

Préavis municipal N° 12/2019

**Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle
930 – propriété de la Commune de Vuflens-la-Ville,**

À la société Demaurex SA

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers communaux,

1 .Préambule

La commission chargée d'étudier le préavis cité en référence était composée de Messieurs Ludovic Jaugey, Raymond Lambelet et Joseph Vanderweckene. .

Cette commission s'est réunie à plusieurs reprises pour entendre d'abord la Municipalité « in corpore » sur la proposition faisant l'objet du présent préavis et pour assister à la présentation de la société Demaurex SA, présentation réalisée par ses dirigeants Monsieur Frank Souyris Général Manager et Thierry Humblet Matériel Director.

En délégation avec la Municipalité la Commission s'est rendue également au siège actuel de la société Demaurex SA à Ecublens pour constater « de visu » tant le type d'entreprise que les activités concernées.

La commission, au vu de tous ces éléments a pu débattre de l'objet du préavis 12/2019 et se forger une opinion

Ce préavis s'inscrit dans la logique du préavis 11/2018 approuvé par le Conseil Communal et qui acceptait le principe de la constitution d'un DDP sur la parcelle 930 et qui confiait à la Municipalité le soin de négocier avec un acquéreur potentiel.

Ce préavis 12/2019 détermine les conditions d'octroi d'une promesse de DDP à l'entreprise choisie par la Municipalité.

2. Discussion

A) pour mémoire :

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.

B) Rappelons les avantages et inconvénients épinglés par la commission en 2018 :

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.**

A la lecture du préavis présenté par la Municipalité vous constaterez que celle-ci a pris les devants en répondant de façon exhaustive et détaillée aux remarques et précautions évoquées par la commission qui en 2018 vous avait conseillé d'accepter la possibilité de l'octroi d'un DDP sur la parcelle 930.

Les critères de choix émis par la Municipalité pour déterminer quel pourrait être le superficiaire concernaient :

- **Le type d'activité de la société**
- **Le nombre d'employés sur le site (problème de la mobilité et de la circulation)**

- Le siège social et donc le domicile fiscal
- La Formation de jeunes
- L'absence de dépôt de bennes ou autres
- Le degré de sensibilité au bruit
- Le mouvement de camions
- Le prix offert pour le DDP (rente annuelle)

1. Quant au choix de l'entreprise

La commission, pour avoir visionné préalablement la présentation et visité l'entreprise, peut valider cette présentation.

L'entreprise Demarex SA dont le siège est actuellement à Ecublens, occupe 75 employés sur site.

Il s'agit d'une société en plein développement et l'immeuble qu'elle partage aujourd'hui avec d'autres sociétés à Ecublens s'avère peu fonctionnel et peu rationnel.

Enchevêtrement des sociétés, localisation sur plusieurs niveaux.

L'activité de cette société est le développement de solutions robotisées pour des applications de conditionnement dans l'agro-alimentaire.

Vu le prix moyen de la main d'œuvre en Suisse, elle est orientée sur des prestations à haute valeur ajoutée, les fabrications des modules sont effectuées en Italie et ces modules fabriqués sont finalisés par Demarex en Suisse.

Il n'y a donc ni production ni fabrication chez Demarex SA juste l'assemblage, le montage et la conception.

Ainsi il s'agit d'une activité non bruyante (nous en voulons pour preuve qu'elle se situe actuellement dans une Zone d'habitations) et ne s'exerçant pas de nuit.

L'éclairage s'arrête dès 22h00 et donc il n'y a pas de risque de pollution lumineuse.

L'activité nécessite peu de mouvements de camions.

En résumé, la société Demarex respecte les critères définis pour le choix d'un superficiaire. Les autres sociétés auditées par la municipalité ne présentaient pas toutes les conditions nécessaires.

2. Quant aux conditions

Comme cela était conseillé (voir rapport commission préavis 11/2018) la Municipalité a eu la prudence et la précaution de se faire assister par un notaire chargé d'examiner les conditions proposées du DDP conditions qui en général sont proposées par le notaire du futur superficiaire.

Il s'agit du notaire Me Coveris dont l'Etude est sise à Lausanne.

- **Il s'agissait notamment pour notre commune d'obtenir la garantie que le siège de la société superficiaire serait effectivement déplacé à Vufflens-La-Ville (Impact fiscal non négligeable). Cette garantie est obtenue par la forme juridique qui a été choisie soit « une**

promesse de constitution de DDP ». L'art 18 du projet précise explicitement les conditions permettant la validité de l'acte et une de ces conditions est précisément le transfert du siège social à Vufflens-la-Ville.

- **Il s'agissait ensuite de se prémunir au maximum du risque de faillite. Ce risque est atténué grâce à deux moyens :**

a) d'abord la garantie du paiement de trois redevances annuelles Soit CHF 246'348 par le biais d'une hypothèque légale

b) ensuite par le retour anticipé au superficiaire en cas de violation grave de ses obligations par la promettante-superficiaire. Le non-paiement de la redevance est une violation grave du contrat.

- **La durée du DDP serait fixée à 80 ans avec la possibilité de deux prolongations de 25 ans ; cette durée semble usuelle et nullement anormale.**

La redevance annuelle serait fixée à CHF- 12. le m2 pour une surface de 6843 m2 soit un montant annuel de CHF 82'116-, avec indexation basée sur l'IPC tous les cinq ans. La commission a pris ses renseignements et peut vous confirmer qu'effectivement ce prix correspond au prix du marché et à la valeur du terrain. La commission a pu faire le parallèle avec d'autres DDP de la région et récents.

CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Commission estime que la Municipalité a effectué un travail appréciable et apprécié quant au choix du superficiaire proposé et quant à la négociation des conditions et sûretés.

Elle s'est entourée de conseils avisés notamment notariaux.

En foi de quoi, la Commission recommande au Conseil d'accepter le préavis municipal 12/2019 tel que présenté et donc :

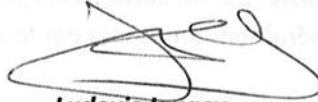
D'accepter d'octroyer à la société Demaurex SA, à la condition qu'elle transfère son siège social à Vufflens-la-Ville et remplisse les autres conditions mentionnées à l'art 18 de la promesse de constitution d'un DDP(dont le Conseil a reçu copie), un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle 930- propriété de la Commune de Vufflens-la-Ville, pour une durée de 80 ans, avec une redevance annuelle de CHF 12.- le mètre carré avec indexation à l'IPC tous les 5 ans.

pour la Commission

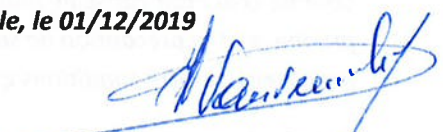


Raymond Lambelet

Vufflens-la-Ville, le 01/12/2019



Ludovic Jaugey



Joseph Vanderweckene