



MUNICIPALITE
DE
GINGINS

1276 Gingins, le 2 octobre 2023

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET À
1276 GINGINS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 28/2023

Délégué municipal : M. Hans Brunner, Syndic

OPTIMISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL

Aliénation des droits distincts et permanents (DDP) N° 194, 195 et 439
Pour un montant de CHF 2'110'400

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

PRÉAMBULE

Le présent préavis a pour objet la vente de trois droits distincts et permanents (DDP), situés dans le quartier des Fruitières.

Pour mémoire, lors de la séance du Conseil communal du 7 avril 2022, la Municipalité a informé l'assemblée qu'elle pourrait entrer en matière sur la vente des parcelles en droit de superficie, sous réserve d'une demande spécifique et d'une estimation du terrain à la valeur du marché. Considérant toutefois que ces transactions restent subordonnées à l'accord du Conseil communal.

Au mois de juin 2022, les superficiaires ont été informés de cette possibilité et plusieurs offres d'achat sont parvenues à la Municipalité qui n'a pas donné suite en raison du prix au m² proposé, largement inférieur à la valeur du marché.

Au mois d'août 2023, deux propriétaires de trois parcelles en droit de superficie ont fait une offre d'achat à la Municipalité, au prix de CHF 700.- le m². Une récente estimation a évalué les parcelles à CHF 650.- / m², en raison, entre autres, des nuisances du stand de tir tout proche.

La Municipalité a dès lors fait une contre-proposition à CHF 800.- le m² qui a été acceptée par les deux propriétaires.

Les superficiaires sont domiciliés à Gingins depuis 1986 pour l'un et 2012 pour le second.

QUELQUES DONNÉES TECHNIQUES SUR LES OBJETS DE LA VENTE

Surface des biens-fonds N° 194 et 195: 1'834 m²
Redevance annuelle au m² : CHF 4.50 (indice de base 2012)
Redevance annuelle du DDP : CHF 8'170.20 (indice de base 2021)
Échéance du contrat : 22 avril 2045

Prix de vente : CHF 1'467'200

Surface du bien-fonds N° 439 : 804 m²
Redevance annuelle au m² : CHF 3.- (indice de base 1982)
Redevance annuelle du DDP : CHF 1'872.30 (indice de base 2021)
Échéance du contrat : 30 septembre 2033

Prix de vente : CHF 643'200

Prix de vente total : CHF 2'110'400

PROBLÉMATIQUE DE LA VENTE DES PARCELLES n°194 ET 195

Pour réaliser cette acquisition, le propriétaire a prévu d'adapter ses fonds propres afin de répondre aux exigences de l'établissement bancaire.

Cette procédure ne pourra pas être initiée tant que le Conseil communal n'aura pas rendu sa décision sur les conclusions de ce préavis.

PROBLÉMATIQUE DE LA VENTE DES PARCELLES n°439

La parcelle N° 439 nécessite une adaptation d'affectation en cours de négociation avec les autorités cantonales. La vente pourra intervenir une fois que la situation aura été régularisée.

AVANTAGES ET BÉNÉFICES POUR LA COMMUNE

La Commune de Gingins a besoin de développer et d'améliorer ses infrastructures afin de répondre aux besoins de la population. Des projets d'envergure sont actuellement à l'étude et la Municipalité s'est engagée à trouver le financement nécessaire à leurs réalisations, sans menacer l'équilibre financier du ménage communal et sans recourir à des emprunts démesurés qui grèveraient les finances communales durant de longues années.

Ces trois droits de superficie procurent des revenus d'à peine CHF 10'000 par année, ce qui porte peu à conséquence. Leur vente permettra à la Municipalité de disposer d'un capital conséquent de plus de CHF 2'000'000, qui n'entre pas dans le calcul de la péréquation et qui est exonéré de droit de mutation.

Le produit de la vente sera affecté au patrimoine communal, au même titre que le produit de la vente de la parcelle N° 774, et destiné aux développements des infrastructures publiques et parapubliques de notre Commune.

CONCLUSION

Cette vente permettra d'apporter une partie non-négligeable du financement du projet faisant actuellement l'objet du concours d'architecture tout en permettant à deux couples de réaliser un achat qui les rendra propriétaires de parcelles qu'ils occupent depuis de longues années, sans préjudice pour le ménage courant de la Commune.

La Municipalité est persuadée que la vente des DDP N° 194, 195 et 439 aux conditions décrites ci-dessus est une opportunité à ne pas manquer.

Avec cette vente, le montant disponible pour être investi dans les infrastructures publiques et parapubliques dépassera trois millions de francs.

Enfin, il semble important de préciser qu'avec la vente de ces trois parcelles, la Commune sera encore propriétaire de 61 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° 28 / 2023 du 2 octobre 2023 concernant l'aliénation de trois droits distincts et permanents N° 194, 195 et 439 ;
- 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° 27 / 2023 du 2 octobre 2023 ;
- b) Autoriser la Municipalité à vendre les DDP N° 194 et 195 pour un montant CHF 1'467'200.- (un million quatre cent soixante-sept mille deux cents) ;
- c) Autoriser la Municipalité à maintenir le contrat de droit de superficie N° 194 et 195 en cas de non-conclusion de la vente ;
- d) Autoriser la Municipalité à vendre le DDP N° 439 pour un montant de CHF 643'200 (six cent quarante-trois mille deux cents)
- e) Autoriser la Municipalité à maintenir le contrat de droit de superficie N°439 en cas de non-conclusion de la vente ;
- f) Attribuer le produit de la vente au compte 353.424.2 « Gains comptables sur immeubles » qui figure au Bilan sous rubrique 9102.001 BCV.

Ainsi décidé en séance de Municipalité le 2 octobre 2023 pour être soumis au Conseil communal en séance du 12 octobre 2023.

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