



MUNICIPALITE
DE
GINGINS

1276 Gingins, le 22 septembre 2026

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1276 GINGINS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 9/2026

Délégué municipal : M. Hans Brunner, Syndic

DROITS DE SUPERFICIE (DDP) CONDITIONS 2026 - 2031

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

Préambule

Au début de chaque législature, le Conseil communal fixe les conditions auxquelles la Municipalité peut renouveler les droits distincts et permanents (DDP) venant à échéance et prolonger les droits existants. C'est l'objet du présent préavis.

La Municipalité vous propose d'adapter la redevance annuelle, qui passerait de CHF 5.50 à **CHF 6.50 le m²**, ainsi que la redevance supplémentaire due lorsque le superficiaire n'occupe pas lui-même son bien, qui passerait de CHF 12 à **CHF 14 le m²**. La durée maximale des droits reste fixée à **33 ans**. Toutes les autres conditions sont inchangées.

Au cours de la législature 2026-2031, un seul droit de superficie, de nature non résidentielle, arrive à échéance. La portée immédiate du présent préavis est donc limitée. Il a pour objet de fixer un cadre clair et prévisible en vue des échéances des législatures suivantes, et de tenir compte de l'évolution de ces droits depuis leur constitution.

1. Historique

Les droits de superficie ont été constitués dans les années 1960 afin de permettre à des ménages disposant de moyens limités d'accéder à la propriété de leur logement, sans devoir acquérir le terrain, qui demeurerait propriété communale.

La redevance a connu une évolution modérée. Fixée à CHF 3 le m² en 1990, elle est passée à CHF 4.50 en 2006, avec l'introduction d'un supplément de CHF 10 le m² pour les biens non occupés par leur titulaire. Ces conditions ont été reconduites en 2011 et en 2016. En 2021, votre Conseil a porté la redevance à CHF 5.50 et le supplément à CHF 12, et maintenu la durée des droits à 33 ans au maximum.

Quatre notions utiles

Droit de superficie (DDP) : le droit de construire et de posséder un bâtiment sur le terrain d'autrui. Constitué pour trente ans au moins, il est inscrit au registre foncier et peut être vendu, hypothéqué ou transmis comme un immeuble.

Superficiaire : le titulaire du droit, propriétaire du bâtiment mais pas du terrain.

Redevance : le montant que le superficiaire verse chaque année à la Commune pour l'usage du terrain.

Retour : à l'échéance du droit, le bâtiment revient à la Commune, qui verse une indemnité fixée par le contrat.

2. Évolution de la situation

La situation actuelle ne correspond plus à l'objectif poursuivi lors de la constitution de ces droits. Plusieurs constructions ont été cédées à des prix sans rapport avec leur valeur intrinsèque, la plus-value résultant essentiellement de leur emplacement, soit du terrain communal. Au vu de ces montants, la Commune n'a pas été en mesure d'exercer son droit de préemption. Certains biens sont en outre loués à des tiers, de sorte que l'instrument, destiné à l'origine au logement des familles, génère dans ces cas un revenu privé.

La bonne foi des superficiaires, qui ont acquis ou hérité leur droit de manière régulière, n'est pas en cause. Force est toutefois de constater que l'avantage consenti à l'origine à des ménages modestes bénéficie aujourd'hui à des titulaires dont la situation n'est souvent plus comparable, et qu'il est supporté par l'ensemble de la collectivité, propriétaire du terrain.

3. Valeur des terrains et niveau de la redevance

La valeur des terrains à bâtir à Gingins avoisine CHF 1'000 le m². Pour une parcelle de 800 m², d'une valeur d'environ CHF 800'000, la situation se présente comme suit :

Parcelle de 800 m ²	2021-2026	Proposé
Redevance, superficiaire occupant	4'400	5'200
Redevance, bien loué	14'000	16'400
Intérêts hypothécaires théoriques (taux OFL 1,25 %)	10'000	10'000
Rendement pour la Commune, superficiaire occupant	0,55 %	0,65 %
Rendement pour la Commune, bien loué	1,75 %	2,05 %

Montants annuels en francs, redevances minimales avant indexation. Taux de référence publié par l'Office fédéral du logement le 1er septembre 2026.

Après adaptation, le superficiaire occupant son bien disposera ainsi d'un terrain d'une valeur d'environ CHF 800'000 moyennant une redevance de CHF 5'200 par an, soit un rendement de 0,65 % pour la Commune. À titre de comparaison, le financement de ce même terrain par un emprunt hypothécaire au taux de référence, actuellement à un niveau historiquement bas, représenterait une charge d'intérêts de CHF 10'000 par an. La redevance proposée n'en couvre qu'un peu plus de la moitié. Cette comparaison est au demeurant prudente, un acquéreur devant en outre apporter des fonds propres et amortir sa dette.

4. Adaptation de la redevance

Nécessité d'une adaptation. Depuis 2021, le coût de la vie et la valeur des terrains ont augmenté. Le maintien de la redevance à son niveau actuel accroîtrait l'avantage accordé aux superficiaires au détriment du patrimoine communal, lequel appartient à l'ensemble des habitants, y compris à ceux qui s'acquittent d'un loyer ou d'une charge hypothécaire aux conditions du marché.

Mesure de l'adaptation. Les principes retenus en 2021 demeurent applicables : égalité de traitement entre les superficiaires, charge supportable pour les ménages aux revenus modestes et absence de contrainte à la vente. Pour la parcelle de 800 m² mentionnée ci-dessus, l'augmentation s'élève à CHF 800 par an, soit moins de CHF 70 par mois.

Redevance supplémentaire. Portée de CHF 12 à CHF 14 le m², la redevance due lorsque le superficiaire n'occupe pas lui-même son bien conserve son caractère dissuasif. Il n'appartient pas à la collectivité de favoriser, par la mise à disposition d'un terrain à des conditions avantageuses, des rendements locatifs privés. Cette redevance cesse d'être due dès que le superficiaire occupe à nouveau son bien.

5. Durée des droits

Maintien de la durée maximale à 33 ans. Les établissements bancaires exigent que la dette hypothécaire soit amortie sur la durée du droit, et une durée de 50 ans faciliterait dès lors le financement des superficiaires. Elle engagerait toutefois la Commune sur deux générations et priverait les autorités futures de toute marge de manœuvre sur une part importante du patrimoine foncier communal. La loi fixant à trente ans la durée minimale d'un droit distinct et permanent, la durée de 33 ans procède d'un choix délibéré de demeurer proche de ce minimum.

Politique foncière. La Municipalité a exprimé à plusieurs reprises son intention de pouvoir, le moment venu, aliéner certaines de ces parcelles afin de financer des infrastructures publiques bénéficiant à l'ensemble de la population. Toute aliénation ferait l'objet d'un préavis soumis au Conseil communal. Une telle perspective suppose que ces terrains ne soient pas engagés pour une durée excessive.

CONCLUSION

- Vu le préavis municipal n° 9/2026 du 22 septembre 2026 ;
- ouï le rapport de la commission ad hoc ;
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

La Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir décider :

- de fixer, **pour la législature 2026-2031, les conditions applicables au renouvellement des droits distincts et permanents venant à échéance et à la prolongation des droits existants**, telles qu'énumérées aux lettres a) à i) ci-après :
 - a) sauf cas exceptionnel, la redevance annuelle est de **CHF 6.50 minimum le m²** si le superficiaire occupe la construction édifée sur le droit de superficie ; la redevance est immédiatement réajustée en cas de modification de la situation ;
 - b) une redevance annuelle supplémentaire de **CHF 14 le m²** est due si le superficiaire n'occupe pas lui-même la construction édifée sur le droit de superficie ; la redevance est immédiatement réajustée en cas de modification de la situation ;
 - c) la redevance annuelle est indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les trois ans ;
 - d) la redevance peut être révisée tous les dix ans en fonction de la valeur vénale des terrains, en plus de l'indexation ;
 - e) la durée de constitution du droit est de **33 ans au maximum** ; un renouvellement est possible sur demande ;
 - f) en cas d'augmentation, la modification de superficie n'excède pas 10 % de la surface en main du demandeur ;
 - g) la Commune bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du droit ;
 - h) le retour anticipé est prévu en cas de violation de ses obligations par le superficiaire ;
 - i) le droit de superficie est cessible.

Ainsi adopté en séance de Municipalité le 22 septembre 2026 pour être soumis au Conseil communal le 8 octobre 2026.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Hans Brunner

La Secrétaire


Nathalie Heinis

