



MUNICIPALITÉ DE CHÉSÈREX

Rue du Vieux Collège 38
1275 Chésèrex

tél. 022 369 90 40
fax 022 369 90 49

greffe@cheserex.ch
www.cheserex.ch

PRÉAVIS MUNICIPAL

22/2018

RENOUVELLEMENT DES DROITS DE SUPERFICIE

Municipale responsable : Mme Monique Locatelli, syndique

Renouvellement des droits de superficie

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La constitution des droits de superficie a été décidée il y a quelque soixante ans, afin de donner la possibilité à des personnes de condition plus modeste de posséder un petit « chez soi ».

A l'époque, la majorité des superficiaires étaient des résidents secondaires dans notre commune. Aujourd'hui, plusieurs descendants des premiers bénéficiaires vivent à Chésereux et les parcelles sont occupées par des habitants en résidence principale.

Les contrats des droits de superficie de la zone de « La Florettaz » sont arrivés ou arrivent à échéance depuis le 1^{er} janvier 2017 et s'échelonnent durant ces prochaines années, soit de 2017 à 2025.

Le renouvellement des divers droits de superficie est effectué à condition que chaque superficiaire se détermine et nous confirme par écrit qu'il souhaite une prolongation de son droit.

A ce jour, trois demandes de prolongation nous sont parvenues :

1. pour le droit de superficie de la parcelle 377, arrivé à échéance le 31 décembre 2016, dont M. Manuel Hernandez est bénéficiaire,
2. pour le droit de superficie de la parcelle 365, arrivé à échéance le 30 juin 2017, dont MM. André et Eric Bolay sont bénéficiaires,
3. pour le droit de superficie de la parcelle 371, arrivé à échéance le 28 février 2018, dont Mme Klara Häusermann est bénéficiaire.

Renouvellement

Le présent préavis remplace le préavis 13/2017, lequel devait vous être présenté lors de la séance du Conseil communal du 9 mars 2017 et qui avait déjà été soumis tant à la commission ad hoc qu'à la commission des finances.

Le 1^{er} mars 2017, suite à une séance d'étude, la commission des finances a conclu que des éléments-clés lui manquaient afin de pouvoir se déterminer sur le sujet et a prié la Municipalité de demander une expertise du prix du terrain de chacune des parcelles sises à « La Florettaz », incluant une description de leurs particularités (zone, forêts, etc.).

Après plusieurs recherches, la société iConsulting a été mandatée et son rapport nous a été remis en date du 6 décembre 2017.

Entre temps, afin d'avoir tous les éléments en main pour réaliser cette expertise, un énorme travail a été nécessaire tant du côté de la société iConsulting que du côté de la Municipalité, soit la recherche des dossiers d'archives, desquels nous avons ressorti, pour chacune des parcelles, l'historique des différents actes et dossiers de mise à l'enquête afin de répondre aux demandes de notre mandataire, ceci sans compter les visites sur le terrain.

Il ressort de ce rapport la complexité de pouvoir différencier chacune de nos parcelles en tenant compte de la grandeur, du type de terrain, de l'affectation de zone de protection des eaux ou encore de la forme de la parcelle, de la situation quant à la vue ou l'accès, des possibilités ou pas de construire, etc.

./.

Renouvellement des droits de superficie

La Municipalité, lors de l'élaboration de son préavis, avait déjà essayé cet exercice sans vraiment trouver de solution qui puisse convenir pour chacune des particularités de ces droits de superficie. Nous avons cherché des pistes de réflexion auprès de nos voisins et certaines communes ayant la même problématique. Il ressort que nous sommes tous dans une fourchette entre CHF 2.80 et CHF 4.00 le mètre carré.

Fort de ses expériences et de ces renseignements, la Municipalité comptait pouvoir s'appuyer sur le rapport de la société iConsulting afin de conforter ou pas son choix de traiter l'ensemble des droits de superficie sur le même pied d'égalité.

Il s'avère que ce rapport d'expertise a été établi tel un exposé avec un but axé sur la rentabilité en cas de vente. La valeur des terrains et les montants de rentes de location proposés ne correspondent pas à l'essence originale voulue lors de la création de ces droits de superficie, soit la possibilité d'avoir un toit pour des familles de condition moyenne.

Aujourd'hui, la commune de Chésereux ne peut pas et ne veut pas réaliser des affaires immobilières en se séparant de son patrimoine.

De même, il n'est pas concevable de revendiquer des prix de location de ces terrains à des tarifs variant entre 3 et 20 fois le prix demandé actuellement.

La rente demandée lors du renouvellement d'un droit de superficie ne doit pas être influencée par le bâtiment qui y est construit.

Il faut aussi garder en mémoire que nous louons les terrains à des familles qui résident dans notre commune, certaines depuis fort longtemps, grâce à des prix leur permettant un accès inespéré à la propriété.

Nouvelles conditions

Afin de réajuster les conditions d'octroi des trois droits de superficie précités et des suivants qui arriveront à échéance dans les prochaines années, la Municipalité vous propose les réglementations suivantes permettant d'appliquer les mêmes taxes de base à tous les superficiaires :

1. Chaque prolongation sera effectuée pour une nouvelle durée de 30 ans (trente ans).
En effet, la durée de renouvellement de trente ans est proposée afin d'être en phase avec les établissements bancaires qui estiment une telle durée minimale nécessaire pour entrer en matière lors d'un prêt hypothécaire.
2. La nouvelle redevance de base sera de CHF 3.30 minimum le mètre carré. Elle inclut une majoration de 15 % du prix actuel maximum et correspond à l'indice suisse des prix à la consommation au 1^{er} janvier 2017, soit à 100.0 points.
Cette redevance sera réajustée annuellement, proportionnellement à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation, lequel correspondra à celui du mois précédant la date déterminante de chaque contrat pour le calcul de la hausse.
3. Une nouvelle clause sera incluse dans l'acte notarié de renouvellement du droit de superficie de chaque bénéficiaire stipulant :
« Si le bénéficiaire du droit de superficie n'occupe pas personnellement son bien mais qu'il le loue à une tierce personne, le prix de la redevance au mètre carré sera doublé ».

./.

Renouvellement des droits de superficie

Autres conditions

- Les renouvellements des droits de superficie seront chacun validés par un nouvel acte notarié.
- Toutes les conditions contenues dans les actes de droit de superficie en vigueur à ce jour seront maintenues et reportées dans les nouveaux actes de renouvellements, tels que : objet du droit, cessibilité, droit de préemption, clôture, retour des constructions, raccordements des égouts, relations avec les tiers, entre autres.
- Les frais d'établissement de l'acte notarié seront à la charge du superficiaire.

Décision

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Chésereux

- dans sa séance du 8 mars 2018
- vu le préavis municipal 22/2018
- entendu les rapports des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

Décide

- **d'autoriser la Municipalité à renouveler et prolonger, aux nouvelles conditions, les droits de superficie échus et arrivant à échéance entre 2017 et 2025,**
- **de fixer la redevance annuelle minimum à CHF 3.30 (trois francs suisses et trente centimes) par mètre carré, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, valeur au 1^{er} janvier 2017, soit 100.0 points. Ce montant sera indexé annuellement, proportionnellement à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation,**
- **d'accorder une prolongation des droits de superficie pour une nouvelle durée de 30 (trente) ans à compter dès la fin de validité du droit en cours,**
- **de majorer la redevance de toute parcelle au bénéfice d'un droit de superficie, qui n'est pas occupée personnellement par le bénéficiaire mais qui est louée à une tierce personne, en doublant la redevance au mètre carré.**

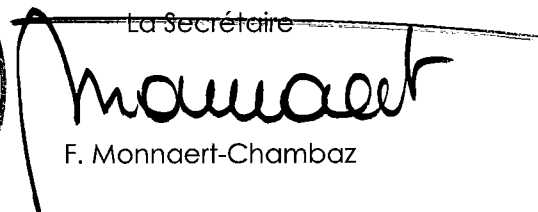
Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 12 février 2018 pour être soumis au Conseil communal de Chésereux.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

M. Locatelli



La Secrétaire

F. Monnaert-Chambaz