

Préavis municipal N° 11/2018

Création d'un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle 930 – propriété de la Commune de Vufflens-la-Ville

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers communaux,

1 .Préambule

La commission chargée d'étudier le préavis cité en référence était composée de Madame Anne Pichard et de Messieurs Mario Ferrari et Joseph Vanderweckene.

Cette commission s'est réunie à deux reprises pour entendre d'abord la Municipalité en la personne de Madame Ingrid Rossel et Monsieur Olivier Berthoud et ensuite pour examiner et débattre de l'objet du présent préavis.

L'objet de ce préavis consiste seulement à obtenir de la part du Conseil communal une décision formelle sur la stratégie à adopter concernant la parcelle 930 ; terrain d'une superficie de 6'843 m2 situé dans le périmètre de la zone industrielle de la Plaine, régie par le PPA approuvé par le Département des infrastructures le 30 juin 1998. Ce terrain est situé en zone 3, réservée aux entreprises de service et de petite ou moyenne industrie et n'est pas desservi par la voie ferrée.

2. Discussion

Les options envisageables concernant cette parcelle peuvent se résumer en trois possibilités :

- *La première consiste à laisser les choses en l'état c'est-à-dire sans rien entreprendre à l'heure actuelle et peut-être à envisager une exploitation propre dans le futur.*
- *La deuxième consiste à vendre le terrain à une entreprise intéressée à s'implanter dans cette zone industrielle.*
- *La troisième consiste à constituer un DDP (Droit de Superficie distinct et permanent)*

Examinons ces trois options.

Laisser les choses en l'état :

L'avantage de cette solution c'est qu'elle permet à la Commune de conserver son patrimoine foncier pour son propre usage personnel futur.

L'inconvénient c'est que ce patrimoine foncier reste improductif ; qu'à moyen terme la municipalité ne voit pas quel serait l'usage qu'elle pourrait en faire, quelle exploitation personnelle elle pourrait envisager dans une zone industrielle.

De plus l'entretien de ce terrain générerait en surplus des frais à charge de la commune.

Vente du terrain

Des débats ont déjà eu lieu au sein du Conseil communal et il était nettement apparu que tant la Municipalité que le Conseil préféreraient ne pas envisager la vente.

Les avantages d'une vente peuvent être résumés comme suit :

- **Il n'y a pas de risque financier et des fonds sont immédiatement à disposition de la Commune. Le prix du m2 dans cette zone est estimé entre 200 et 250 chf soit une rentrée de fonds comprise entre 1'368'600 et 1'710'750 chf.**
- **Les frais de vente sont inférieurs à ceux de l'acte nécessité par le DDP.**

Les inconvénients sont qu'il s'agit d'un « one shot » et qu'il n'y aura pas de rentrée de fonds régulière sur plusieurs années (rente) et de plus la Commune perd sa maîtrise du foncier.

La Commune perd également le bénéfice d'une possible augmentation future du prix du terrain.

Possibilité de constituer un DDP.

Le droit de superficie est régi par les articles 779 ss du Code Civil Suisse.

« Le propriétaire peut établir en faveur d'un tiers une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions soit sur le fonds grevé soit au dessous. Sauf convention contraire ce droit est cessible et passe aux héritiers. Si cette servitude a le caractère d'un droit distinct et permanent, elle peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier. »

Le contrat constitutif d'un droit de superficie distinct et permanent n'est valable que s'il a été fait par acte authentique.

La durée du DDP varie entre 30 et 100 ans, il peut être prolongé ou renouvelé pour une même durée.

A l'expiration du droit de superficie, les constructions font retour au propriétaire du fonds et deviennent partie intégrante du fonds. Le propriétaire du fonds verse au superficiaire une indemnité équitable.

En contrepartie de la mise à disposition du terrain, le superficiaire verse une rente annuelle (rente de superficie) au propriétaire du terrain, rente fixée dans le contrat de superficie et qui peut être indexée au coût de la vie. Cette rente est garantie par l'inscription d'une hypothèque légale au registre foncier.

En tant que superficiaire, la législation foncière suisse vous donne le droit de vendre votre bien (Construction) en transférant la propriété du bâtiment à un nouveau superficiaire. Le nouveau superficiaire devra pourtant se conformer aux modalités du contrat de superficie.

On voit déjà l'importance de la rédaction du contrat de superficie par un notaire bien au fait et spécialiste du droit de superficie.

Les avantages d'un DDP :

- **La Commune conserve la maîtrise de son foncier**
- **La Commune perçoit une rente annuelle ; elle rentabilise et valorise son foncier.**
- **La Commune conserve la propriété du terrain**
- **Le degré de sensibilité au bruit sera plus facile à faire respecter. (niveau 3 au lieu du niveau 4). voir à cet effet la recommandation préavis 11/2017 « Détermination de la Municipalité**

sur l'initiative populaire communale : « Changement du Règlement spécial, plan partiel d'affectation (PPA) « Plaine de la Venoge » en vue de la réduction des nuisances sonores »

Les inconvénients d'un DDP :

- **Le retour de l'immeuble n'a lieu que dans un délai de 30 à 100 ans**
- **Il existe un risque en cas de faillite de l'entreprise qui a acquis ce DDP ; risque qui peut cependant être atténué en fonction des conditions figurant dans l'acte de constitution (contrat)**
- **La rente pourrait s'avérer caduque en cas d'insolvabilité de l'entreprise. Toutefois l'hypothèque légale prévue dans le contrat pourrait également atténuer ce risque.**
- **Un tel contrat nécessite une plus grande complexité juridique d'où la nécessité pour la Commune de bien se faire assister.**

3. Conclusions

-Etant donné que l'objet de ce préavis est uniquement une prise de position formelle sur le principe d'un possible DDP.

-Etant donné qu'au stade actuel il n'y a pas de demande d'octroi du DDP et qu'il ne s'agit que d'une possibilité à favoriser le DDP par rapport à une vente.

-Etant donné que si un DDP devait être avalisé par le Conseil, ce DDP ferait l'objet d'un préavis ad hoc.

-Etant donné que le Conseil pourrait toujours s'opposer à tel ou tel DDP suite au préavis qui serait établi.

Il n'y a donc aucun risque pour le Conseil à accepter formellement le principe de la constitution d'un DDP sur la parcelle 930 de Vuflens-la-Ville et de confier à la Municipalité le soin de négocier avec un superficiaire éventuel, à charge pour elle de présenter un préavis sur l'octroi et les conditions d'un DDP.

En foi de ce qui précède, la Commission propose au Conseil d'accepter le préavis tel que libellé et propose au Conseil d'accepter le principe de la constitution d'un DDP sur la parcelle 930 et confie à la Municipalité le soin de négocier avec un acquéreur potentiel

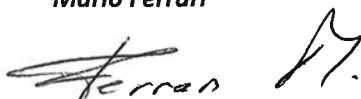
Pour la Commission

Vuflens-la-Ville , le 05/12/2018

Anne Pichard



Mario Ferrari



Joseph Vanderweckene

