

CONSEIL COMMUNAL
DE GIMEL

Gimel, le 17 juin 2023

RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION AD HOC Sur le préavis municipal N° 01-2023

CONSEIL COMMUNALE DU 22 JUIN 2023

Monsieur le Président du Conseil communal,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Je m'associe au rapport précédemment fait par mes collègues de la commission. Seule notre conclusion diffère.

Nous étions partagés jusqu'au bout sur la conclusion à donner. C'est la raison pour laquelle, un rapport de minorité a été établi, en vertu du règlement communal qui l'autorise.

Il me semblait juste que tous les points de vue soient à disposition des Conseillères et Conseillers communaux pour leur choix final.

Au regard de l'études de faisabilité, de la visite d'un tel projet développé par la Société Coopérative d'Habitation de Rolle et de l'entretien avec la Municipalité et l'entreprise générale,

Deux **préoccupations** apparaissent :

1. Le but social/vocation sociale du projet n'est pas garanti, du point de vue de de la qualité de vie et de la socialisation des locataires.
 - a. **Qualité de vie** : L'absence de possibilité d'accéder à un balcon – car le bâtiment est protégé – ou accéder à une terrasse, **à proximité immédiate**, ce qui est important pour des personnes à mobilité réduite
 - Or **en l'état de l'étude de faisabilité**, il est prévu un local communautaire dans les **combles** pour raisons de rentabilité, plutôt qu'au rez de chaussée, comme proposé au PV du Conseil du mardi 20 avril 2021 « Une salle de 55m2 est envisagée pour accueillir les locataires à laquelle s'ajoute la terrasse extérieure. »

- Ce dernier point est d'autant plus sensible au vu de la **vocation historique de l'Hôtel de l'Union** de rassembler des gens dans un lieu fort sympathique, comme la terrasse extérieure.
- b. **Socialisation** : une autre contrainte pour des personnes à mobilité réduite, c'est qu'il est nécessaire de pouvoir **socialiser** au sein du bâtiment, or :
- Précisons qu'il n'est pas prévu un **encadrement inclus dans les loyers**, laissant à chacun le choix, aussi en fonction de leurs moyens financiers, de faire appel à ce service.

A mon sens, le préavis actuel n'est donc pas assez **contraignant** pour garantir une qualité de vie et une socialisation pour les futurs résidents, et ceux qui les visiteront.

Je propose donc d'amender la conclusion du préavis municipal en ajoutant un **10^{ème} point** comme suit :

De réaliser un espace communautaire au-rez de chaussée, dans un appartement, qui donne accès à une terrasse communautaire.

Cet espace serait facilement réaménageable en appartement, et inversement, en cas d'intérêt général¹, de manière à avoir de la flexibilité au niveau de la gestion, en tenant compte de son **utilisation effective** et/ou du **rendement effectif du projet**. Ainsi cet espace aurait l'avantage d'avoir une salle communautaire (chambre de séjour), une cuisine, des WC et un bureau pour l'encadrement (chambre).

Une deuxième préoccupation c'est que la Municipalité ne dispose pas de projet alternatif

- c. L'absence d'ouverture à un projet **intergénérationnel**. Il serait possible de réaliser une partie des appartements pour des couples ou jeune famille, donc par exemple avec 2 trois pièces sous les combles. Les familles ont aussi besoin d'appartements à loyer modérés.
- d. D'importantes **incertitudes sur le plan financier** (nécessité d'un plus grand amortissement, frais de rénovation à venir) laissent à penser que les loyers seront finalement proches des prix du marché.

Je me réjouirais comme chacun de **donner une suite à ce bâtiment**, mais je pense **qu'une étude complémentaire** serait nécessaire, si elle peut être rapide, pour garantir que cela soit la meilleure solution possible, en regard de la vocation sociale de ce projet,

Conclusions :

Sur la base de ce qui précède, je vous invite, Monsieur le Président du Conseil communal, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, à approuver le préavis 01-2023 amendé comme suit :

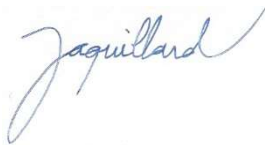
- 1) D'autoriser la Municipalité à signer tous actes nécessaires à la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur d'une société anonyme à créer ;
- 2) D'accepter le fractionnement de La parcelle N° 203 de la Commune de Gimel ;
- 3) D'autoriser la Municipalité à souscrire 40 % du capital-actions de la société anonyme à constituer ;

¹ Selon la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), article 13.1b

- 4) D'accorder à ce titre un crédit de CHF 40'000.00 ;
 - 5) De financer ce montant par un prélèvement sur le compte de réserve de l'Hôtel de l'Union et par la trésorerie courante ;
 - 6) D'autoriser la Municipalité à verser sa part du prêt actionnaire de CHF 580'000.00 dans la dite société ;
 - 7) D'accorder à ce titre un crédit de CHF 580'000.00 ;
 - 8) De financer ce montant par un emprunt bancaire dans le cadre du plafond d'endettement de la Législature en cours et/ou par La trésorerie courante ;
 - 9) De signer tous actes rendus nécessaires par la constitution de la société anonyme et la souscription de sa part de capital.
- 10. De réaliser un espace communautaire au-rez de chaussée, dans un appartement, qui donne accès à une terrasse communautaire.**

Gimel, le 17 juin 2023

Membres de la commission,



Maxime Jaquillard