

COFIN 2022 - préavis municipal no 11 / 2022 - autorisation de passer acte authentique de 2 DDP sur parcelle 259 - demande crédit pour 1/étude PPA, 2/ crédit construction pour réfection Ch. Du Brit et 3/crédit pour paiement taxe cantonale sur plus-value

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, la Commission des finances (ci-après la COFIN) constituée par son Président, Henri Pisani, et ses membres : Jérémie Dähler, Philippe Noël, Simon Schülé et Philippe Urner, s'est réunie **officiellement** le mardi 8 mars 2022 en présence Madame la Syndique Claudia Perrin et MM. les Municipaux Denis Favre, Luigi Mancini et Patrick Oppliger, Monsieur Blaise Jaunin étant excusé, afin d'examiner le préavis municipal cité en titre. Nous les remercions pour leurs explications et réponses à nos questions.

La COFIN s'est encore réunie les lundi 14 mars et jeudi 17 mars 2022 afin de statuer et rédiger son rapport.

Préambule et remarques préliminaires

Afin de bien comprendre d'où nous venons et prendre la juste mesure du pourquoi de nos conclusions, un historique du traitement de ce préavis est absolument indispensable et nous nous devons de vous le livrer.

De mémoire de plus de 32 ans d'intense participation au sein du Conseil communal, le soussigné-rapporteur n'a pas souvenir qu'un préavis municipal ait autant généré et induit de séances de travail, de recherches personnelles et collectives, de lectures de documents, d'échanges d'écritures informelles et formelles avec la Municipalité, le Secrétaire municipal, la Présidence du Bureau, les membres de la commission technique y relative, ceux de la COFIN, sans parler des très nombreux téléphones et messages WhatsApp y relatifs qui viennent s'ajouter à cet inventaire.

Il sied tout autant de souligner que la COFIN a tenu pas moins de 9 séances (10.01, 31.01, 07.02, 24.02, 28.02, 07.03, 08.03, 14.03, 17.03) de travail entre le 10 janvier dernier (présentation officieuse du projet de l'acte de la promesse d'achat et constitution DDP) et le 17 mars courant, en amont et en aval de la réception officielle du préavis en question afin de rendre son rapport par le document qui vous avez entre les mains.

Par ailleurs, la COFIN s'est appuyée sur les documents suivants pour adosser sa décision arbitrée et éclairée, il s'agit principalement :

1. Du rapport 2011 (60 pages) de la Cour des comptes du Canton de Vaud intitulé "droits de superficie octroyé par les collectivités publiques vaudoises", illustrant la diversité des pratiques observées, la recherche des équilibres à trouver entre les apports financiers et sociétaux de l'usage du "droit de superficie" dont le Droit Distinct Permanent (DDP) fait partie mais surtout dressant des tableaux de constatations et recommandations à mettre en œuvre afin d'éviter autant que possible les écueils liés à cet "outil" de rentrée financière. Autrement exprimé, cette Cour a mené un audit sérié et carré de la bonne marche à suivre par mise en place de protocole qu'elle recommande fortement de suivre, nous y reviendrons plus tard.
2. Du guide 2018 (95 pages) pour les maîtres d'ouvrage et les communes vaudoises, intitulé "logement d'utilité publique, une vision d'ensemble des outils mis à disposition par l'Etat" édité par le Département vaudois des Institutions et de la Sécurité, service des communes et du Logement.
3. Du rapport (52 pages) de Wuëst Partner AG (300 spécialistes, 25 partenaires sociaux, 11 sites dans 4 pays, Suisse, Allemagne, France, Portugal).
4. Enfin de documentations diverses et variées de professionnels évoluant dans le domaine et fonctionnant comme experts dans ce type de "construction financière et foncière", par exemple les cabinets et autres études (Vago analyses immobilières ou Pilet & Renaud, pour ne citer qu'eux).

De l'étude et l'analyse de l'ensemble de cette abondante documentation et matériau, on peut tirer des éléments qui doivent assurément être considérés lors de la constitution de droit de superficie, plus particulièrement de DDP, là également, nous y reviendrons.

COFIN 2022 - préavis municipal no 11 / 2022 - autorisation de passer acte authentique de 2 DDP sur parcelle 259 - demande crédit pour 1/étude PPA, 2/ crédit construction pour réfection Ch. Du Brit et 3/crédit pour paiement taxe cantonale sur plus-value

Droit de superficie / DDP - notions juridiques et contexte général

Le droit de superficie est une servitude permettant à son bénéficiaire, le superficiaire, de construire sur fonds d'autrui et d'être propriétaire des bâtiments, alors que la personne concédant le droit de superficie, le superficiant, demeure propriétaire du terrain.

Le plus fréquemment, le droit de superficie est octroyé contre le paiement très souvent d'une redevance périodique, parfois unique.

En Suisse, le droit de superficie est le seul moyen de dissocier la propriété du terrain de celle des bâtiments (art. 675 du Code civil). Il permet ainsi aux collectivités publiques de conserver la maîtrise du foncier **à long terme**, tout en le mettant à disposition de propriétaires constructeurs.

Pour le superficiaire, l'intérêt du droit de superficie réside dans le fait qu'il n'a pas besoin d'investir pour disposer du terrain. Les partenaires du contrat sont liés par des obligations réciproques qui se traduisent par des transferts financiers à court et **long terme** (rente de superficie, indemnité de retour notamment), ainsi que par des réalisations immobilières répondant à des objectifs en matière de logement, mais également d'ordre social, culturel ou sportif.

Sur un large spectre allant de la simple servitude à un partenariat de type public- privé, le droit de superficie est un instrument utilisé dans les contextes les plus divers. Sous sa forme distincte et permanente (droit distinct et permanent, DDP), il peut être constitué pour une **durée de 30 à 100 ans** et représente ainsi le contrat de portée économique dont la **durée est la plus longue**.

S'engager **à si long terme** implique une grande capacité d'**abstraction** et d'**anticipation**, l'art. 779a du Code civil impose par ailleurs le recours au notaire (acte authentique).

En effet, un droit de superficie désavantageant l'une ou l'autre partie peut représenter **un risque important à long terme** (p.ex. clause d'indexation de la rente trop faible ou trop élevée, obligations intenable par le superficiaire sur le long terme, disproportion entre l'indemnité de retour et l'état du bâtiment à l'échéance, ...).

Les clauses des contrats de droits de superficie font donc l'objet d'une pesée d'intérêts essentiellement **à long terme**.

En outre, dans un même contrat, les diverses clauses influent l'une sur l'autre (notamment la durée, le taux de rente et l'indemnité de retour).

Evaluer si telle ou telle clause est plus ou moins généreuse, ou au contraire plus ou moins sévère, implique de prendre en considération l'ensemble du contrat ainsi que sa **portée à long terme**.

Reproche-t-on à une commune d'octroyer un droit de superficie gratuit ou réduit ? Il faut apprécier les bénéfices qu'en retire la population **à long terme**.

Exige-t-elle au contraire une rente conforme au marché ? Il faut mettre en avant la transparence des coûts et l'équité de traitement.

DDP de la parcelle 259

Fortes des considérations générales précitées, la COFIN a participé à une réunion informelle avec la Municipalité in corpore et les membres de la CT, le lundi soir 10 janvier 2022 afin d'examiner les documents en préparation, respectivement de poser différentes questions et d'exprimer ses nombreuses interrogations en lien avec ceux-ci.

Lors de cette entrevue, considérant précisément le nombre important de questionnements qui ont été exprimés, la COFIN a immédiatement précisé qu'elle dresserait et enverrait dès que possible un document synthétisant son état d'esprit et son ressenti de cette présentation.

COFIN 2022 - préavis municipal no 11 / 2022 - autorisation de passer acte authentique de 2 DDP sur parcelle 259 - demande crédit pour 1/étude PPA, 2/ crédit construction pour réfection Ch. Du Brit et 3/crédit pour paiement taxe cantonale sur plus-value

Ceci fut fait le 7 février 2022 et une liste partielle de 28 points et questions qu'elle souhaitait relever, recommander ou voir expliqués, a été envoyée.

Ce document soulignait les éléments qu'implicitement la COFIN pensait pertinents d'être repris dans le préavis en préparation, respectivement permettant d'amender possiblement le projet d'acte du même 7 février 2022 libellé "promesse de constitution de droits de superficie distincts et permanents", annexé au préavis et faisant partie intégrante du choix d'accepter ou non le préavis, en particulier la décision sous point numéro 1 "d'accorder l'autorisation de passer acte authentique".

Si la COFIN a bien reçu un document intitulé "mémo" daté du 14 février 2022 (cf. document annexé au rapport) commentant les 28 points mis en exergue, elle note tout autant que pratiquement aucune des remarques, suggestions, précisions, propositions, recommandations voire conseils n'ont été repris ni dans le préavis, ni dans l'acte.

Sans reprendre l'exhaustivité de ceux-ci, on peut quand même en relever quelques-uns qui sauront nourrir votre réflexion, sachant que pratiquement tous les documents que nous avons consultés en souligne la prise en considération si ce n'est l'importance.

Rappelons encore que nous parlons d'une construction juridico-financière d'un droit DDP portant **effet sur 100 ans** et devant s'inscrire et se décliner selon la COFIN :

- Dans la vision d'une politique foncière et immobilière analysée, réfléchie et actée sous forme écrite, toutes deux annoncées actuellement comme inexistantes;
- En ne reposant pas tout autant en matière de droit de superficie et DDP sur un défaut de lignes directrices communales écrites et présentement, elles aussi, sans aucune matérialité;
- En ne reposant pas, pour ce qui concernent l'éventuelle valeur de retour des constructions ou de l'indemnité de retour ordinaire voire prématurée, uniquement ou que sur un montant de celle-ci "calculée à dires d'experts" mais bien par un mécanisme explicite dûment circonstancié et agréé par les parties;
- En retenant un mécanisme, idéalement panaché, d'indexation de la rente dans le temps;
- En considérant comme terme initial de calcul et mise en œuvre de dite rente, la date d'inscription au RC de la mise à disposition du terrain déjà ou intégrant un échelonnement dans le temps par variation de la nature des éléments construits (terrain, puis "logements"), assiettes (valeurs et bases de calculs revues et réévaluées régulièrement) et leurs évolutions dans le temps;
- Etc. etc. on pourrait continuer comme cela pour moult autres variables et paramètres, nous vous renvoyons à l'annexe "mémo" de ce rapport, chacune et chacun se fera sa propre opinion.

Sans prétendre bien évidemment à une totale maîtrise de la pratique dans le domaine mais en conformité à ce qui semble être les usages en vigueur, la COFIN fait sienne en particulier l'arbitrage de certains points à appréhender, a minima les 4 premiers points :

- *Le **taux de la rente** : la fixation de la rente annuelle du DDP en % de la valeur présente du terrain, par exemple entre 3.0 et 5.0 %.*
- *Une révision périodique de la **valeur du terrain**, on pense à une ou des expertises indépendantes et à fréquence périodique, par hypothèse tous les 5 ou 10 ans.*
- *Le **début de la rente**, par exemple dès l'inscription au RF (avec réduction possible au cours du chantier initial).*
- *Une **indexation** de la rente indépendante de l'activité du superficiaire et/ou du rendement locatif de ses bâtiments, par exemple en "panachant" différents indices, vaudois ou nationaux, comme l'IPC, le prix de la construction, le prix des terrains, les loyers locatifs, etc...*
- *Une définition et qualification d'une "clause de sortie du contrat de DDP" en cas de non-respect des conditions, par l'une ou l'autre des parties.*
- *Définition et qualification d'une "indemnité de retour", au terme des 99 ans du contrat du DDP.*

COFIN 2022 - préavis municipal no 11 / 2022 - autorisation de passer acte authentique de 2 DDP sur parcelle 259 - demande crédit pour 1/étude PPA, 2/ crédit construction pour réfection Ch. Du Brit et 3/crédit pour paiement taxe cantonale sur plus-value

Cas d'espèce - éléments financiers

A titre de remarque liminaire, la COFIN s'est interrogée sur le principe de la hiérarchie des normes (unité de rang, unité de forme) dans la rédaction de ce préavis et plus particulièrement de l'unité de la matière : rappelons que cette dernière est respectée dès lors qu'il existe un rapport intrinsèque entre les différentes parties du document.

A la lecture de celui-ci, on peut s'en interroger mais il nous a été expliqué que cela ne présentait pas de problèmes particuliers. Dont acte.

A l'aune des éléments financiers du préavis développés sous les rubriques 4.2 Conditions propres aux DDP de la parcelle 259, 4.3 Détails financiers et 5.3 Taxe sur la plus-value et en considérant l'intégralité de la rédaction du projet d'acte de la promesse de constitution de droits, la COFIN n'entend pas les commenter plus qu'il n'en faut si ce n'est pour souligner qu'au regard de la genèse de son raisonnement, des constatations développées ci-avant, des recommandations proposées et des arguments circonstanciés qu'elle a fait valoir, elle ne peut que conclure que le préavis en question ne lève en rien l'inconfort qui la parcourt dans son contenu littéral actuel.

Fort de ce constat, s'il n'est pas contesté que la teneur et les termes du préavis et annexes sont parfaitement légaux, ils n'ont pour autant pas su emporter l'adhésion de la COFIN, c'est la raison pour laquelle sans esprit chimérique mais avec une volonté de faire bien pour bien faire, elle vous propose de

refuser toutes les conclusion du préavis et des documents qui l'accompagnent.

Précisions et position de la COFIN

En épilogue provisoire, la COFIN se doit de souligner à nouveau qu'elle est totalement acquise à l'usage de principe stratégique de mise en œuvre d'une politique de droits de superficie et de DDP.

Dès lors les présentes lignes conclusives se veulent à ce stade une feuille de route synthétisant nos constatations, nos interrogations, tout cela dans un but didactique proposant un certain nombre de recommandations à suivre, d'une part, dans les actions en cours de notre Municipalité et, d'autre part, à considérer voire intégrer dans une refonte de ce préavis déjà, tout comme pour d'autres en préparation et opérations de ce type en devenir : il s'agit de bien comprendre que l'instrument du droit de superficie / DDP permet de concilier la maîtrise du terrain à long terme avec sa rentabilisation grâce à l'intervention de tiers sur le **long terme**.

Compte tenu de l'intérêt présenté par cet instrument de politique foncière, la COFIN encourage notre Municipalité à définir une politique claire en la matière, hors considération d'urgence encore moins de précipitation.

S'il est indéniable que cet aspect est de prime importance, rien n'empêche notre Exécutif de s'entourer de spécialistes rompus à ce genre d'exercice. Nous relevons au demeurant que si ce choix était retenu la COFIN y voit et y verrait plus une prise de conscience renforcée des très nombreuses problématiques à éclairer et arbitrer qu'elle encourage et appelle de ses vœux qu'un simple désaveu de circonstances dans le cas présent.

COFIN 2022 - préavis municipal no 11 / 2022 - autorisation de passer acte authentique de 2 DDP sur parcelle 259 - demande crédit pour 1/étude PPA, 2/ crédit construction pour réfection Ch. Du Brit et 3/crédit pour paiement taxe cantonale sur plus-value

Conclusion :

Compte tenu des éléments ci-dessus, la COFIN adopte à l'unanimité de ses membres une proposition de refus et renvoi du préavis n° 11 / 2022 dans sa teneur actuelle et vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

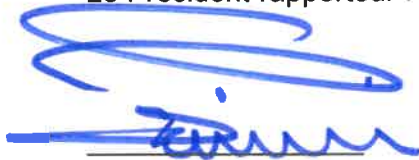
- Vu le préavis municipal n° 11 / 2022 adopté en séance du 14 février 2022
- Oûi le rapport de la Commission technique
- Oûi le rapport de la Commission des finances
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

Décide

1. De refuser l'autorisation à la Municipalité de passer acte authentique de contrat de droits distincts et permanents sur la parcelle 259 dans le but de créer des bâtiments destinés à des logements d'utilité publique et protégées avec les fondations Utilita et Donatella Mauri ainsi que tout autre acte authentique liés à ce projet;
2. De refuser un crédit de CHF 50'000 pour l'étude et la création d'un plan d'affectation, indispensable à la légalisation du site en matière d'aménagement du territoire;
3. De refuser un crédit de CHF 150'000 pour la réfection et l'aménagement routier du Chemin du Brit au droit de la parcelle 259, lors de la mise en œuvre des travaux;
4. De refuser un crédit de CHF 110'000 pour le paiement de la taxe cantonale sur la plus-value;
5. De refuser le financement de ces dépenses par la trésorerie courante ou, au besoin, sur les lignes de crédits disponibles, dans les limites du plafond de l'endettement;
6. De refuser l'amortissement de ces dépenses sur une durée maximale de 30 ans.

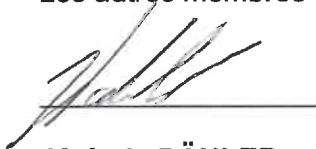
Le Président-rapporteur :

Romanel-sur-Lausanne, le 17 mars 2022



Henri PISANI

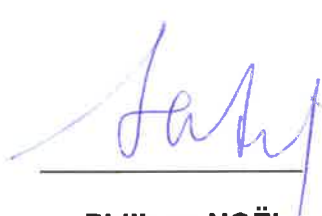
Les autres membres :




Jérémie DÄHLER



Simon SCHÜLÉ



Philippe NOËL



Philippe URNER

Annexe : mentionnée



MEMO

Date : Le 14 février 2022

Distribution : Commission des Finances

Expéditeur : Municipalité

Concerne : Questions et remarques concernant le préavis 11-2022 – projet de droit de superficie octroyé par la commune de Romanel-sur-Lausanne – parcelle 250

Monsieur le Président,

La Municipalité à pris connaissance, dans sa séance du 14 février 2022, du document concernant le sujet cité en titre daté du 8 février 2022 et qui a retenu toute son attention.

Elle vous prie de trouver ci-dessous les réponses à vos questions :

Politique générale

Une politique foncière et immobilière de la Commune de Romanel existe-t-elle sous forme écrite ?

Non, il n'existe pas de document écrit décrivant la politique foncière et immobilière de la commune.

En matière de droits de superficie, des lignes directrices communales figurent-elles sous forme écrite ?

Non, il n'existe pas de lignes directrices communales écrites en matière de droits de superficie.

Gestion courante du DDP

Le respect du contrat (constructions, occupation des bâtiments, activités, entretien et rénovation des bâtiments, indexation de la rente, etc.) sera-t-il contrôlé régulièrement au cours du droit de superficie ? Si oui, par qui, à quelle fréquence, selon quelles modalités et selon quel protocole ?

Le contrôle du respect du contrat est prévu à l'article 15 du projet d'acte annexé au préavis. La Municipalité n'a cependant pas encore déterminé les modalités d'exécution de ces contrôles qui seront probablement menés par les employés communaux en charge de la police des constructions.

Le processus à l'échéance du droit (p.ex. préavis en vue de la reconduction du droit ou du retour des constructions au superficiant) est-il défini ?

Le processus à l'échéance du droit est prévu à l'article 9 du projet d'acte annexé.

La procédure d'estimation de la "valeur de retour" des constructions, en vue de leur retour éventuel au superficiant / Commune, est-elle définie ?

L'estimation de la valeur de retour des constructions sera fixée à dire d'experts.

A l'échéance, en cas de refus du superficiaire (Commune de Romanel) de prolonger le droit de superficie, comment est calculée l'indemnité de retour ?

L'indemnité de retour serait également fixée à dire d'experts.

Selon quelle valeur de départ est comptabilisé le terrain grevé du droit de superficie ? Est-ce qu'il existe plusieurs études comparatives ?

La valeur de départ de la parcelle est de CHF 5'240'000.00 selon l'étude réalisée par le bureau Cebre le 31 août 2021.

Gestion des risques pour la Commune concernant le DDP

Le risque financier (p.ex. faillite du superficiaire, reprise des bâtiments, solidité financière des 2 fondations, etc.) a-t-il été évalué ? Si oui, existe-t-il une trace écrite de cette évaluation ?

Non, le risque financier n'a pas été évalué mais sera couvert par une assurance.

En cas de violation de ses obligations par le superficiaire (CC art. 779f-g), comment est calculée l'indemnité de retour prématurée ?

L'indemnité de retour serait calculée à dire d'experts.

Détermination de la rentabilité du DDP

Le superficiaire bénéficie-t-il d'une réduction du rendement locatif à titre de subventionnement ? Si oui, quel est le rendement locatif brut hors subventionnement ?

Le subventionnement éventuel n'a pas d'impact sur le calcul de la valeur locative.

Quel est le rendement locatif au début du droit, comment est-il calculé, sur la base de quels critères (légaux) et ont-ils été discutés ?

Le rendement locatif a été négocié entre la commune et le groupement. Les critères et calculs figurent en annexe au préavis.

La valeur du terrain sera-t-elle réévaluée, par exemple tous les 5 ou 10 ans comme cela se pratique ?

La valeur du terrain seul ne sera pas réévalué, mais la valeur locative (incluant directement le prix du terrain) sera remise à jour chaque année.

Quel mécanisme d'indexation de la rente est prévue, par exemple "indice du prix des terrains", indice des loyers vaudois, coût de la vie, autre(s) indice(s) ? NB : le panachage de plusieurs indices est recommandé par Wuest & Partner par exemple.

Le montant de la redevance est calculé chaque année en appliquant un pourcentage fixe de 19% à l'état locatif net estimé au 1^{er} octobre de l'année précédente (art 11 du DDP).

De cette manière, le montant perçu chaque année sera calculé sur la valeur réelle des surfaces locatives annuel net des logements et des surfaces d'activités. Le paiement des redevances interviendra le 31 janvier de chaque année.

Une réduction de la rente sera-t-elle consentie durant une période déterminée, au départ du projet dans l'attente de rendement locatif ?

Non. L'entier de la rente est dû dès le moment de mise en location, mais « pro rata temporis » pour la première année.

La rente pourrait être payée en une fois (indemnité unique en début de contrat) ? Est-ce que cette option a été envisagée dans ses avantages et inconvénients ?

Non, d'une part car le montant exact est revu chaque année (voir réponse ci-dessus) et d'autre part car la Municipalité n'est pas intéressée à recevoir d'un coup 30 millions (environ) qui lui coûteraient à cause des taux négatifs.

A partir de quel terme la rente sera-t-elle payée ? A la signature du contrat, ou selon un calendrier bien défini ou à l'inscription au RC ?

La rente sera due dès la mise en location par Fondation.

Pourquoi ne pas faire un DDP sur 60 ans (par exemple), renouvelable 2 fois de 15 ans, selon le "modèle zurichois" (voir W&P) ?

Le modèle appliqué traditionnellement dans le canton de Vaud est de 100 ans. C'est d'ailleurs le cas pour l'EMS voisin (FDM).

Bénéfices pour la collectivité et rentabilité du DDP

Quels bénéfices (financiers et sociaux) pour la collectivité la Commune attend-elle du projet du superficiaire, au moment de la conclusion du contrat ?

La commune attend un apport financier d'environ CHF 300'000/an. De plus, ce projet permet de proposer des logements d'utilité publique tant pour les jeunes que pour des personnes âgées.

Dans quelle mesure ces bénéfices pour la collectivité se verront-ils réaliser ?

L'apport financier se réalisera chaque année. L'apport social et humain sera réalisé au fur et à mesure de la location des appartements.

Questions relatives aux documents "Equipe Harmonie"

La COFIN relève que les chiffres fournis pour la proposition financière examinée proviennent du seul superficiaire. Une ou d'autres sources comparatives ne seraient-elles pas judicieuses ?

- La Municipalité ne juge pas nécessaire de faire appel à d'autres sources comparatives dans ce domaine, les propositions faisant partie des documents retenus lors de l'appel à candidature.

Quotient alloué au DDP max. 19% du revenu locatif net estimé : d'où provient ce taux de 19% ?

Ce quotient est celui défini par l'OFT. Le maximum est de 20%.

Bien que réservée, la pertinence de la renonciation à une hypothèque légale garantissant le paiement de la redevance annuelle du droit de superficie ne nous semble pas judicieuse. La COFIN propose de l'activer automatiquement.

La Municipalité prend note de cette proposition et en discutera (art 12 du DDP), elle ne concerne cependant pas directement le préavis.

Valorisation du foncier = quotient alloué au DDP capitalisé à 5% pour un terrain prêt à construire : pourquoi 5% ? Wuest & Partner estime le taux à env. 3,5 %, la LMSD et l'ALMSD retiennent un taux à 3 % ?

Cette question a été posée à un expert et nous vous transmettrons sa réponse dès réception.

Pourquoi ne pas faire 2 DDP similaires, mais personnalisés ? L'un avec UTILITA, l'autre avec FDM, car les activités et les rendements locatifs des 2 superficiaires sont différents.

C'est bien le cas. Deux DDP seront signés avec chaque Fondation. Notez que les documents actuels ne sont que des promesses de DDP sur la base desquels seront réalisés les documents finaux.

Est-ce que la division de la parcelle 259 en 2 parcelles est envisageable ?

Techniquement, cette division est envisageable, mais la Municipalité n'y voit pas d'intérêt financier.

NB : La COFIN voit des risques à signer un contrat avec l'"Equipe Harmonie" pour ce projet. A étudier l'aspect juridique en cas de dissolution de l'Equipe Harmonie.

Les DDP ne seront pas signés par « l'Equipe Harmonie », mais uniquement par les deux Fondations. Il n'a donc pas de risques pour la commune liés à une éventuelle dissolution.

Est-ce que le futur PPA doit être encore négocié par les 2 fondations ? A quel stade se trouve ce PPA ?

Le PPA est actuellement a passé l'examen préalable cantonal et doit encore être finalisé par les partenaires.

NB : La COFIN est d'avis que le PPA doit être validé avant de signer le DDP !

La Municipalité prend note de l'avis de la commission mais ne le partage pas, préférant s'assurer de l'engagement des Fondations aussi tôt que possible.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :



Claudia Perrin



Le Secrétaire :



Nicolas Ray