



MUNICIPALITE
DE
GINGINS

1276 Gingins, le 19 juillet 2021

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1276 GINGINS

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 3

Délégué municipal : M. Hans Brunner, Syndic

Droits distincts et permanents (droits de superficie) Demande de compétence et autorisation de renouveler les droits venant à échéance et de prolonger les droits existants

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La constitution des droits distincts et permanents (DDP) dans les années 1960 avait comme but de permettre aux personnes ne pouvant investir fortement de devenir propriétaires de leur logement.

RAPPEL HISTORIQUE

En 1990, la redevance était de CHF 3.- le m². Les autres conditions étaient celles que nous connaissons aujourd'hui, sauf deux : la redevance de CHF 10.-/m² supplémentaires en cas de non occupation du bien par le superficiaire, acceptée en 2006, et la possibilité d'augmenter de 10% la surface en main du superficiaire.

En 1995, 1998 et 2002 le Conseil communal reconduisait les mêmes conditions.

En 2006, le Conseil communal acceptait une augmentation de la redevance à CHF 4.50 minimum/m² et une nouvelle condition pour les superficiaires n'habitant pas leur droit (CHF 10.- supplémentaire le m²).

En 2011 et en 2016, le Conseil communal reconduisait les mêmes conditions.

CONSIDÉRANT

En 2011 et 2016, la Municipalité a proposé de reconduire les tarifs de 2006, ce que le Conseil a accepté.

La redevance supplémentaire de CHF 10.-/m², appliquée si le superficiaire n'habite pas le bâtiment sis sur le droit de superficie, a réellement un effet dissuasif en évitant une explosion des loyers sur ces terrains communaux.

Par ailleurs, plusieurs chalets ont été vendus durant cette législature sans que la Municipalité ne puisse se positionner et faire valoir son droit en préemption en raison des prix de vente exorbitants de chalets situés sur un terrain appartenant à la Commune.

Au cours de la législature précédente, une douzaine de DDP ont été renouvelés pour une durée de 33 ans, aux conditions décidées par le Conseil communal en août 2016. Au cours de la législature actuelle, une dizaine de DDP devront être prolongés.

Dans sa réflexion, la Municipalité a tenu compte de différentes considérations qu'elle se doit de respecter, à savoir qu'il n'est pas possible de différencier les conditions des droits au cas par cas ; qu'une augmentation trop importante pourrait porter préjudice aux superficiaires qui n'ont pas de revenus élevés ; que la Municipalité n'a pas les moyens de faire valoir son droit de préemption si l'augmentation de la rente obligeait le superficiaire à vendre son bâtiment.

RÉSUMÉ

Après le tarif de base à la constitution de ces droits, la redevance a augmenté à CHF 3.-/m² en 1990 et seize ans plus tard, en 2006, à CHF 4.50/m², il y a 15 ans.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose les nouvelles conditions suivantes pour le renouvellement des droits venant à échéance et pour la prolongation des droits existants, telles qu'énumérées dans la décision ci-après. Cette autorisation est demandée pour la durée de la législature se terminant le 30 juin 2026.

CONCLUSION

- Vu le préavis municipal n° 3 du 19 juillet 2021 ;
- Entendu le rapport de la commission ad hoc nommée par le bureau du Conseil ;
- Considérant que l'objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour ;

la Municipalité prie de le Conseil communal de bien vouloir :

Définir pour la durée de la législature 2021-2026 les conditions en vigueur et figurant aux lettres a) à k) ci-après pour le renouvellement des droits venant à échéance et la prolongation des droits existants :

- a. *Sauf cas exceptionnel, la redevance annuelle est de CHF 5.50 minimum le m² si le superficiaire occupe la construction sur le droit de superficie.
La redevance est immédiatement réajustée en cas de modification de la situation ;*
- b. *Une redevance annuelle supplémentaire de CHF 12.- 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 avec l'indice suisse du prix à la consommation tous les trois ans ;
- d. La redevance pourrait être révisée tous les 10 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. La modification de superficie en cas d'augmentation n'excéderait pas le 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 des obligations par le superficiaire ;
- i. Le droit de superficie est cessible.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 19 juillet 2021 pour être décidé par le Conseil communal le 24 août 2021.

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

