

Au Conseil communal de Crissier

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis 11/2011-2016

« Secteur Lentillières Nord - octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation d'un mandat d'études parallèles (MEP) » du 13 janvier 2012

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie le 01.02.2012 à la salle 1 du bâtiment de l'administration communale.

Elle était composée des membres suivants :

Mme	Bernadette	Gay	PS	
MM.	Bernard	Blondel	CDC	
	Aurélien	Demaurex	CDC	
	Peter	Knoepfel	PS	
	Claude	Penseyres	ROLC	(président provisoire)
	Pierre-Alain	Pulfer	ROLC	
	Serge	Veillard	CDC	
	Anton	Zysset	CDC	
	Jean-Philippe	Poletti	ROLC	(président-rapporteur)

Sur proposition de M. Claude Penseyres, président provisoire, qui ne pourra être présent au prochain conseil communal, la commission nomme Jean-Philippe Poletti président-rapporteur.

La Municipalité est représentée par M. Michel Tendon, Syndic, accompagné de M. Jacques Liaudet, chef de service, et Mme Nathalie Grossenbacher, collaboratrice, que nous remercions pour leur disponibilité, leurs explications et leurs réponses aux diverses questions.

Introduction

Ce préavis a pour but l'octroi d'un crédit d'étude visant à engager une réflexion sur l'aménagement futur du secteur « Lentillières Nord », dont l'entier de son périmètre totalisant 35'703 m² a été acquis en avril 2010 par le fond de placements suisse « Patrimonium ». Il est rappelé que ce secteur devra respecter les lignes directrices d'aménagement du secteur « Vernie » validées par la Commission permanente d'urbanisme en avril 2010 et en conformité au préavis 85/2010.

Le secteur « Lentillières Nord » a été identifié comme site d'intérêt cantonal destiné à être urbanisé, prévoyant un changement d'affectation par voie de légalisation d'un plan partiel d'affectation.

L'importante visibilité de ce secteur nécessite une réflexion approfondie, raison pour laquelle la Commune de Crissier, le Canton et « Patrimonium » sont convenus d'engager une étude préalable en la forme d'un « mandat d'études parallèles » dont le financement fait l'objet du présent préavis. Ce type de démarche permet de faire appel à plusieurs bureaux d'études dans un processus interactif sous la conduite d'un groupe décisionnel et d'un groupe technique dans lesquels Commune, Canton, SDOL et le propriétaire sont représentés tel que le prévoit l'accord cadre signé entre eux le 11.11.2011, document annexé au présent préavis.

Discussion

Qui est « Patrimonium » ?

« Patrimonium » est un fond de placements suisse actif dans les investissements immobiliers, lequel représente plusieurs partenaires. Ce fond est présent dans les cantons de Vaud, Valais et Genève.

Il s'agit de professionnels ayant une vision à long terme et patrimoniale de leurs investissements. Ils n'agissent pas comme de simples intermédiaires dans le processus de mise sur pied de ce type d'opérations immobilières, mais cherchent au contraire à consolider et élargir leur patrimoine.

Quels seront les bureaux appelés à concourir dans ce mandat d'études parallèles ?

Sur la base de leurs références et expérience, les bureaux seront désignés par le groupe décisionnel. Il s'agira d'environ 5 bureaux dont les compétences sont reconnues en matière de planification d'urbanisme.

Pourquoi le préavis demande un crédit de CHF 345'000.-- TTC alors que la Commune de Crissier est appelée à participer à hauteur de CHF 105'000.-- TTC ?

En conformité avec la loi sur les Communes, ces dernières se chargent de l'ensemble des flux financiers. La Commune de Crissier appellera « Patrimonium » et le Canton à verser leurs parts décrites au présent préavis et fixées dans l'accord cadre du 11.11.2011.

Affectations futures

Actuellement en zone industrielle IB, le secteur « Lentillières Nord » connaîtra une modification d'affectation par le biais du futur plan partiel d'affectation. Celui-ci prévoira 60 à 70 % des surfaces réservées à l'habitation et 30 à 40 % aux activités compatibles avec l'habitation, le tout équivalent à un indice d'utilisation du sol entre 1,5 et 2,0.

Une large discussion s'engage sur l'opportunité de prévoir un certain nombre de logements subventionnés. Les représentants de notre autorité rappellent que la Commune de Crissier a déjà fourni un effort important dans le quartier Préfontaine. L'accord cadre prévoit 80% de logements à loyers accessibles à la classe moyenne et 20% en PPE. Il est également exposé que le propriétaire, lors des futures conventions à passer avec la commune, sera appelé à participer de manière substantielle aux infrastructures générales induites par le futur plan partiel d'affectation. Enfin, la Municipalité n'entend pas pour l'instant promouvoir la réalisation de logements subventionnés.

Un commissaire exprime toutefois le vœu que la commission se prononce sur l'opportunité d'imposer un certain nombre de logements subventionnés dans ce futur quartier. Il s'inquiète de la progression générale des prix de location et pense qu'un certain nombre d'appartements devraient être accessibles à des habitants au revenu limité. Il rappelle qu'une telle mixité sociale répondrait aux postulats sociaux du développement durable évoqués, tant par la Municipalité que le CDC, dans leurs documents respectifs (programme municipal et programme électoral du CDC) :

Au vote, la Commission écarte ce vœu par 7 voix contre et 2 voix pour.

Conclusion de la commission

Par 7 voix pour et 2 abstentions, la commission vous propose, Madame la Présidente et Mesdames Messieurs les conseillers d'accepter le préavis 11/2011-2016 « Secteur Lentillières Nord - octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation d'un mandat d'études parallèles (MEP) » du 13 janvier 2012.

Au nom de la commission
Le président-rapporteur

Jean-Philippe Poletti

Crissier, le 13 février 2012