



COMMUNE DE
GINGINS

La Municipalité

Gingins, le 10 juin 2025

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1276 GINGINS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 48/2025

Délégué municipal : M. Hans Brunner, Syndic

OPTIMISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL

Aliénation du droit distinct et permanent (DDP) N° 315
Pour un montant de CHF 1'012'800

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 le long de la route de la Dôle.

Lors de sa séance du 7 avril 2022, le Conseil communal a été informé de la volonté de la Municipalité d'entrer en matière sur une éventuelle aliénation des parcelles en droit de superficie. Cette volonté était cependant assortie de deux conditions préalables : le dépôt d'une demande formelle et une estimation objective de la valeur du terrain. Il a également été précisé que toute vente éventuelle resterait subordonnée à l'approbation du Conseil communal.

En juillet 2022, la Municipalité a reçu une première offre qu'elle a refusée, estimant que le montant proposé ne reflétait pas la valeur réelle du terrain. Deux ans plus tard, une seconde proposition a été soumise, également jugée insuffisante et à laquelle il n'a pas été donné suite. À la suite de ces refus, les propriétaires ont mandaté un expert immobilier pour établir une estimation objective du terrain. Celle-ci, bien que légèrement inférieure à l'évaluation municipale, a permis d'engager la négociation : la Municipalité a présenté une contre-proposition fondée sur les tarifs appliqués lors des dernières transactions similaires, offre qui a été acceptée par les propriétaires.

Il convient de relever que, ces dernières années, les établissements bancaires ont durci de manière significative leurs conditions de renouvellement de crédits hypothécaires pour les biens situés sur des parcelles en droit de superficie. En particulier, de nombreuses banques exigent désormais le remboursement intégral du prêt à l'échéance du contrat de superficie. Cette contrainte crée des situations problématiques pour les propriétaires, contraints de respecter les échéances imposées. Ces nouvelles conditions financières sont de nature à fragiliser la sécurité résidentielle et les perspectives à long terme des personnes concernées.

QUELQUES DONNÉES TECHNIQUES SUR LES OBJETS DE LA VENTE

Surface du bien-fonds N° 315 :	1'266 m ²
Redevance annuelle au m ² :	CHF 4.50 (indice de base octobre 2006)
Redevance annuelle du DDP :	CHF 6'155 (indice octobre 2023)
Échéance du contrat :	30 septembre 2047

UNE VENTE QUI BÉNÉFICIE AUX DEUX PARTIES

D'une part, cette vente permettra aux superficiaires d'accéder à la pleine propriété d'un terrain qu'ils occupent et entretiennent depuis de nombreuses années, et qu'ils ont aménagé pour y établir durablement leur cadre de vie familial. En l'absence de cette transaction, leur possibilité de rester à Gingins à long terme — notamment à l'heure de la retraite — serait compromise, en raison de contraintes bancaires échappant à leur maîtrise.

D'autre part, le produit de la vente sera affecté au patrimoine communal, plus précisément à la rubrique 9280.7 du Bilan, dédié aux infrastructures publiques et parapubliques. Cette recette, exonérée d'impôt et exclue du calcul péréquatif, contribuera directement au développement d'équipements au bénéfice de l'ensemble de la collectivité.

CONCLUSION

Cette vente ne constitue en aucun cas une perte sèche pour le patrimoine communal. Elle représente plutôt une transformation de patrimoine foncier en patrimoine financier, affecté à un usage tout aussi durable, destiné au financement d'infrastructures publiques et parapubliques.

Il s'agit donc d'un apport d'actifs, au bénéfice direct de la collectivité, et non d'un apport aux charges de fonctionnement courantes, qui renforcera la capacité d'investissement de la Commune sans fragiliser son autonomie financière.

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

- Vu le préavis municipal n° 48/2025 du 10 juin 2025 concernant l'aliénation du droit distinct et permanent N° 315 ;
- 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 :

- Accepter le préavis municipal n° 48/2025 du 10 juin 2025 ;
- Autoriser la Municipalité à vendre le DDP N° 315 pour un montant CHF 1'012'800 ;
- Attribuer le produit de la vente à la rubrique du Bilan 9280.7 « Préfinancement patrimoine communal ».

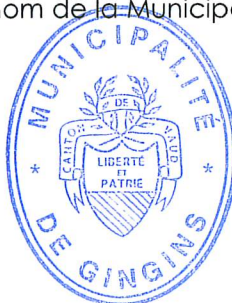
Ainsi décidé en séance de Municipalité le 10 juin 2025 pour être soumis au Conseil communal en séance du 26 juin 2025.

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