



CONSEIL COMMUNAL DE GINGINS

Séance du 27 août 2025

PROCÈS-VERBAL N° 22

PRÉSIDENT	M. Cédric Gorgerat
CONSEILLERS PRÉSENTS	33 présents, 7 excusés
MAJORITÉ ABSOLUE	17
CONSEILLERS EXCUSÉS	Mme Sandra Michel et MM. Gianluca Allaria, Johnny Bühler, Vincenzo Ganci, Fabrice Gaumann, Alexandre Mestral et André Strebel
MUNICIPALITÉ	M. Hans Brunner, Syndic Mmes Charlotte Connell, Léia Eljamal Fehr et Sandrine Kilchenmann MM. Denis Krebs, Anthony Hinder et Fabien Joly

1) APPEL

Le Président souhaite la bienvenue à tous. Il passe la parole à Mme Roiné, Secrétaire, qui procède à l'appel.

La majorité est fixée à 17, le quorum est atteint avec 33 Conseillers présents. La séance peut se dérouler.

2) ORDRE DU JOUR

1. Appel
2. Ordre du jour
3. Procès-verbal de la séance du 26 juin 2025
4. Communications du Bureau
5. Communications de la Municipalité
6. Communications des délégués du Conseil communal aux Conseil intercommunaux :
 - Association intercommunale Asse et Boiron (AIAB)
 - Association intercommunale Enfance et Ecole (AEE)
 - Organisation régionale de la Protection civile (ORPC)
 - Région de Nyon
7. Préavis municipal N° 48/2025
« Optimisation du patrimoine communal – Aliénation du droit distinct et permanent (DDP) 315 pour un montant de CHF 1'012'800 »

Rapport de la commission

8. Préavis municipal N° 52/2025

« Règlement communal relatif à l'utilisation de caméras de surveillance »

Nomination de la commission

9. Préavis municipal N° 53/2025

« Règlement concernant le personnel communal »

Nomination de la commission

10. Préavis N° 54/2025

« Reconduction du Dispositif d'Investissement Solidaire de la REgion Nyonnaise (DISREN) »

Nomination de la commission

11. Préavis N° 55/2025

« Remplacement d'une conduite d'eau potable au chemin du Mont-d'Eaux-du-Milieu »

Demande de crédit d'investissement de CHF 250'300

Nomination de la commission

12. Préavis N° 56/2025

« Modification du système d'évacuation des eaux usées des Communes de Gingins et Chéserex par la suppression de la STEP et le raccordement à la STEP de Nyon »

Demande de crédit d'investissement de CHF 695'000

Nomination de la commission

13. Nominations légales :

- Un Vice-Président
- Commission des finances – un membre

14. Propositions individuelles et divers

15. Extrait des décisions

Le Président stipule que le préavis 55-2025 concerne une demande de crédit extrabudgétaire et non un crédit d'investissement. L'ordre du jour est donc modifié comme suit :

Point 11. Préavis N° 55/2025

« Remplacement d'une conduite d'eau potable au chemin du Mont-d'Eaux-du-Milieu »

Demande de crédit extrabudgétaire de CHF 250'300

Nomination de la commission

L'ordre du jour modifié est approuvé à l'unanimité.

3) APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 26 juin 2025

Le procès-verbal est passé en revue page par page.

Il ne suscite aucune remarque et est approuvé par 30 Pour et 2 Abstentions.

4) COMMUNICATIONS DU BUREAU

Le président lit le courrier de M. Vincenzo Ganci dans lequel il demande l'inscription des trois points suivants à l'ordre du jour :

1. Sécurité publique dans notre Commune
2. Camping sauvage au Chemin des Fruitières
3. Parking illicite à la limite de la parcelle n° 705.

Le Président lit ensuite sa réponse dans laquelle il explique qu'un Conseiller ne peut demander de mettre à l'ordre du jour un sujet qu'en faisant valoir son droit d'initiative, en déposant, une motion, un postulat ou une interpellation. Sous une forme moins formelle, il peut intervenir directement lors de la séance au

point « divers et propositions individuelles ». Les sujets proposés sont de compétence municipale. De ce fait, ils ne peuvent être portés à l'ordre du jour. La Municipalité y a répondu dans son courrier daté du 4 août 2025. Il laisse le soin à la Municipalité de commenter si elle le souhaite (le Syndic apportera des commentaires au cours de la séance : (Cf. Infra).

Par ailleurs, la Municipalité a transmis au bureau du Conseil un courriel du Mondial de la fondue de Tartegnin qui invite, le 16 novembre prochain, les communes au concours du 1^{er} championnat de fondue du District de Nyon. Le délai d'inscription est fixé au 15 septembre. La Commune peut présenter un candidat ou un binôme. Les frais d'inscription de CHF 100.- sont pris en charge par la Commune. Les candidatures sont à adresser à la Municipalité qui choisira le candidat ou le binôme qui défendra nos couleurs. La seule exigence est de résider à Gingins. (note du Président : M. Johnny Bühler représentera la commune de Gingins)

L'ordre du jour comporte un nombre important de commissions à nommer, le Président compte sur les Conseillères et Conseillers pour les pourvoir. Il demande aux premiers nommés de venir à l'issue du Conseil auprès de la Secrétaire afin qu'une enveloppe, qui servira à la remise du rapport, leur soit remise. Un aide-mémoire pour la commission figure sur cette enveloppe. Les rapports doivent être remis signés par chacun des membres, en trois exemplaires et envoyé par mail sur la boîte du Conseil. La date de remise pour les rapports est fixée au 27 septembre prochain. Le Président les remercie par avance.

La date de l'assermentation des nouveaux élus est fixée au 2 juin 2026 à 18h, dans la salle communale.

5) COMMUNICATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

En réponse à une question posée lors de la séance du Conseil du 26 juin dernier, **le Syndic**, rappelle que la Municipalité a fait installer une barrière de type « ranch », le long de la route de Chiblins afin de protéger la banquette régulièrement et coûteusement endommagée par des camions. Posée à bonne distance de la chaussée, elle ne gêne pas la visibilité et ne présente pas de danger particulier. Comme d'autres éléments en bord de route dans le village, elle finira par s'intégrer naturellement au paysage.

Il informe également l'assemblée que la Municipalité a bien formulé une réponse au courrier de M. Ganci et reste à la disposition des Conseillers qui souhaite en savoir davantage.

Mme Charlotte Connell, Municipale, annonce qu'un tout-ménage pour une séance de prévention contre les cambriolages a été distribué. Un policier du Canton de Vaud viendra donner des conseils aux Ginginois et répondre à leurs questions. La séance est prévue le 10 septembre, à 20 heures, dans la salle communale.

Elle annonce enfin la sortie découverte de la forêt organisée par GMV qui aura lieu le samedi 13 septembre.

M. Denis Krebs, Municipal, informe que les clés des nouveaux vestiaires ont été remises au FC Gingins vendredi dernier avec un peu de retard, en raison des problèmes de fournitures liés au circuit d'alimentation en eau chaude. Une partie du parking a été refaite, reste le marquage des places de parcs.

Il annonce à l'assemblée que l'inauguration du centre sportif, prévue le 5 septembre, est de nouveau décalée à fin juin 2026. C'est une grande année et la Municipalité a décidé de se calquer sur les événements festifs prévus pendant cette période afin de bénéficier des infrastructures mises en place (les nonante ans du FC Gingins et la fête de lutte Régionale qui se déroulera début juillet sur le complexe sportif).

Il est heureux d'annoncer que l'école Moser loue les terrains sportifs durant la journée, ce qui ne gêne pas le FC Gingins.

M. Anthony Hinder, Municipal, présente l'état financier de la commune au 31 juillet 2025 en quelques chiffres (en comparant les revenus pour les deux périodes suivantes : Du 01.01.24 au 31.07.24 et du 01.01.25 au 31.07.25) :

- Les recettes fiscales (acomptes d'impôts) : CHF 6.5 mio pour 2025 et CHF 7.9 mio pour 2024, tout en précisant que le montant 2024 inclut un impôt exceptionnel sur les donations de CHF 1.7

mio. Sans cet impôt exceptionnel, les recettes fiscales du 01.01.24 au 31.07.24 se seraient élevées à CHF 6.2 mio, soit un niveau légèrement en-dessous de celles de la même période de 2025.

- Le revenu total : CHF 8.5 mio en 2025 et 9.0 mio en 2024.

M. Pierre Schaller, Conseiller, se dit étonné de la réponse apportée par le Syndic sur la barrière posée route de Chiblins. Il se demande si elle est légale au regard du règlement de la police des constructions (Cf. Art. 8.1 : (...) « Les clôtures sont implantées à une distance minimum de 1m de la limite des voies publiques et privées »). La Municipalité applique-t-elle un règlement différent de celui applicable aux citoyens ?

M. Charles Geninasca, Conseiller, ne comprend pas l'intervention de M. Pierre Schaller. Il fait remarquer qu'en amont ou en aval, il existe une haie qui est parfaitement alignée avec la barrière récemment posée, à la même distance de la route.

6) COMMUNICATIONS DES DÉLÉGUÉS DU CONSEIL COMMUNAL AUX CONSEILS INTERCOMMUNAUX

Association intercommunale Asse et Boiron (AIAB)

M. Jonas Addor délégué, annonce que la prochaine séance aura lieu le 9 septembre avec à l'ordre du jour un préavis pour une demande de crédit d'investissement d'un montant de CHF 380'000 pour... la piscine évidemment (!). Ce crédit doit financer l'installation de filtres à charbon pour le traitement des eaux de baignade, la révision des filtres à sable ainsi que l'installation d'un monte-escalier. Le budget d'exploitation sera aussi voté à cette occasion.

Association intercommunale Enfance et École (AEE)

M. Christian Lavanchy, délégué, n'a rien à signaler.

Mme Sandrine Kilchenmann, Municipale, souhaite souligner que lors de la prochaine séance du 26 septembre, le budget sera présenté sous la forme du nouveau plan comptable MCH2.

Organisation Régionale de la Protection civile (ORPC)

M. Michael Bumm, délégué, informe l'assemblée que la prochaine séance se déroulera le 17 septembre avec deux préavis à l'ordre du jour :

- Le budget 2026,
- Une demande de crédit d'investissement de CHF 67'000 pour la mise en conformité du bâtiment CEP de Prangins.

Région de Nyon

Cédric Gorgetat, délégué, annonce que la prochaine séance aura lieu le 8 octobre prochain à 20h00 à Eysins. Deux sujets sont pour l'instant à l'ordre du jour :

- Le préavis 55-2025 « Réponse au postulat Moret et consorts du 21 octobre 2024 et financement par le FRAT d'une étude de stratégie touristique quatre saisons pour le Massif de la Dôle » – rapport des commissions.
- Le préavis 56-2025 « Cotisations – proposition de ramener la cotisation à CHF 23.- /habitants » - Rapport des commissions.

Historique du montant de la cotisation			
2008	2009	2010-2022	2023-2025
CHF 25	CHF 23	CHF 20	CHF 25

7) PRÉAVIS MUNICIPAL n° 48/2025

« OPTIMISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL – ALIÉNATION DU DROIT DISTINCT ET PERMANENT (DDP) 315 POUR UN MONTANT DE CHF 1'012'800 »

Rapport de la commission ad hoc

Comme **M. Daniel Zryd** est membre de la commission, il ne peut être scrutateur. **Le Président** demande à **Mme Nancy Induni** de bien vouloir le remplacer.

La parole est donnée à **M. Valéry Babey** pour la lecture des conclusions du rapport de la commission ad hoc.

La parole est ensuite donnée à **M. Pierre Schaller** pour la lecture de son rapport de minorité.

Le Président donne la parole à la Municipalité.

Le Syndic souhaite préciser qu'à l'origine les DDP n'ont pas été créés pour loger des ménages à revenus modestes mais pour permettre aux citoyens de construire des chalets de vacances, tout en gardant la propriété foncière de la Commune. Ce n'est que progressivement que la plupart des chalets a été transformée en habitations permanentes et acquis par des familles aux revenus plus limités. Présenter les DDP comme une "mesure sociale" originelle n'est pas juste.

Il revient ensuite sur les recettes générées par la location des DDP qui sont actuellement de l'ordre de CHF 200'000 par année. La valeur totale des parcelles communales en DDP est d'environ CHF 41 millions (à CHF 800/m²) (surface totale 51'274 m²), placé à un rendement prudent de 3%, ce capital rapporterait CHF 1,23 million/an, soit plus de 5 fois les recettes actuelles. La rente annuelle est donc faussement rassurante et largement sous-optimisée par rapport à la valeur réelle du patrimoine.

Il poursuit par la vente de la parcelle 774 (ancien DDP 326) qui peut être considérée comme comparable à la N° 315 par sa nature, mais les conditions et les circonstances de la vente ne le sont pas. En effet, elle n'a pas été vendue à des habitants de longue date de Gingins, mais à de nouveaux arrivants. De plus, si l'on considère uniquement la parcelle d'origine, le prix de vente correspondait à CHF 1'257/m². Or, à la demande de la commission, la vente a été complétée par l'ajout d'un triangle de terrain supplémentaire, ce qui représente finalement CHF 862/m² pour une surface de 1'159 m². Le prix réel de cette transaction était donc nettement inférieur au chiffre mis en avant par la commission, et se rapproche davantage du prix proposé par la Municipalité pour le préavis 48/2025 (CHF 800/m²).

La Municipalité est bien consciente que la valeur du foncier continuera probablement de croître mais vendre une seule parcelle aujourd'hui ne diminue pas le patrimoine global : la hausse générale compensera rapidement la part aliénée. Or, c'est aujourd'hui que la Commune doit investir dans ses infrastructures publiques. Cette opération n'est pas une perte, mais une conversion intelligente, transformer du patrimoine foncier peu mobilisable en capital financier immédiatement utile à la collectivité.

Il aborde ensuite l'équité de traitement. Les trois ventes précédentes de DDP ont toutes été conclues à CHF 800/m². Garder ce prix, c'est garantir l'égalité de traitement entre superficiaires, sans favoritisme ni discrimination. Les locataires du DDP 315 habitent Gingins depuis 17 ans, leurs enfants y ont grandi, ils ont investi beaucoup d'argent dans la transformation de leur maison et ils n'ont pas l'intention de partir. Ils ont mandaté, à leurs frais, une expertise immobilière indépendante, qui confirme un prix à peine inférieur à celui fixé par la Municipalité. On ne peut donc pas parler de "cadeau" mais bien d'une décision équilibrée et objectivement justifiée.

Concernant le prix de vente, les références de la commission (La Rippe, Le Vaud, EMS) ne sont pas comparables : terrains libres de construction, plus centraux, sans contraintes particulières. La parcelle 315 est déjà bâtie, en zone de protection des eaux S3, et située à 1,5 km de l'arrêt de bus, école, commodités. L'expertise indépendante place la valeur du terrain à CHF 768/m². Le prix mentionné dans le préavis est donc réaliste, cohérent et défendable.

La Municipalité est prête à intégrer une clause « anti-revente » de 5 ans, assortie d'une pénalité, ce qui verrouille toute tentative de spéculation et rassure le Conseil.

En acceptant ce préavis, le Conseil permettra à une famille installée ici depuis 17 ans de sécuriser son avenir à Gingins tout en donnant à la Commune les moyens d'investir dans des infrastructures d'utilité publique. La Municipalité maintient sa proposition à CHF 800.-/m².

Mme Elaine Walsh, Conseillère et locataire du DDP qui fait l'objet du vote se récusé, ayant un intérêt personnel.

Le Président ouvre ensuite la discussion.

M. Pierre Schaller, Conseiller, est désolé de contredire le Syndic par rapport aux chalets de vacances. Selon lui, à l'origine, les DDP ont été presque tous construits pour y habiter.

Il revient sur son rapport de minorité :

- Il est d'accord avec l'augmentation du prix étant donné que c'est l'une des plus belles parcelles en DDP et qu'elle a encore une partie constructible.
- Au sein de la commission, le principe de mettre une clause a été longuement discuté. Toutefois, selon lui, on ne peut pas voter le préavis tel qu'il est, sans connaître précisément la clause qui sera écrite par la Municipalité. Il interpelle le Président à ce sujet.
- Il constate de plus, que selon la presse, il y a toujours beaucoup de spéculations autour de ces DDP. Il faut continuer à préserver ce système social et stopper la dilapidation du patrimoine communal. Il prend l'exemple d'un chalet d'environ CHF 300'000, auxquels sont ajoutés, environ CHF 400'000 de travaux de rénovation et de mise aux normes, s'il faut rajouter CHF 1 million pour le terrain, ce n'est plus attractif pour les ménages à revenus modestes. Il propose d'attendre, de réfléchir sur les droits de superficie que la Municipalité veut vendre et selon quelles modalités.

M. Ernest Fehr, Conseiller, rappelle que les conditions de vente des DDP ont été établies en début de législature selon deux conditions : (i) le souhait du superficiaire d'acheter le terrain et (ii) le prix proposé est en accord avec celui du marché. Pour ce DDP précisément, il pense que CHF 1'000 /m² est correct en comparaison d'un DDP récemment vendu à CHF 800 /m² avec 30 % de zone forêt. Il insiste sur le fait que le devoir des Conseillers est de sauvegarder les intérêts de la Commune et que le patrimoine communal ne doit pas être bradé.

M. Pierre Yves Revaz, Conseiller, revient sur les réflexions comptables du Syndic, s'agissant du placement des 41 millions à un taux de 3 %. Avec un tel raisonnement, la Commune a tout intérêt lors de la vente d'un DDP à garder l'argent et à le placer à 3% alors que l'on peut l'emprunter à l'heure actuelle, à un taux d'intérêt proche de 0 %. Pour lui, le raisonnement n'est pas juste car personne ne va payer un taux de 3 %.

Pour le **Syndic**, les chiffres donnés ne sont que des exemples. Les DDP rapportent en effet CHF 200'000 à l'année mais si on vend tous les terrains, on aura 41 millions en poche. Ce n'est pas le souhait de la Municipalité, ni du Conseil suppose-t-il. Les superficiaires font une bonne affaire, ils louent un terrain à 0.5% de sa valeur alors que le coût d'une hypothèque est plus important.

M. Serge Bally, Conseiller, pense au contraire, qu'il faut tout vendre car le sujet va être récurrent et conflictuel. C'est compliqué : pourquoi on va vendre à cette personne, mais pas à celle-ci, sans compter les prix qui seront différents d'une vente à une autre. Il conseille à la Commune de les vendre, de faire fructifier ces 41 millions, sans mettre de clause pour éviter la spéculation. En revanche, lorsque la personne revend son terrain, la commune pourrait prendre un bénéfice sur cette vente.

Pour **M. André Blecha, Conseiller**, l'exemple de ce soir démontre que le prix du marché n'est pas un nombre mais une fourchette définie par le marché en fonction de l'offre et de la demande. C'est une vente de gré à gré, pour laquelle des règles doivent être établies. Si une des propositions est acceptée ce soir, le même dilemme sera de nouveau posé lors de prochaines ventes. Il considère que ni la Municipalité ni le Conseil n'ont les compétences professionnelles pour arbitrer un prix, c'est pourquoi il faut refuser la vente. Nous sommes ce soir dans une situation d'incompétences où l'on doit décider entre deux prix. Pour lui, la situation n'est pas urgente dans la mesure où la vente sera soumise à conditions pendant 5 ans. Il faut en conséquence trouver une formule qui conserve les intérêts de la commune et qui ne rançonne par les acheteurs. Il faut aussi noter que la Commune a le droit de préempter au prix du marché. Dans le contexte actuel, seules les personnes qui ont les moyens, peuvent acheter. Il ne pense

pas que ce soit exactement ce que la Commune, veut, elle veut bien rendre service mais sans encourager à faire cela, il est nécessaire de conserver ces terrains. Il propose donc de refuser ce préavis et de demander à la commission, qui a déjà fait un excellent travail de le poursuivre. Ces travaux auront pour objectif de produire un document clair, durable, de sorte que les gens qui envisagent d'acheter un terrain, puissent connaître les modalités de fixation du prix, sans possibilité de discussion.

Le Président précise que la commission ne peut pas travailler sans un mandat de la Municipalité. Elle peut proposer un règlement qui statuerait sur la vente des DDP.

M. Jean-Luc Baldy, Conseiller, est d'accord avec le contenu du rapport de la commission qu'il juge excellent, sauf sur le prix proposé. Il est toutefois partagé entre son rôle de Conseiller qui est de défendre les intérêts de la commune (avec un prix correct) et celui d'élu de la population qui doit favoriser les intérêts des citoyens en permettant à une famille d'acquérir son bien. Il ne sait pas si le prix de CHF 800/m² est juste mais il estime que l'on doit regarder les intérêts des deux parties. Il revient sur le terme de « systématiquement aliéner les DDP » du rapport de minorité avec lequel il n'est pas d'accord. Il n'est pas persuadé que les 50 bénéficiaires de DDP de la Commune sont tous en capacité de payer CHF 1,2 mio ou CHF 1,5 mio pour acheter un terrain et qu'ils sont plutôt favorables à leur système de location actuel. Cette vente est plutôt exceptionnelle par rapport à l'ensemble des DDP de la Commune. L'incidence est de CHF 6'600 par rapport aux CHF 200'000 des rentrées actuelles des DDP, ce n'est pas si dramatique que cela et il n'imagine pas une ruée vers l'achat des terrains dans l'avenir.

Michael Bumm, Conseiller, rappelle à tous qu'ils ont leur casquette de Conseiller Communal et ne doivent pas pour des raisons personnelles risquer d'accepter ce préavis dont la fourchette de prix va de CHF 800 m² à CHF 1'200/m². Il faut être conscient que cela peut faire école, on voit à l'heure actuelle beaucoup de chalet qui sont en transformation, chacun doit voter pour le bien de la communauté et non pas pour son propre intérêt.

M. Daniel Zryd, Conseiller, intervient en tant que membre de la commission et des autres commissions d'étude des ventes des DDP :

- Il faut comparer ce qui est comparable. Les trois DDP vendus à CHF 800/m² avait des contraintes, des nuisances, une absence de réserves constructibles.
- Aujourd'hui expert-immobilier.ch qui est nommé dans le rapport situe un prix entre CHF 900 et CHF 1200/m². Il corrige le prix du dernier DDP vendu à des nouveaux habitants qui était à l'origine de CHF 1257 du m², moins CHF 30'000 pour l'achat du chalet lui-même, en rajoutant CHF 22'500 de commission à l'agence immobilière, cela donne un prix à CHF 1181 du m².
- De plus, les nouveaux propriétaires ont acheté le triangle en dessous au prix forfaitaire de CHF 100'000 fixé par la Commune. En additionnant tout cela on arrive à un prix proche de CHF 800 du m².
- En revanche, si on reprend le préavis en lui-même on avait 716m² à vendre à CHF 908/m² avec tous les frais déduits on est à CHF 1181 du m². Il semble donc correct à la commission de proposer un prix de vente se situant entre ces CHF 800 et CHF 1200/m².

Le Syndic lui répond que le dernier DDP vendu faisait 1159 m², au prix de CHF 862/m². Il ne s'agissait pas d'habitants de Gingins, ce n'était pas une famille qui a payé des impôts et son DDP pendant plusieurs années à la Commune.

M. Jonas Addor, Conseiller, bénéficiaire d'un DDP a soulevé un point lors de la séance précédente sur la volonté de la Commune en matière de DDP : a-t-elle une véritable stratégie, ou est-ce qu'elle veut continuer de gérer les situations au cas par cas. Il a été dit de plus, que ce sont les derniers DDP qui vont être vendus, il n'en est pas pleinement certain en raison des conditions imposées par les banques qui demandent, pendant la période de location, un amortissement total des prêts hypothécaires accordés pour l'achat d'un DDP. Cette condition change significativement les règles du jeu et va susciter de plus en plus, de demandes de rachat de DDP.

M. Michel Zryd Conseiller, souligne le très fort caractère émotionnel que l'on ressent ce soir, d'un côté comme de l'autre, que ce soit ceux qui défendent leur préavis ainsi que la commission, chacun ayant travaillé en toute honnêteté. Il rappelle à nouveau, que les Conseillers sont là pour défendre les intérêts de la Commune. Il a été décidé de vendre un DDP afin de récupérer l'argent et d'investir dans des infrastructures. La Commune a besoin d'argent et la Municipalité a écrit à tous les locataires de DDP pour savoir s'ils étaient intéressés par l'achat de leur terrain. Quand la commune n'aura plus besoin d'argent, il faudra arrêter de vendre des DDP. Il faut toutefois faire attention aux chiffres car on peut leur faire dire

n'importe quoi. Le Conseil n'est pas expert pour définir le prix mais la question se pose pourtant aujourd'hui. Il rajoute que le Syndic a employé le mot d'égalité. Il n'est pas pour l'égalité mais pour l'équité, cela signifie par exemple, qu'une Ferrari est plus chère qu'une 2CV. Il souhaite vraiment que la famille qui habite depuis longtemps et qui participe à la vie du village puisse accéder à leur demande puisqu'ils ont répondu à la lettre de la Municipalité. Si le Conseil considère que le prix est de CHF 1000/m², ils ne sont pas obligés d'acheter, ils peuvent continuer à louer. On leur donne tout de même une possibilité, alors que si on vote non au préavis, ils n'ont pas d'alternative.

M. Charles Geninasca, Conseiller, demande pourquoi la commission explique dans son rapport que l'objectif des DPP, à savoir faire construire sa maison à un prix abordable (...) « a bien changé depuis fort longtemps et que l'augmentation constante des prix du marché amène un caractère spéculatif ce qui empêche la Municipalité de faire valoir son droit de préemption pour racheter le bien et remettre en location des DDP à des prix conformes ».

Il demande au Syndic pourquoi, lorsque M. Pierre Schaller s'est exprimé, il a indiqué que la base de son raisonnement était fautive. Quand il est arrivé en 79-80, le prix du m² était de CHF 75 au Mont d'eau, auxquels s'ajoutaient CHF 20 par m² pris par la Municipalité pour financer les raccordements. A l'époque il y avait trois zones constructibles : le centre du village, une zone chalet et le quartier du Mont d'eau avec des terrains de 2'000 m² minimum. Le quartier de chalet était un quartier à caractère social, il ne comprend pas pourquoi aujourd'hui il est dit que c'est faux. Il veut refuser le préavis car il pense que cela va favoriser la spéculation et transformer ce quartier où il fait bon vivre.

Selon **M. Valéry Babey, Conseiller**, ce qui a changé c'est qu'aujourd'hui, la maison ainsi qu'une partie du terrain sont vendus. Les maisons s'échangent là-haut, entre CHF 1'200 000 et 1'500 000 et les ménages à revenus modestes ne peuvent pas y avoir accès. La situation fondamentale des DDP a donc changé.

M. Pierre Yves Revaz, Conseiller, pense aussi que le sujet est très émotionnel mais le rôle d'un Conseiller est de défendre les intérêts de la Commune. L'argument de dire on défend l'intérêt des habitants n'est pas recevable puisque le sujet des DDP ne concerne que 50 habitants de la Commune. On ne peut pas avancer non plus qu'ils ont payé des impôts, les autres habitants n'ont-ils pas payés des impôts, peut-être pendant 20 ans ? Il faut soit tout vendre, prendre les 41 millions et les placer, soit avoir un règlement, une méthodologie, pour ces ventes de DDP afin de répondre de manière équitable aux futures demandes. Cela ne signifie pas qu'il faut refuser le préavis ce soir, mais on ne peut pas continuer comme cela, car si on a une nouvelle demande dans un mois, deux mois, on ne saura pas mieux la traiter que ce soir.

M. Jean-Luc Baldy, Conseiller, explique que l'intérêt de la Commune est de faire cette vente car elle a besoin de liquidités pour ses projets. Le prix proposé par la commission qui passe de CHF 800/m² à CHF 1000/m², ce qui représente CHF 253'000 de plus, peut être prohibitif pour les acheteurs et mettre à mal les projets de la Commune par manque de financement.

M. Pierre Schaller, Conseiller, remercie M. Daniel Zryd pour le travail de recherche afin d'aboutir à un prix au m² de CHF 1'000, ce qui est encore un bon prix pour cette parcelle qui n'a que des avantages. Il interpelle de nouveau le Président, sur le maintien du vote, sans savoir réellement la teneur de la clause de la Municipalité.

Le Syndic a bien pris note que plusieurs personnes ont mentionné qu'il n'y avait pas de règles et que l'on ne sait pas ce que l'on veut faire dans l'avenir : c'est un sujet que la Municipalité doit traiter. S'agissant du prix, la parcelle qui se situe un peu plus haut et qui est presque la même, a été vendue à CHF 860 le m². C'est un fait, contrôlable dans les comptes de la Commune. Les autres prix mentionnés sont des prix trouvés sur internet ou ailleurs, ce ne sont pas forcément les prix qui ont été payés. La Municipalité a un prix défini dans un rapport de 18 pages réalisé par un professionnel. Comment définir ce qu'est un bon prix pour le vendeur et pour l'acheteur ? Pour la Municipalité 800/m² paraît être un bon prix. La Municipalité doit se pencher sur le règlement des ventes des DDP, par le biais peut-être d'une commission extraparlamentaire.

M. Valéry Babey, Conseiller, rappelle que la vente du terrain de l'EMS a été décidée à un prix de CHF 1000/m².

Le Syndic précise que le terrain n'est pas encore vendu.

Mme Leah Halpren, Conseillère, demande si la commission a eu accès au rapport de l'expert qui a fixé le prix à 768 /m².

M. Valéry Babey, Conseiller, répond par la négative.

Le Président demande si la Municipalité veut amender la conclusion pour ajouter une clause de non-revente dans les 5 ans.

Le Syndic répond que la Municipalité ne le souhaite pas.

- **Vote sur l'amendement de la commission** : Lettre B des conclusions municipales : remplacer le montant de CHF 1'012'800 par le montant de CHF 1'266'000.

L'amendement est approuvé avec 15 OUI , 10 NON et 6 abstentions

M. Jonas Addor, Conseiller, demande que le vote du préavis amendé ait lieu à bulletin secret. Comme il est appuyé par un cinquième des membres (Cf. Art 89. du règlement du Conseil Communal), le vote à lieu à bulletin secret.

Vote sur le préavis amendé

A) Accepter le préavis municipal No 48/2025 du 10 juin 2025 ;

B) Autoriser la Municipalité à vendre le DDP No. 315 pour un montant de CHF 1'266'000.- ;

C) Attribuer le produit de la vente à la rubrique du Bilan 9280.7 « Préfinancement patrimoine communal ».

Résultats :

Sur 32 bulletins distribués, 31 sont valables puisqu'il y a un bulletin blanc.

Le Préavis N°48/2025 amendé est approuvé par 20 OUI et 11 NON.

8) PRÉAVIS MUNICIPAL n° 52/2025

« REGLEMENT COMMUNAL RELATIF A L'UTILISATION DE CAMERAS DE SURVEILLANCE »

Nomination de la commission

Le Président donne la parole à la Municipalité qui ne la prend pas.

Il ouvre la discussion pour la refermer aussitôt, en l'absence de questions.

La commission chargée de l'étude du préavis n°52/2025 est composée de : M. Pierre-Yves Revaz, M. Sylvain Liudat, M. Jonas Addor, M. Ernest Fehr et M. José Lereuil.

9) PRÉAVIS MUNICIPAL n°53/2025

« REGLEMENT CONCERNANT LE PERSONNEL COMMUNAL »

Nomination de la commission

Le Président donne la parole à la Municipalité qui ne la prend pas.

Il ouvre ensuite la discussion.

M. Pierre Schaller, Conseiller, souhaite que les articles modifiés soit mis en exergue. L'assemblée lui explique que c'est déjà le cas dans les annexes du document.

M. André Blécha, Conseiller, demande si les coûts de ces changements ont été évalués en lien avec les nouvelles classifications du personnel.

Le Syndic assure qu'il n'y aura pas d'augmentation des coûts puisqu'il n'y a pas augmentation de salaires. L'enjeu de ce règlement est de poser un meilleur cadre.

La commission chargée de l'étude du préavis n°53/2025 est composée de : M. Christian Lavanchy, Mme Jessica Simhon, Mme Fabienne Ruch, M. Jérôme Gremy, et M. Johnny Bühler.

10) PRÉAVIS MUNICIPAL n°54/2025

« RECONDUCTION DU DISPOSITIF D'INVESTISSEMENT SOLIDAIRE DE LA REGION NYONNAISE (DISREN)

Nomination de la commission

Le Président donne la parole à la Municipalité qui ne la prend pas.

Il ouvre ensuite la discussion.

M. Pierre Schaller, Conseiller, demande le coût pour la Commune et si Chéserey va rejoindre le DISREN. Ce serait intéressant en cas de projets communs entre les deux communes voisines.

M. Anthony Hinder, Municipal, donne le chiffre de CHF 140'000 par an, soit 0.9 point d'impôt. Avant d'être membre, la moyenne annuelle était de CHF 21'000 entre 2017-2019. Depuis 2020, date à laquelle la Commune est devenue membre du DISREN, la moyenne est de CHF 24'000 par année. C'est donc quasiment la même chose. A noter que cela dépend aussi des projets, la Commune est concernée par la restructuration de TéléDôle avec un investissement qui a peu d'impact financier pour Gingins (CHF 37'000 pour 2024).

M. Jonas Addor, Conseiller, demande pourquoi la Commission des finances doit se prononcer.

M. Anthony Hinder, Municipal, répond que le coût est de potentiellement CHF 140'000.

M. Cédric Gorgerat, Président et délégué du Conseil Communal au Conseil intercommunal de Région de Nyon, explique que la commission des finances doit entrer en matière car chaque commune adhérente peut être sollicitée jusqu'à un point d'impôt soit plus de CHF 100'000 dans le cas de Gingins. Pour Chéserey, il circule une rumeur selon laquelle le souhait a été émis de revenir dans Région de Nyon pour ensuite adhérer ou non au DISREN. Ils ne peuvent pas uniquement adhérer au DISREN. (note du Président : M. François Mathey a déposé une motion qui a été transmise à la Municipalité pour traitement)

M. Daniel Zryd, Conseiller, demande si la commission des finances peut aussi se charger de l'étude du préavis.

Le Président répond que c'est impossible, la commission des finances doit se prononcer uniquement sur la faisabilité du financement.

En l'absence de candidat, le Conseil Communal demande au bureau de nommer la commission.

11) PRÉAVIS MUNICIPAL n°55/2025

« REMPLACEMENT D'UNE CONDUITE D'EAU POTABLE AU CHEMIN DU MONT-D'EAUX-DU-MILIEU ».

Demande de crédit extrabudgétaire de CHF 250'300

Nomination de la commission

Le Président donne la parole à la Municipalité qui ne la prend pas.

Il ouvre ensuite la discussion.

M. Daniel Zryd, Conseiller, pose une question par rapport au test HAP qui analyse le goudron. En cas de souci, le supplément que cela peut engendrer peut-il être chiffré ?

M. Denis Krebs, Municipal, lui répond par l'affirmative mais cela n'a pas été fait.

M. Pierre Schaller, Conseiller, demande pourquoi rien n'a été fait depuis l'enlèvement de la conduite en 2022.

M. Denis Krebs, Municipal, répond que la conduite n'était pas nécessaire pendant la phase de construction.

Le Syndic précise que l'eau potable suit une boucle et que pour l'instant la boucle n'est plus bouclée. Il faut donc y remédier.

M. Charles Geninasca, Conseiller, demande si la Commune a capitalisé le montant de CHF 20/m² versé par le propriétaire pour l'équipement de son terrain.

Le Syndic lui assure que le montant est repris dans les réserves.

M. Charles Geninasca, Conseiller, demande ensuite pourquoi ce terrain n'est pas équipé alors qu'il devrait l'être.

M. Denis Krebs, Municipal, explique qu'une conduite existante traversait la parcelle, il n'est toutefois plus possible, aujourd'hui, de procéder ainsi, notamment pour des raisons d'entretien. C'était, de plus, trop compliqué techniquement. Un raccordement de la villa du bas va se faire au niveau de la route de Trélex et pour l'autre, avec la boucle qui va repartir, côté chemin du Mont-D'eaux-Du-Milieu.

La commission chargée de l'étude du préavis n°55/2025 est composée de : MM Pierre Schaller, Edouard Du Chastel, Serge Bally, Pascal Schaller et Didier Joray.

12) PRÉAVIS MUNICIPAL n°56/2025

« MODIFICATION DU SYSTEME D'EVACUATION DES EAUX USÉES DES COMMUNES DE GINGINS ET CHESEREX PAR LA SUPPRESSION DE LA STEP ET LE RACCORDEMENT A LA STEP DE NYON ». Demande de crédit d'investissement de CHF 695'000

Nomination de la commission

Le Président donne la parole à la Municipalité qui ne la prend pas. Il ouvre ensuite la discussion.

M. André Blécha, Conseiller, trouve le document très détaillé. Il demande si une étude relative au renouvellement d'une station d'épuration à Gingins existe. Il suppose que la proposition du préavis est plus simple techniquement à réaliser mais que développer des solutions locales est plus dans l'air du temps.

M. Denis Krebs, Municipal, explique que c'est un sujet récurrent pour lequel des solutions ont été déjà évoquées (soit refaire une STEP, soit se raccorder ailleurs). La proposition de se raccorder à la STEP de Nyon est la moins onéreuse et la plus fiable. Si une nouvelle STEP est construite, elle devra traiter les micropolluants et le coût sera très important. En raison de son nombre d'habitants, la Commune pourrait faire l'impasse du traitement de ces micropolluants, mais elle ne recevrait pas de subventions de la part du Canton et de la Confédération pour construire cette nouvelle STEP.

M. Pierre Schaller, Conseiller, trouve la solution très bien. La Commune payera des frais de gestion à Nyon. Il fait confiance à Nyon qui gèrera très bien : pour lui, c'est une aubaine pour la Commune. Il rappelle que la commission devra rapporter au mois d'octobre, à la même date que Chésereux. Il souhaite que le président de la commission se mette en contact avec le président de la commission de Chésereux.

La commission chargée de l'étude du préavis n°56/2025 est composée de : Mme Nancy Induni, M. Valéry Babey, M. André Blecha, Mme Elaine Walsh et M. Edouard Du Chastel.

13) NOMINATIONS LEGALES

1^{er} Vice-Président : M. Valéry est réélu sous les applaudissements.

Membre de la Commission des finances :

M. Paul Descheemaker, actuellement à la commission de gestion, propose d'échanger son poste pour être membre de la commission des finances si quelqu'un est plus intéressé par la gestion.

M. Ernest Fehr est élu sous les applaudissements.

14) PROPOSITIONS INDIVIDUELLES ET DIVERS

M. Jean-Luc Baldy, Conseiller, est gêné par les aboiements intempestifs de chiens dans son voisinage. Il demande à la Municipalité de faire respecter l'Art. 81 du règlement de police de la Commune qui stipule notamment que « les détenteurs d'animaux sont tenus de prendre toutes mesures utiles pour empêcher de porter atteinte et de troubler l'ordre, de gêner à la sécurité et la tranquillité ».

Le projet de recaptage des sources de l'Asse se poursuit, il en subit les nuisances sous ses fenêtres. Il demande à la Municipalité de confirmer que la commune de Gingins sera bien bénéficiaire des eaux captées, au même titre que d'autres communes comme Chésereux, Grens et Eysins.

M. Denis Krebs, Municipal, répond que cela fera partie de la boucle de raccordement avec la création du réservoir intercommunal à Gingins.

M. Pierre Schaller, Conseiller, demande où en est le bouclage du réseau d'eaux pour lequel il a fait partie de la commission.

Il demande ensuite la pertinence d'installer des caméras de surveillance à la STEP si elle est amenée à disparaître. Pour celles qui seraient potentiellement installées à la déchèterie, il sera nécessaire d'obtenir l'accord des deux autres communes utilisatrices, à savoir Trélex et Chésereux.

M. Denis Krebs, Municipal, répond que ces travaux de réservoirs et de conduites d'eaux progressent bien avec une séance tous les un à deux mois. La Commune a reçu les soumissions, elle va se pencher sur le système de gouvernance pour proposer un préavis en début d'année prochaine.

M. Fabien Joly, Municipal, en réponse à la question des nuisances liées aux aboiements des chiens, annonce qu'une brochure est en cours d'élaboration afin d'avoir une action plutôt pédagogique que punitive.

M. Charles Geninascà, Conseiller, souhaite terminer sur une note humoristique en demandant des nouvelles de César, le cerf qui se promène dans les jardins des hauts de Gingins.

M. Jean-Luc Baldy, Conseiller, rassure l'assemblée, il est toujours en vie, il n'est pas peureux mais garde toujours une distance de sécurité. Il va aussi bien que possible, et comme il est devenu un peu intime avec lui, il se permet de l'appeler Jules !

15) EXTRAIT DES DÉCISIONS

La Secrétaire donne lecture de l'extrait des décisions qui ne fait l'objet d'aucune remarque ni commentaire.

Le Président rappelle que la prochaine séance se tiendra le jeudi 9 octobre, il invite de plus, les Conseillères et Conseillers qui le souhaitent à partager la traditionnelle verrée de l'amitié et souhaite une bonne rentrée.

La séance est close à 22h35.

PROCHAINE SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAL

JEUDI 9 OCTOBRE 2025 à 20h15

Au nom du Bureau du Conseil communal

Le Président



Cédric Gorgerat

La Secrétaire



Florence Roiné