



St-Cergue, le 21 novembre 2011

PREAVIS MUNICIPAL No 23/2011

concernant l'autorisation générale de vendre les terrains en Droit Distinct Permanent (DDP) ainsi que les parcelles en commun pour les quartiers de Guinfard et Basse-Ruche

Délégués municipaux : M. Thierry Magnenat, Mme Véronique Andersson

Au Conseil communal de Saint-Cergue

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

But

Le présent préavis a pour but d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de vendre les terrains en DDP, ainsi que les parcelles en commun pour les quartiers de Guinfard et Basse-Ruche.

Exposé des motifs

La commune est propriétaire d'un certain nombre de terrains sur lesquels ont été construites des habitations privées. Pour se faire des actes notariés ont été constitués pour des durées allant de 30 à 50 ans. Ils correspondent à une location du terrain.

Lors des législatures précédentes, le Conseil communal a accepté de vendre les terrains en DDP ainsi que les parts individuelles de copropriété des quartiers de Guinfard et Basse-Ruche.

Ainsi, de 2001 à 2007, 138'487 m² ont été vendus pour un montant de 12'611'160.-, utilisé au remboursement de la dette et au financement d'investissements.

Nous sommes actuellement dans une période de renouvellement des DDP (130 terrains arrivent / sont arrivés à échéances entre 2010 et 2015) et des demandes de propriétaires nous parviennent régulièrement depuis 1 année, ceux-ci désirant acquérir leur terrain. Cette demande est motivée par différentes raisons, dont celle du montant du prix de location qui passe du prix moyen situé entre CHF 0.70 et 1.75/m² au prix de 3.84/m² (valeur en 2011, indexé tous les 3 ans). D'autre part, plusieurs banques exigent le remboursement du prêt hypothécaire pour la fin du contrat de DDP, pénalisant ainsi la vente des biens immobiliers.

A ce jour, il reste 162'800 m² en DDP engendrant un revenu locatif d'environ CHF 350'000.- pour l'année 2011.

La Municipalité a entamé une réflexion en tenant compte des points de vue suivants :

Critères d'ordre général :

- Des propriétaires désirent acquérir le terrain sur lequel est situé leur bien
- Plusieurs banques exigent le remboursement du prêt hypothécaire pour la fin du contrat de DDP
- D'éventuels non renouvellement des droits de superficie à l'échéance font courir un risque à la Commune puisqu'elle sera tenue de racheter l'objet immobilier construit à la valeur du marché.

Critères d'ordre financier :

- La Commune souffre d'un retard endémique en matière d'investissements dans les infrastructures permettant le bon fonctionnement communal (eaux – routes et cheminement piétonnier – école – etc...). Au vu des montants, la réalisation des investissements nécessaires en matière d'infrastructures ne peut être effectuée en recourant à l'emprunt, ni par la trésorerie courante ce qui entrainerait une surcharge très importante du taux d'imposition.
- La commune est propriétaire à ce jour de 162'800 m², considérés comme patrimoine important, qui rapporte actuellement CHF 350'000.- par année. A fin 2016, et sans vente de DDP mais avec les renouvellements courants, le nouveau revenu locatif serait d'environ CHF 560'000.--.
- A titre d'exemple, si nous vendons 60'000 m² de DDP, les 100'000 m² restants permettraient de maintenir le revenu locatif actuel, soit environ CHF 350'000.--, avec les nouveaux tarifs.
- La vente de DDP permet à la Commune non seulement de dégager de la trésorerie courante pour permettre des investissements, mais également d'encaisser lors de la transaction des droits de mutations uniques et un impôt foncier annuellement. A titre d'exemple des ventes pour un montant total de CHF 8'000'000.— occasionneraient un revenu en droit de mutation d'environ CHF 120'000.-- auquel viendrait s'ajouter des revenus annuels relatifs à l'impôt foncier et les éventuels impôts sur les gains immobiliers.
- Les gains issus de la vente des DDP seront affectés aux investissements dans le patrimoine administratif ou à la réduction de la dette.

La Municipalité est convaincue que le présent préavis répond à l'intérêt général de la Commune et de ses habitants.

Tarifs

La Municipalité s'est entourée des services de professionnels de la branche réunis au sein d'une commission extra-parlementaire et a procédé à différents sondages effectués auprès de plusieurs professionnels dans le but d'évaluer la valeur des terrains sis sur la Commune de St-Cergue. La Municipalité a pris note que le marché actuel est situé entre CHF 200.-- et CHF 400.-- le m², voire CHF 500.-- à CHF 600.-- le m² dans certains cas en fonction de différents paramètres (accessibilité, vue, ensoleillement, proximité des transports publics...).

Après discussion avec les commissions concernées, deux zones distinctes, à tarif différencié, ont été unanimement identifiées : la zone des Pralies et le reste de la Commune.

Le prix de CHF 250.-- le m2 a été retenu pour les Pralies et le prix de CHF 300.-- le m2 a été retenu pour le reste de la Commune. Ces montants correspondent à une valeur plancher des terrains rendant ces tarifs équitables. Ces prix seront indexés selon l'indice du marché régional, tel que disponible sur le site Web de l'agence Wüest & Partners (base 2012).

Terrain en DDP (Les Pralies)		CHF 250.--/minimum le m2
Terrain en DDP sur la Commune		CHF 300.--/minimum le m2
Parcelles en copropriété		
Guinfard II	1/27^{ème} soit :	CHF 12'670.--
Basse-Ruche	1/9^{ème} soit :	CHF 22'760.--

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de vous prier, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil Communal de Saint-Cergue,
Vu le préavis de la Municipalité
Ouï le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet,
Attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- **D'accorder à la Municipalité une autorisation générale de vente des terrains en DDP au prix de :**
 CHF 250.--minimum par m2 pour les Pralies
 CHF 300.-- minimum par m2 pour le reste de la Commune
- **De fixer le prix des parts en copropriétés pour**
 - **Guinfard II : CHF 12'670.--**
 - **Basse-Ruche : CHF 22'760.--**
- **D'utiliser le produit de la vente pour financier des investissements liés au patrimoine administratif ou pour amortir la dette.**

Ceci pour la législature du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2016

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 21 novembre 2011

Au nom de la Municipalité	
Le Syndic	La Secrétaire
T. Magnenat	F. Vol