



CONSEIL GENERAL ATTALENS

Administration communale

PROCES VERBAL

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DU MARDI 7 JUIN 2011

ORDRE DU JOUR

1. Appel
2. Approbation du procès-verbal du 10 mai 2011
3. Droit de superficie sur l'article RF 4 en faveur de la Société coopérative immobilière La Cité
 - 3.1. Présentation
 - 3.2. Rapport de la Commission financière
 - 3.3. Acceptation du droit de superficie sur l'article RF 4 en faveur de la Société coopérative immobilière la Cité
4. Report et vente d'un indice de terrain de 350 m² de l'article RF 7 à l'article RF 486
 - 4.1. Présentation
 - 4.2. Rapport de la Commission financière
 - 4.3. Approbation de la vente d'un indice de terrain de 350 m² de l'article RF 7 à l'article RF 486
5. Divers

* * * * *

M. Reynald Emonet, Président du Conseil général (ci-après CG), salue ses collègues du CG, le public, le Conseil communal (ci-après CC), les représentants de la presse et leur souhaite la bienvenue.

Cinq Conseillers communaux sont présents. Mme Luciane Lapierre et M. Robert Savoy sont excusés.

La convocation a été adressée à chaque Conseiller général en date du 24 mai 2011. Aucune remarque n'est faite au sujet du mode de convocation

1. Appel

Présents : 29 conseillers généraux
Arrivée tardive : Caroline Kenklies à 19h37

Le quorum étant atteint, **M. le Président** constate que le Conseil général peut valablement siéger et déclare la séance ouverte.

2. Approbation du procès-verbal du 10 mai 2011

Le procès-verbal de la séance du Conseil général du 10 mai 2011 a été remis aux conseillers généraux avec la convocation. Il n'appelle aucune demande de modification.

Au vote, le procès-verbal du 10 mai 2011 est approuvé à l'unanimité des 29 membres présents.

3. Droit de superficie sur l'article RF 4 en faveur de la Société coopérative immobilière La Cité

3.1. Présentation

M. Roland Dumoulin se récuse.

M. le Président donne la parole à **M. Michel Savoy**, Syndic. Ce dernier s'exprime de la manière suivante : « En 2006, le concours urbanistique organisé par le CC avait pour objectif de définir notamment l'emplacement des nouveaux bâtiments scolaires. Ce concours a également permis de développer un schéma directeur des espaces publics du centre-village. Parmi les propositions contenues dans le schéma directeur du projet lauréat figurait l'implantation de bâtiments à usage mixte au centre du village, ainsi que la possibilité d'accueillir de nouveaux commerces ou services. Parmi ces bâtiments à usage mixte, l'idée d'appartements protégés a rapidement surgi. Il s'agissait en effet de pouvoir offrir aux aînés et aux personnes à mobilité réduite la possibilité de rester au centre de leur village, tout en les intégrant à la vie de tous les jours. Le concept de vivre au centre du village dans ce type de structure a séduit le CC. Il a ainsi toujours gardé à l'esprit ce projet pour les aînés et pour les personnes à mobilité réduite.

Lors de la présentation publique du résultat du concours, un certain nombre de remarques ont été formulées quant à l'implantation de ces bâtiments à usage mixte. Le CC en a tenu compte, notamment dans le cadre du projet du parking de la Condémine.

Bien que plaçant la réalisation de telles infrastructures parmi ses objectifs, le CC estime qu'il n'appartient pas à une collectivité publique de réaliser ce type d'infrastructure. De plus, il ne pouvait légitimement investir plusieurs millions de francs, notamment au regard de la planification financière et des interventions prévues sur la traversée de la localité (projet Valtraloc).

Mme Kenklies intègre la séance. Il est 19h37

Une proposition de partenariat est ensuite née de différents échanges avec la Société coopérative immobilière La Cité. Cette dernière a en effet développé un projet de réalisation de logements à structure intermédiaire et a contacté des représentants du CC pour discuter de la mise à disposition d'un terrain pour réaliser ce projet. Les regards se sont ainsi portés sur l'article n°4 du registre foncier, propriété de la Commune. Cette parcelle a été acquise en 2001 par le CC. De 2006 à l'année passée, le CC a reçu beaucoup de demandes de réalisations pour cette parcelle. Le CC a voulu attendre et réfléchir à une proposition utile à la société, en retenant finalement le projet de logements à structure intermédiaire présenté par La Cité. Les représentants de cette dernière sont venus le 15 mars 2011 le projet de bâtiments destiné à des personnes à mobilité réduite et âgées.

Ainsi, un partenariat s'établirait sur la base d'une mise à disposition du terrain en constituant un droit de superficie en faveur de La Cité. La construction des immeubles sera quant à elle entièrement prise en charge par La Cité.

Ce droit de superficie peut être considéré comme une location de la parcelle RF n°4 d'une surface de 5'413 m². Les éléments déterminants pour la rédaction de l'acte notarié sont les suivants :

- *Durée* : 99 ans dès l'inscription du droit au RF.
- *Rente* : 5'413 m² x Fr. 210.-/m² = Fr. 1'136'730.- sur lesquels un taux d'intérêt de 2.75% est appliqué (taux d'intérêt BCF), soit une rente annuelle versée à la commune de Fr. 31'260.10.
- *Indexation* : le taux de rendement (6%) sera indexé annuellement à l'indice des prix à la consommation. Le taux d'intérêt sera également réévalué annuellement au taux moyen de la BCF.

Conditions particulières :

- *La Cité s'engage à fixer un prix de location correspondant à un marché attractif.*
- *Droit de préemption en faveur de la commune : sur la durée du droit de superficie.*
- *Droit d'emption : 10 ans*
- *Droit de réméré : 10 ans, sitôt le droit d'emption éteint*
- *Droit d'exercice du retour à la fin de la période de 99 ans : 3 possibilités sont à prévoir.*
 - *Si la commune le désire, elle rachètera les aménagements dont l'estimation de la valeur sera faite en prenant en considération l'investissement initial, l'amortissement de vétusté, l'état de l'immeuble et sa valeur vénale.*
 - *A l'extinction du droit de superficie, si la commune n'a besoin, pour son propre usage, ni de la construction ni du terrain, il y aura possibilité de prolonger ce droit de superficie.*
 - *A l'extinction du droit de superficie, si la commune n'a besoin, pour son propre usage, ni de la construction ni du terrain et que de leur côté les bénéficiaires du droit ne souhaitent pas une prolongation de leur droit de superficie, la commune cherchera à céder la construction à un tiers à qui elle accordera un nouveau droit de superficie.»*

M. le Président ouvre la discussion.

M. Laurent Menoud demande ce que l'on entend par prix du marché attractif.

M. le Syndic répond environ Fr. 1'300 pour un 3 pièces. Dans l'immobilier, on prend en principe en compte un taux de rendement de 5.5 à 6.5 %. S'agissant de logements à structure intermédiaire, il faut savoir que certaines prestations (gardiennage et locaux communs, par exemple) généreront des coûts supplémentaires par rapport à des logements « conventionnels ».

M. Jérôme Bernard demande si ce type de coûts sera pris en charge par La Cité.

M. le Syndic répond par l'affirmative. La commune ne met que le terrain à disposition moyennant une location et un droit de regard sur les conditions décrites dans l'acte notarié.

M. Peter Haechler comment sera défini le cercle des ayants droits.

M. le Syndic répond qu'il s'agit de personnes âgées, ou à mobilité réduite ou nécessiteuses. Le but n'est pas de faire un hôpital où des soins sont dispensés. Le CC va faire stipuler dans l'acte que la Cité doit accorder la priorité aux habitants d'Attalens.

M. Haechler demande s'il est possible de prévoir une disposition pour les familles et jeunes à revenu modeste.

M. le Syndic répond que cela n'est pas possible en l'état. Le CC n'a pas voulu trop s'immiscer dans les affaires de la Cité sachant que la priorité était fixée sur les personnes âgées et celles à mobilité réduite. Sachant que les structures intermédiaires engendreront des coûts supplémentaires à la superficiaire, si quelques appartements sont loués plus cher, cela permettrait de faire tourner la structure.

M. Raymond Tinguely demande si les immeubles seront mis aux mains d'une gérance.

M. le Syndic n'a pas de réponse à apporter.

M. Menoud demande si le problème du trafic sera réglé dans ce secteur de la commune.

M. le Syndic répond que chaque appartement bénéficiera de 2 places de parc. Dans les alentours, un projet de parking alterné à la Comba sera prochainement mis à l'enquête.

M. Guillaume Savoy demande à quoi vont servir les appartements de 4.5 pièces pour des personnes âgées ou pour des personnes à mobilité réduite, alors qu'ils seraient plus utiles pour des jeunes.

M. le Syndic répond qu'il y aura quelques appartements de 4.5 pièces. Il se peut aussi qu'il y ait des familles avec une ou plusieurs personnes à mobilité réduite.

M. Guillaume Savoy demande s'il est possible de mettre une condition pour que les familles avec difficultés financières soient prioritaires.

M. le Syndic rappelle que l'acte notarié mentionnera que les prix doivent rester abordables. L'acte prévoit aussi que le préavis communal doit être demandé lors de la mise à l'enquête. Il rappelle aussi que la Cité est une coopérative et que par définition elle ne se soucie pas que des aspects financiers.

M. Dominique Beaud, concernant la gérance par une société privée, demande si la commune va s'engager pour soutenir des personnes qui n'ont pas les conditions nécessaires de solvabilité.

M. le Syndic répond que si des citoyens ayant des soucis financiers viennent à la commune pour demander un arrangement, le CC essaie de trouver des solutions. Le but n'est toutefois pas d'aller au-delà de ce type de service. Même si la Cité met en gérance ces immeubles, les conditions de l'acte notarié restent les mêmes.

M. Pierre-Alain Conus demande si la commune pourra définir le nombre de logements pour handicapés.

M. le Syndic répond qu'un sondage a été fait dans la Veveyse pour connaître les besoins de la population pour ce type d'appartements. Cette étude a été transmise à la Cité et aux architectes, déjà expérimentés dans ce type de construction. Il n'appartient pas à la commune de fixer le nombre d'appartements de 3 pièces. Si nous estimons qu'il n'y en a pas assez, il sera alors possible d'en faire la demande.

M. Bernard demande si les gens d'Attalens à mobilité réduite seront favorisés.

M. le Syndic répond par l'affirmative, car ces dispositions sont prévues dans l'acte notarié. Il n'y a toutefois pas de quotas.

M. Olivier Grau demande combien de personnes pourront habiter dans ces appartements. Il demande également si des structures spécifiques au centre du village seront prévues pour des personnes avec ces problèmes.

M. le Syndic répond que 34 à 40 appartements sont prévus. Un des objectifs du projet est d'intégrer les locataires au centre du village et à la vie du village. Le projet Valtraloc permettra de sécuriser les piétons. La proximité de l'EMS, de la pharmacie et autres commerces rend également l'emplacement adéquat.

La parole n'étant plus demandée, **M. le Président** clôt la discussion.

3.2. Rapport de la Commission financière

M. le Président donne la parole à **M. Laurent Menoud**, Président de la Commission financière (ci-après CF).

La CF relève que le prix négocié est relativement bas par rapport au marché actuel, tout en prenant en compte le côté social du projet.

La CF donne son préavis favorable.

3.3. Acceptation du droit de superficie sur l'article RF 4 en faveur de la Société coopérative immobilière la Cité

M. le Président soumet à l'approbation du CG le droit de superficie en faveur de la Cité.

Au vote, le CG accepte ce droit à l'unanimité 29 membres présents.

M. Roland Dumoulin réintègre la séance.

4. Report et vente d'un indice de terrain de 350 m2 de l'article RF 7 à l'article RF 486

4.1. Présentation

M. le Président donne la parole à **Mme Christiane Dewarrat**, Conseillère communale. Cette dernière s'exprime de la manière suivante : « *Le schéma directeur des espaces publics du centre-village mettait en exergue le besoin de commerces de proximité au centre. Le nouveau propriétaire de la parcelle RF n°486 a pour projet de réaliser un immeuble d'habitations et de mettre des surfaces à disposition des commerces et services au rez-de-chaussée. Cela permettra ainsi d'augmenter l'offre de services au centre d'Attalens et de dynamiser ce dernier. Le propriétaire a pris contact avec le CC, afin de lui proposer l'achat d'une partie d'indice*

brut d'utilisation du sol d'une parcelle voisine. La LATeC à son article 131 permet ce type de transfert pour autant que la parcelle concernée soit affectée dans la même zone et se trouve à proximité. Cette démarche est donc possible et le CC propose de prélever, reporter et vendre une partie de l'indice brut d'utilisation du sol de la parcelle RF n°7, situé en zone centre village A sur la parcelle n°486, également située en zone centre village A. L'objectif est ainsi de permettre la création de surfaces de stockage pour les commerces et services pressentis au rez-de-chaussée de la future construction.

Ainsi, 350 m² d'indice brut d'utilisation du sol seraient vendus au propriétaire de l'article n°486 à un prix de Fr. 250.-/m², soit Fr. 87'500.- Ce prix avait déjà été proposé à un autre acquéreur potentiel, tout en sachant que la commune s'était aussi portée acquéreuse de cette parcelle. Les conditions suivantes ont déjà été acceptées par le propriétaire :

- *frais de notaire et d'inscription au registre foncier à charge du propriétaire, ainsi que tout autre frais afférent à la transaction.*
- *Droit de passage sur l'article RF n°486 accordé pour les piétons et les véhicules communaux, en faveur de l'article RF n°4 propriété de la commune d'Attalens.*
- *Locaux commerciaux mis à disposition au rez-de-chaussée du bâtiment.*

Compte tenu de ce qui précède, le CC propose au CG d'approuver la vente d'un indice de terrain de 350 m² de l'article RF 7 à l'article RF 486 à Fr. 250.-/m², soit Fr. 87'500.-

M. le Président ouvre la discussion.

M. Philippe Alibert estime que la démarche est louable, mais ne comprend pas ce qu'apporteront des surfaces de stockage au centre du village, à l'inverse de commerce ayant pignon sur rue.

M. le Syndic répond qu'avec la nouvelle LATeC les locaux commerciaux, garages et sous-sols sont pris dans l'indice. Avec la surface qu'il avait à disposition, le promoteur voulait rentabiliser totalement sa parcelle. Le seul moyen d'accueillir des commerces était de demander de l'indice à la commune, car les surfaces de stockage, laboratoires, etc sont dès à présent pris dans le calcul de l'indice. Cette surface sera donc utile pour les commerces qui se trouveront au rez-de-chaussée. Il n'est toutefois pas question que cet indice serve à réaliser des commerces au sous-sol.

M. Alibert estime que l'on ampute une partie du potentiel de l'Ange pour en faire profiter un privé. Il veut être sûr que cela profitera à la collectivité et que les locaux seront des locaux commerciaux dont la population profitera. Il demande donc la garantie que cet indice permettra bien de réaliser des locaux commerciaux avec pignon sur rue.

M. le Syndic relève que le message a pu semer le doute, mais c'est bien dans ce sens que le CC a négocié et c'est aussi dans ce sens que cette condition sera stipulée dans l'acte notarié.

M. Conus demande si ce report d'indice pourrait empêcher d'agrandir, rénover ou changer l'Ange dans un futur proche (5 ans).

Mme Dewarrat répond que la surface restante est suffisante pour l'Ange.

M. le Syndic ajoute que le report peut être supprimé avec accord du Préfet, sur préavis communal. Donc si le besoin est avéré, il est alors possible de faire une demande de restitution de l'indice au Préfet.

Mme Béatrice Perroud demande combien de commerces sont prévus.

M. le Syndic répond qu'il pourrait s'agir de deux commerces.

M. Pierre-Alain Perroud, Conseiller communal, ajoute que le CC n'a pas encore vu de projet.

M. Conus demande si le propriétaire s'opposerait au droit de passage pour la parcelle 4 en cas de refus du CG.

M. le Syndic répond que cela pourrait être le cas, puisque le propriétaire l'a bien fait comprendre lors des négociations et discussions.

M. Alibert souligne que le propriétaire était sachant et que les futurs locataires des LSI auraient la possibilité de passer sur la parcelle de l'Ange pour se rendre au centre.

La parole n'étant plus demandée, **M. le Président** clôt la discussion.

4.2. Rapport de la Commission financière

M. le Président donne la parole à **M. Laurent Menoud**, Président de la CF. La CF prend acte du résultat de la négociation entre la Commune et le propriétaire privé, tout en relevant que le prix fixé est relativement bas par rapport au marché, surtout par rapport au type de projet (commercial et logements) qui va se développer sur cette parcelle. De manière plus générale, la CF recommande au CC d'organiser une étude de marché pour ce type de transaction afin de négocier en toute connaissance de cause et avec un but financier et une stratégie clairement définis.

La CF donne son préavis favorable.

4.3. Approbation de la vente d'un indice de terrain de 350 m² de l'article RF 7 à l'article RF 486

M. le Président soumet à l'approbation du CG la vente d'un indice de terrain de 350 m².

Au vote, le CG approuve cette vente par 27 voix. Il y a 3 avis contraires.

M. Dominique Beaud rappelle que la commune va récolter Fr. 87'000.- sans effort, ce qui est positif pour les finances communales.

5. Divers

Mme Béatrice Perroud a remarqué que des lumières étaient allumées le soir aux Roses, ainsi que samedi toute la journée dans la nouvelle salle de gym.

M. André Blunski, Conseiller communal, répond que nous rencontrons des problèmes avec un détecteur de mouvements aux Roses.

M. Roland Besse, Conseiller communal, ajoute que la salle de gym devait être allumée, car des ouvriers y travaillaient pour poser le revêtement de la salle de gym.

M. Olivier Grau demande si le CC a développé une vision à moyen ou long terme pour la construction de logements destinés aux familles à moyens financiers réduits.

M. le Syndic répond que la volonté est là, mais que la commune n'est pas propriétaire de terrains au centre du village pour développer un projet.

M. Roland Besse ajoute que la commune a peu de moyens de développer ce type de projet, à moins d'être propriétaire au centre. De plus, il y a une volonté des citoyens et du CG de diminuer ou restreindre les surfaces constructibles. La rareté induit ainsi un effet pervers : l'augmentation des prix du terrain.

M. Georges Emonet demande s'il est possible de s'occuper du BREP de l'Ouche-Dessus.

M. Pierre-Alain Perroud relève qu'un tournus est prévu pour l'entretien des BREP et prend note de la remarque.

M. le Syndic informe le CG que l'administration va réaliser un film sur Attalens dans le but de développer l'intégration et l'information des nouveaux citoyens. Ce dernier sera ensuite mis sur le site internet.

M. Roland Besse informe le CG que l'inauguration des nouveaux bâtiments scolaires aura lieu le 1^{er} octobre. M. Stéphan Vionnet a accepté de présider le groupe de travail. La remise officielle du label *Cité de l'énergie* aura aussi lieu à cette date.

M. le Président ajoute que les personnes suivantes feront partie du groupe de travail : Angélique Grob, Guillaume Savoy, Dick Perroud, Olivier Emonet, Isabelle Gabriel et Caroline Kenklies.

M. Grau demande si l'on peut compter sur de nouvelles sociétés sportives avec la mise en service de la nouvelle salle de sport.

M. Besse répond qu'une société de volley ou de basket pourraient voir le jour.

Mme Angélique Grob demande si l'occupation sera privilégiée pour les nouvelles sociétés.

M. Besse répond qu'il n'y aura pas de privilégiés.

M. Roland Dumoulin au nom de la Cité remercie M. le Syndic, le CC pour le travail accompli, et le CG pour le vote de ce soir.

M. le Président rappelle que le 1^{er} août aura lieu à Tatroz, ainsi que le giron des jeunesses du 18 au 21 août.

M. le Syndic ajoute qu'en plus du 1^{er} août, la commune inaugurera sa nouvelle bannière et accueillera le 3'000^{ème} habitant.

La parole n'étant plus demandée, **M. le Président** clôt le dernier point du tractanda et invite les participants à partager le verre de l'amitié. Il lève la séance à 20h48.

Le Secrétaire :

Alexandre Tangerini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tangerini', with a long horizontal flourish extending to the left.

Le Président :

Reynald Emonet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emonet', with a long horizontal flourish extending to the right.