



MUNICIPALITE
DE
GINGINS

1276 Gingins, le 2 septembre 2024

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET À
1276 GINGINS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 37/2024

Délégué municipal : M. Hans Brunner, Syndic

OPTIMISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL Aliénation du droit distinct et permanent (DDP) N° 438 Pour un montant de CHF 756'800

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

PRÉAMBULE

Le présent préavis a pour objet la vente d'un droit distinct et permanent (DDP), situé dans le quartier des Fruitières.

Pour mémoire, lors de la séance du Conseil communal du 7 avril 2022, la Municipalité a notifié l'assemblée de sa disposition à examiner la vente des parcelles en droit de superficie, sous réserve de la soumission d'une demande formelle et d'une évaluation préalable du terrain à sa juste valeur. Il a toutefois été souligné que l'exécution de ces transactions reste conditionnée à l'accord préalable du Conseil communal.

Au mois d'août 2024, les propriétaires de la parcelle en droit de superficie N° 438 ont pris contact avec la Municipalité dans le but d'acquérir ladite parcelle, au tarif de CHF 800/m². Il s'agit du même tarif fixé et accepté par le Conseil communal en décembre 2023 pour les parcelles voisines (DDP N° 194 et 195).

Il convient de souligner qu'à l'heure actuelle, les établissements bancaires ont considérablement durci leurs conditions d'octroi de crédits hypothécaires pour les maisons situées sur des parcelles en droit de superficie. En effet, la plupart des banques exigent désormais que les emprunteurs remboursent l'intégralité du crédit à l'échéance du contrat de droit de superficie. Cette exigence crée des situations problématiques pour les propriétaires, qui pourraient se voir contraints de vendre leur bien afin de rembourser l'hypothèque dans les délais imposés. Les conséquences de ces nouvelles conditions financières pourraient ainsi fragiliser leur plan de vie future.

QUELQUES DONNÉES TECHNIQUES SUR LES OBJETS DE LA VENTE

Surface du bien-fonds N° 438 :	946 m ²
Redevance annuelle au m ² :	CHF 4.50 (indice de base 2016)
Redevance annuelle du DDP :	CHF 4'601.00 (indice de base 2022)
Échéance du contrat :	28 avril 2049

UNE VENTE QUI BÉNÉFICIE AUX DEUX PARTIES

D'une part, les superficiaires deviendront propriétaires d'un terrain qu'ils occupent depuis plusieurs années, qu'ils ont entretenu et façonné pour y installer leur famille afin d'y vivre aussi longtemps que possible. Sans cette vente, leur retraite à Gingins est compromise pour des raisons bancaires, indépendantes de leur volonté.

Et d'autre part, la Commune affectera le produit de cette vente au patrimoine communal destiné aux développements des infrastructures publiques et parapubliques, rubrique 9280.7 du Bilan, sur le compte BCV dédié. Cette vente n'est pas soumise à l'impôt et ne rentre pas dans le calcul péréquatif.

CONCLUSION

Cette vente permettra de contribuer de manière significative au financement des futures infrastructures communales, tout en offrant à une famille la possibilité de devenir propriétaire de la parcelle qu'elle occupe depuis de nombreuses années et de pouvoir s'y projeter à long terme.

Grâce à cette transaction, les fonds disponibles pour les investissements communaux augmentent considérablement.

Enfin, il est important de noter qu'après la vente de cette parcelle, la Commune conservera encore la propriété de 60 parcelles en droit de superficie, dont 56 destinées à l'habitation.

Fondé sur ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal,

- Vu le préavis municipal n° 37/2024 du 2 septembre 2024 concernant l'aliénation du droit distinct et permanent N° 438 ;
- Entendu le rapport de la commission chargée de l'étude du préavis ;
- Considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

de bien vouloir :

- a) Accepter le préavis municipal n° 37/2024 du 2 septembre 2024 ;
- b) Autoriser la Municipalité à vendre le DDP N° 438 pour un montant CHF 756'800;
- c) Attribuer le produit de la vente à la rubrique du Bilan 9280.7 « Préfinancement patrimoine communal ».

Ainsi décidé en séance de Municipalité le 2 septembre 2024 pour être soumis au Conseil communal en séance du 9 octobre 2024.

Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos meilleures salutations.


Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Hans Brunner



La Secrétaire



Nathalie Haab