/2020), il propose aux Membres du Conseil de le parcourir ensemble et sur les différents points qui ont changé à la suite de l'acquisition de la parcelle 77.

- Page 3, point 1, 4<sup>ème</sup> paragraphe, lettre a) et 5<sup>ème</sup> paragraphe.
- Page 4, point 2 :
  - o 2.1 le graphique sur le nombre de logements et le nombre de places de parc en sous-sol
  - o 2.2 le coût de l'ouvrage et leur financement
- Page 5, point 3, 4<sup>ème</sup> paragraphe, lettre a) et c)
- Page 8, point 5 :
  - o 5.1, 2<sup>ème</sup> paragraphe
- Page 9, point 6 :
  - o 6.1, 1<sup>ère</sup> phrase
  - o 6.2, 2<sup>ème</sup> paragraphe
  - o 6.3, 2<sup>ème</sup> paragraphe
- Page 11, point 7 :
  - o 7.3 (redevance minimale du DDP et rendement prévisible total)
- Page 12, point 7 :
  - o 7.5, 1<sup>ère</sup> ligne (coût global)

Il n'y a pas de présentation du projet d'implantation car l'achat n'est pas encore effectif et le nouveau DDP n'a pas encore été approuvé par le Conseil communal.

"Equitim" et "Pont 12" n'ont pas de mandat officiel pour l'instant.

Monsieur Christian Grin, Municipal, propose avant de travailler sur ce projet, de faire une réunion avec "Equitim", la Municipalité, les architectes ainsi que deux Membres du Conseil et deux personnes de la population pour que les 1<sup>ère</sup> bases soient posées ensemble. Ensuite sera fait le projet d'implantation.

Il termine par la lecture des "Conclusions".

Il présente également une copie du nouveau DDP en cours et des modifications apportées qui font suite à l'éventuel achat de la parcelle 77 (Promesse de constitution d'un Droit de superficie Distinct et Permanent), soit les m2 et l'estimation fiscale ainsi que les servitudes et la modification de divers "Articles" incluant la parcelle 77.

Monsieur Christian Grin, Municipal, souligne que, sur demande, les Commissions nommées et les membres du Conseil communal peuvent prendre connaissance du DDP au bureau de la Commune.

Il présente sur l'écran de projection les maisons et parcelles n°53, 57 et 77.

Concernant la "Maison des Jeunes" (parcelle n°53) dont l'acquisition date de 1995 et jamais louée, des dégâts dû à l'âge et au manque d'entretien (toit qui s'envole, plancher de la grange se casse et les pompiers ne mettent plus leurs véhicules à l'intérieur par peur).

Propositions :

1. faire des réparations coûteuses pour consolider toit et plancher et laisser en l'état quelques années,
2. construire des appartements...mais nous avons vu qu'il était difficile de rentabiliser cette option,
3. vendre ce bien,
4. intégrer cette parcelle au projet des parcelles n°53,57 et 77

Concernant la parcelle n°57, achetée en 2016 et louée de 2016 à ce jour. Les rentrées locatives brut sont de CHF 88'000.- - (sept. 2016 à décembre 2019) ; rentrées nettes pour la Commune CHF 36'581.- - (après déductions frais entretien, assurances, intérêts bancaires payés). Conclusion : il est quand même intéressant de louer.

Des travaux sont à prévoir rapidement : le toit et la poutraison vieillissent mal et l'eau rentre dans la maison.

Propositions :

1. faire des travaux de consolidation et laisser en l'état,
2. faire des appartements dans la grange mais la rentabilité serait limitée et nous n'aurions pas le but recherché qui est de faire des appartements à loyer modéré et au besoin des surfaces artisanales,
3. vendre la parcelle
4. lors de l'achat de cette parcelle, le but était de rentabiliser et d'utiliser la "57" et la grange pour valoriser la "53 et 57". Cette variante assure la meilleure rentabilité.

Il indique sur l'écran de projection l'emplacement des parcelles 77, 53, 57 et informe des possibilités de positionner "quelque chose" avec un bon dégagement, un circuit de circulation avec une sortie sur la RC30.

Investissements et charges financières :

- Achat en 2016 : parcelle 57 pour un montant de CHF 1'600'000.- -
- Achat éventuel de la parcelle 77 : CHF 600'000.- -
- Constructions de surfaces artisanales et d'un parking pour un montant de CHF 2'100'000.- -
- Rénovation du n°19 de la rue de l'Eglise pour environ CHF 100'000.- -

Total investit : CHF 4'500'000.- -

Intérêt annuel : CHF 29'800.- -

Amortissement : 1% p/an soit CHF 45'000.- -

Total des charges financières : CHF 74'800.- -

Combien de surfaces d'activités à louer pour que le projet soit rentable ?

Selon le calcul fait avec les rentrées financières nets :

- Maison de la rue de l'Eglise : CHF 21'300.- -
- Places de parking : CHF 8'000.- -
- Redevances "Equitim" : CHF 48'000.- -
- Surfaces artisanales : CHF 70'500.- -

Total des rentrées : CHF 147'800.- -

Rentrées financières nets pour la Commune : CHF 73'000.- -

Evolution de la dette :

- En 2004 : CHF 8'934'952.- - pour 741 habitants, soit environ CHF 12'000.- - par habitant.
- En 2009 : CHF 7'528'500.- - pour 771 habitants, soit environ CHF 9'764.- - par habitant.
- En 2014 : CHF 6'335'000.- - soit CHF 6'811.- - par habitant
- En 2016 : achat de la parcelle n°57 pour un montant de CHF 1'600'000.- -
- A fin 2019 : CHF 7'060'000.- - pour 992 habitants, soit environ CHF 7'116.- - par habitant.

Etat de la dette prévisible à la fin des travaux :

- En 2021 : CHF 9'960'00.- - soit CHF 9'962.- - par habitant.

Ce qui reste un niveau acceptable et permet d'assurer d'autres investissements.

Si le financement est un projet 100% communal :

- En 2021 : CHF 15'700'00.- - soit environ CHF 15'700.- - par habitant

En conséquence, difficulté d'assumer d'autres investissements.

Il rappelle que le plafond d'endettement de la Commune de Lavigny est de CHF 15'000'000.- -

Faut-il attendre quelques années pour que la situation de la Commune s'améliore et pouvoir investir en son propre projet (100%) ? Il est constaté que celle-ci amortit sa dette d'environ CHF 1'000'000.- - tous les cinq ans. Dans dix ans, un projet identique coûtera CHF 9'000'000.- - et la situation sera identique qu'à ce jour, soit à la limite du plafond d'endettement.

Pendant cette attente, la Commune perd des rentrées de locations (CHF 25'000.- - par an) et doit assumer l'entretien des bâtiments (exemple : Maison des Jeunes coûte CHF 2'000.- - par an). Si le projet se réalise, en dix ans la Commune aura encaissé environ CHF 1'000'000.- -

Conclusion :

- Le plafond d'endettement de la Commune ne permet pas de financement 100% communal.
- Le partenariat public privé permet une bonne gestion des risques sur le long terme.
- L'achat de la parcelle 77 permet d'améliorer le rendement du projet (+ CHF 22'000.- - par an)
- Si tous les rendements sont atteints, le projet rapportera environ trois points d'impôts.

Aujourd'hui, toutes les conditions sont réunies par un partenariat de qualité, une rentabilité assurée. Grâce à l'achat de la parcelle 77, la Commune pourra construire un projet harmonieux, offrir des surfaces artisanales au centre du village, offrir à nos jeunes et moins jeunes des possibilités de rester dans le village.

Le Président le remercie et ouvre la discussion.

Les réponses sont données par M. Etienne Piot ou M. Edouard Proust, nommés ci-après "Equitim"

- Monsieur Christian Jan demande si des appartements dit "protégés" sont prévus dans le projet ?
- "Equitim" répond que la Commune décide les abaissements des loyers si les logements sont à loyer abordable, en marché libre ou logements protégés. Pour la dernière catégorie, le projet ne permet pas de faire des appartements protégés car pas assez d'appartements. Ensuite cela signifie qu'il faut signer une convention avec le Canton qui garantis une collaboration avec le réseau des soins et des prestations sociales.
- "Equitim" indique que la Commune choisit les soumissionnaires et qu'elle a déjà répondu à diverses questions aux Commissions lors d'une précédente rencontre.
- Monsieur Stéphane Schmidt demande qui paie la mise à l'enquête du projet ?
- "Equitim" répond que ces frais sont à leur charge (100%)
- Monsieur Pierre-Yves Rochat demande combien de chantier sont terminés ? Et quelle est la différence du montant entre le début du projet et la finalisation de celui-ci ?
- "Equitim" répond que le premier chantier terminé est celui de Cossonay. Ensuite il donne moult explications entre le début du projet et sa finalisation (DDP, garantie de la rente, rendement, loyer/location).
- Monsieur Philippe Estiévenart explique qu'il n'a pas bien compris la réponse faite à Monsieur Pierre-Yves Rochat sur la question : avez-vous fait des dépassements budgétaires ? Concernant Cossonay où en êtes-vous ?
- "Equitim" répond que le projet a été livré selon le montant budgété, pas de dépassement.
- Madame Miryam Cornaz demande comment la Commune fixe le prix du loyer ? Quel est le prix limite, est-ce qu'il y a une régulation ?
- "Equitim" répond que cela est inscrit dans le DDP à ratifier ; le taux d'abaissement est de 13% au-dessous du prix du marché. Dans cinquante ans le prix des loyers aura augmenté mais restera moins cher que le prix pratiqué sur le marché.
- Madame Miryam Cornaz demande quels sont les critères retenus par la Commune pour l'obtention d'une location d'un de ces appartements ?
- Monsieur Christian Grin, Municipal, répond que tous les critères non pas encore été fixés. Le but est que les jeunes et les moins jeunes restent dans le village. Les critères d'évaluation se feront lors de l'avancement du projet. Cela sera discuté avec le Conseil.
- "Equitim" informe que les baux ne suivront pas le taux hypothécaire ; ils fluctuent selon l'indice à la consommation.
- Monsieur Pierre-Yves Rochat souligne que dans la présentation on parle de 20% de rente de superficie et dans le préavis de 18 % ?
- "Equitim" répond que la rente de superficie inscrite dans le préavis est juste ; la Commune touchera le 18% du revenu locatif net pendant toute la durée. La présentation du chiffre de 20% est un exemple pour l'explication.
- Madame Myriam Cornaz demande quelle est la durée des chantiers/travaux jusqu'à la finalisation, l'entrée des locataires ?
- "Equitim" répond que s'il n'y a pas d'opposition :
  - 6 mois pour déposer à l'enquête publique à la signature du DDP.

- Temps de construction : 1 ½ à 2 ans.
  - Entrée du premier locataire : 2 ½ à 3 ans après le début des travaux.
- Madame Michèle Salanon souligne que l'on parle de vingt appartements et vingt-cinq places de parc pour véhicules des locataires. Ce n'est pas beaucoup. Est-ce que le règlement communal a été consulté ?
  - "Equitim" répond que c'est dans les normes suisses VSS. On compte une place pour 100m2 et le reste pour les activités commerciales.
  - Monsieur Claude Philipona, Municipal, informe qu'il y a plus de possibilités pour un nombre de places de parc pour véhicules si la construction est une villa. Et il confirme que dans le cas du projet le nombre de parc est fixé par le règlement de la VSS en rapport avec la surface du logement et que si l'on ne reste pas dans ces normes au niveau de la mise à l'enquête se sont les instances cantonales de la mobilité qui interviennent.
  - Monsieur Roman Tarnovsky demande s'il y a une garantie légale pour la location dans le DDP ?
  - "Equitim" répond que cela est inscrit en haut de la page 9 du DDP.

La parole n'est plus demandée.

Le Président remercie les représentants d'"Equitim" pour leur présentation et les réponses apportées. Il charge la Commission des finances et la Commission ad' hoc d'étudier cet objet. La Commission ad' hoc est reconduite. Pour rappel elle est composée de :

Président : Monsieur Philippe Estiévenart.

Membres : Pierre-Yves Rochat, Roman Tarnovsky, Gaddiel Schweizer, Michèle Salanon.

Les Commissions sont priées de rapporter pour la prochaine séance du Conseil communal fixée le 24 juin 2020 et de transmettre une copie des rapports dans les délais habituels à la secrétaire. Les originaux et les feuilles de route signés au plus tard lors de la séance du Conseil communal.

#### **7. PREAVIS N°5/2020 – REMPLACEMENT DE LA CONDUITE DE DEFENSE INCENDIE ET DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE A LA ROUTE DU MOULIN MARTINET ET DES EAUX CLAIRES AU CHEMIN DU SIGNAL.**

Monsieur Rémy Wulliens, Municipal, présente ledit préavis. Il précise que les travaux commenceront le 10 juin et se termineront avant les vendanges. Les travaux seront effectués par les entreprises Ackermann et Camendona.

Le Président le remercie et ouvre la discussion.

- Monsieur Laurent Zurflüh demande pourquoi statuer sur le préavis pour fin juin alors que les travaux commencent le 10 juin ?  
Et ensuite, pourquoi deux bureaux d'ingénieurs ?
- Monsieur Rémy Wulliens, Municipal, répond que, comme présenté par le préavis, des travaux étaient prévus et déjà mis au budget (partie en bleu de la présentation). Concernant deux bureaux d'ingénieurs : deux rues différentes, l'une de l'eau et l'autre rue des eaux claires ; nous avons regroupés ces deux projets pour l'eau potable.

- Monsieur Stéphane Schmidt demande s'il n'y a toujours pas de projet pour changer les conduites du chemin des Caronies ?
- Monsieur Rémy Wulliens répond que cela est inscrit dans le PPDE (toutes les conduites qui doivent être remplacées). Il explique et montre sur l'écran le plan avec les conduites qui sont à changer ou à créer et ce qui est prévu au budget cette année.
- Madame Michèle Salanon demande si les travaux prévus auront une influence sur le débit d'eau à la "Chaumière" ?
- Monsieur Rémy Wulliens répond : aucunement.

La parole n'est plus demandée

Le Président prie la Commission des finances d'étudier l'objet et de rapporter pour la prochaine séance du Conseil.

Il nomme également la Commission ad hoc qui étudiera l'objet mais pas la partie financière :

- Président : Monsieur Jean-Frédéric Favre
- Membres : Mesdames Teodora Laurent, Cathy Zanola Rossier, Messieurs Agron Berisha, Denis Delapierre.

## **8. RENSEIGNEMENTS DE LA MUNICIPALITE.**

Monsieur Rémy Wulliens informe sur les travaux :

- Au niveau de l'Institution : une conduite a subitement "lâché" et engendré quelques problèmes d'eau à l'hôpital.
- Le sujet suivant concerne les métabolites du chlorothalonil ; la Commune avait été testée positive. Depuis mars toutes les communes se font contrôler par le Canton . Le 2<sup>ème</sup> test effectué dans notre réseau d'eau potable montre une baisse, soit un taux de 0.15 mais encore au-dessus de la norme 0,10. L'eau est toujours potable. La solution est de mélanger cette eau à une eau non contaminée ; après prise de contact avec diverses communes alentour...celles-ci ont un taux supérieur à Lavigny.
- Concernant les routes : la réfection du chemin Des Chenaux est terminée et la Commune de St-Livres participe à hauteur de 20%.

Monsieur Claude Philipona avise que :

- Les comptes 2019 n'ont pas été présentés afin de ne pas surcharger les Commissions . Le Canton donne la possibilité de les voter jusqu'à septembre pour cause du COVID19. Petite information relative au budget : l'excédent de charges était d'environ CHF 50'000.- - et aux comptes l'excédent de produits sera d'environ CHF 3'000.- -

Monsieur Willy Favre informe :

- Pour cause du COVID19 la sortie des Aînés est annulée et reportée. Il remercie toutes les personnes pour l'acte de solidarité dans cette période particulière.

Monsieur Bernard Rochat relève que cette soirée a été riche en informations. Il souligne les circonstances qui ont amené le Conseil communal à délibérer à la "Salle polyvalente".

A savoir qu'à ce jour 404 décès ont eu lieu dans le canton de Vaud dû au COVID19 ; que le 85% sont des personnes âgées de plus de 75 ans. A l'heure actuelle, il y a encore 53 personnes hospitalisées dont 13 cas sont aux soins intensifs. Il y a actuellement 5'403 cas déclarés



COVID19. Ceci juste pour vous dire que les efforts fait par les petites communes ont portés leurs fruits. Et en juin, soulagement, il y aura un assouplissement sur les restrictions de rassemblements et vous pourrez vous retrouver en famille. Pour les manifestations : moins de mille personnes

La parole n'est plus demandée.

#### **9. DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES.**

- Monsieur Laurent Bourgeois souhaite avoir des nouvelles sur le suivi du projet actuel "Ecorecyclages" ?  
Ensuite il a cru comprendre qu'il y avait déjà un futur projet qui suivait pour une construction et qu'un permis sera demandé. Il demande également des informations à ce sujet ?
- Monsieur Claude Philipona, Municipal, répond que le projet tel qu'il avait été mis à l'enquête a commencé ; une partie des halles est terminée. Notre dernière visite date de février, accompagné par le bureau d'ingénieurs spécialisés en ventilation. Quelques mesures et contrôles ont été effectués. Par rapport à la planification des travaux prévus, ils se termineront l'année prochaine. En conséquence, actuellement il n'est pas possible de mesurer tous les effets de ces constructions supplémentaires.  
En effet, la société "Ecorecyclages" a souhaité faire une enquête complémentaire pour faire une adjonction à l'installation, ceci pendant la période des travaux actuels.  
La Municipalité a rendu la société attentive aux risques que cela pouvait comporter. La Municipalité va suivre la procédure et voir ce qui se passera.

La parole n'est plus demandée.

Le Président rappelle la date de la prochaine séance du Conseil fixée pour le **24 juin à 20H15, dans cette même salle.**

Il annonce que le souper annuel du mois de juin du Conseil communal est annulé au vu des circonstances.

Le Président remercie les Conseillères et Conseillers de leur présence et leur souhaite, à toutes et tous, une excellente fin de soirée et se réjouit de les revoir lors du prochain Conseil.

Il clôt la séance à 22h38

Le Président  
Jörg Frischholz

La secrétaire  
Loredana Simone