

Rapport de la commission achats et ventes de bâtiments et terrains sur le préavis municipal no 65-2010 relatif à la constitution d'un droit de superficie sur la parcelle no 169 – Ch. du Mont-Blanc

Suite au retrait du premier préavis daté du 28 juin 2010, la commission s'est à nouveau réunie le 21 septembre.

Étaient présents pour la commission : Messieurs Jean-François Perusset, Jean-Louis Dupuis, Marc-Eugène Viret, Jean-Pierre Monachon et Didier Chapuis. Excusés : Jean-Claude Andrey et Gilles Rochat.

Pour la Municipalité : Yvan Rochat, Yves Jauner, Freddy Mast et Isabelle Gay-Crosier

A ce stade du projet, il semble important à la commission de répéter un point essentiel qui est le suivant :

Les autorités communales ont toujours été d'accord de réserver ce terrain pour une construction qui soit associée à un projet social. Celui présenté par la Municipalité correspond à cet objectif.

Les discussions voire les réticences se focalisent sur la personnalité du promoteur. La commission répond qu'elle accorde toute sa confiance aux membres de la Municipalité et ne voit donc pas d'objection à ce que l'exécutif travaille prioritairement avec un partenaire privilégié, qui de surcroît habite la commune.

C'est de la responsabilité de ce dernier d'honorer ses engagements, de respecter les divers règlements et autres impératifs légaux et ceci dans son propre intérêt. La Municipalité à la charge de vérifier la bonne conformité des réalisations. Les seules réponses à apporter à des questions émotionnelles sont des réponses basées sur des éléments concrets et des faits avérés.

En ce qui concerne la durée du droit de superficie, la commission se rallie à la proposition de 99 ans. Ceci semble en adéquation avec ce genre de projet. Par ailleurs le droit de superficie s'impose par rapport à une cession du bien immobilier. En effet en cas de vente nous n'aurions aucune garantie sur l'atteinte de l'objectif que la commune s'est fixé.

Les modifications apportées par la Municipalité, et ceci en total accord avec le promoteur, sont les bienvenues.

L'acte notarié prévoit entre autre, la fixation du prix des loyers, un droit de décision pour l'attribution des logements, la cession du droit de superficie et l'adaptation du prix du droit de superficie.

Afin d'éviter un maximum d'erreurs, la commission demande à la Municipalité de soumettre à la lecture le projet de droit de superficie établi par Me Laure Thonney, Notaire à La Sarraz, à un tiers familier des affaires juridiques, par exemple l'avocat de la commune. Il s'agit de s'assurer que le texte juridique soit formulé le plus précisément possible. Le point 11.2 de la page 5 est à retravailler. Nous parlons dorénavant d'appartements adaptés et non plus protégés. De plus la commune ne peut pas décider seule de l'attribution des logements et de la fixation des loyers. Quelle solution avons-nous en cas de litige ?

En date du 1^{er} octobre, la Municipalité informe la commission que suite aux premiers entretiens avec l'avocat de la commune, des points de l'acte notarié seront modifiés en particulier le point 11.2. Des précisions seront inscrites sur les droits et les devoirs de chaque partie en ce qui concerne le droit de superficie, l'attribution des logements, la fixation des loyers et des conséquences en cas de non-respect des règles fixées. Ces discussions vont dans le sens que souhaite la commission.

Pour terminer la commission tient à ce que le loyer du droit de superficie soit encaissé dès le début des travaux. La date finalement retenue est le 1^{er} janvier 2012. La somme encaissée sera de CHF 69000 et ne représente qu'une très petite partie de l'investissement global et n'aura qu'une influence négligeable sur le prix des locations. La différence entre le prix fixé de CHF 34500 et celui estimé à CHF 52000 représente l'engagement financier et social de la commune.

Conclusions :

Sur le fond, la commission est d'accord avec le projet de la Municipalité, toutefois avec quelques modifications.

C'est pourquoi la commission unanime vous propose, après avoir pris connaissance du préavis municipal no 65-2010, entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour,

1. D'autoriser la Municipalité à signer tous actes officiels inhérents à la constitution de ce droit de superficie.
2. De constituer un droit de superficie d'une durée de 99 ans, ceci dès le 1^{er} janvier 2011.
3. D'encaisser du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2013 un loyer de CHF 34500 annuel et de verser celui-ci sur un compte de roulement à but social dans le budget de fonctionnement de la commune.
4. Dès le 1^{er} janvier 2014, d'encaisser au 30 juin de chaque année, un loyer fixé à CHF 34500. Ce prix sera adapté tous les 5 ans en fonction de la différence de pourcentage entre l'indice des prix à la consommation, pour la première fois entre les dates du 1^{er} janvier 2014 et 1^{er} janvier 2019. Et ainsi de suite jusqu'à la fin du droit de superficie de 99 ans, soit au 31 décembre 2110.
5. D'enregistrer cette redevance sous rubrique 310 des terrains communaux et dans le compte 310.423.24 intitulé « Redevance sur terrain du Mont-Blanc (pce 169),
6. D'amortir la valeur comptable au bilan du patrimoine financier (compte 9.123.01) en 29 annuités de CHF 10000 pour la première fois en 2014.

Penthalaz le 2 octobre 2010

Le rapporteur, les membres

Didier Chapuis
Jean-Claude Andrey
Gilles Rochat
Jean-Pierre Monachon
Jean-Louis Dupuis
Marc-Eugène Viret
Jean-François Perusset



Handwritten signatures of the commission members, including the rapporteur and the six members listed on the left. The signatures are in blue ink and are written over the names.