

## MUNICIPALITE DE GIVRINS

### PREAVIS MUNICIPAL No 17/2012

**Point 5)** de l'ordre du jour de la séance ordinaire du Conseil Communal, mercredi 3 octobre 2012, relatif à **l'autorisation générale de vendre les terrains de DDP (Droit Distinct et Permanent) sis sur les communes d'Arzier-le Muids et de St-Cergue.**

Responsables du dossier : Philippe Zuberbühler et Eva Meier

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

#### Introduction

Le présent préavis fait suite au préavis n° 40/2009, autorisant la Municipalité à donner aux « superficiaires » des lieux-dits La Givrine et La Chèvrerie, la possibilité d'acquérir le terrain qu'ils louent et d'entrer en négociation avec les personnes intéressées avant de présenter un préavis pour chaque vente effective. Il fait également suite à l'analyse réalisée par la société IConsulting, qui a été présentée au Conseil Communal le 2 novembre 2011. Il a pour but d'obtenir du Conseil Communal l'autorisation générale de vendre les terrains en DDP sis sur les communes d'Arzier-le Muids et de St-Cergue.

#### Situation actuelle

La Commune de Givrins est l'actuel propriétaire de parcelles louées sous forme de DDP, sises sur les communes d'Arzier-le Muids (La Chèvrerie) et de St-Cergue (La Givrine).

#### *Liste de DDP par parcelle*

Commune	Parcelle	N° DDP	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> total
Arzier	51	71	1'381	
		72	1'397	
		73	1'438	
		74	2'397	
		75	2'463	
		76	1'509	
		77	1'307	
		78	1'407	
		79	2'589	
		80	1'110	<b>16'998</b>
St-Cergue	218	577	515	
		1736	2'880	<b>3'395</b>
St- Cergue	364	889	508	<b>508</b>
<b>Total</b>				<b>20'901</b>

Les montants des baux se basent sur les éléments de l'époque. Il s'agissait en premier lieu de terrains en zone chalet, non-équipés et habitables durant les weekends ou les vacances.

Suite à une décision du tribunal et malgré l'affectation de ces terrains qui figure clairement sur les contrats, la commune de Givrins a dû, en tant que propriétaire, accepter l'équipement de ces parcelles, qui sont devenues habitables à l'année par la suite. Les conditions de la zone à faible densité du règlement des constructions de la commune d'Arzier-le Muids sont depuis lors appliquées.

Les redevances encaissées pour ces DDP se montent actuellement à Fr. 13'899.-. Elles pourraient être revalorisées lors de l'échéance de ceux-ci, soit en 2014 pour la majorité et jusqu'en 2060 pour le plus long d'entre eux.

### **Objet du préavis**

Une majorité des DDP devra être renouvelée entre 2014 et 2016. Les propriétaires des maisons devraient subir une très forte augmentation de la redevance, due notamment à l'augmentation de la valeur du terrain, ainsi qu'au changement d'affectation par rapport à la situation de 1960. Cette augmentation ne serait pas surmontable pour plusieurs d'entre eux et elle obligerait la commune à racheter la construction à sa valeur intrinsèque.

De plus, la commune va devoir faire face à d'importants investissements dans les années à venir. Tant au niveau de l'entretien du patrimoine qu'à son développement.

Au vu de cette situation, la Municipalité a décidé de vous demander l'autorisation de vendre les parcelles concernées par ces DDP avec les arguments suivants :

- Ces terrains ne se situent pas sur le territoire communal.
- Ces terrains n'ont pas vocation à remplir la mission d'utilité publique.
- Donner la possibilité aux propriétaires de garder leur habitation.
- Eviter de devoir racheter des maisons sur ces DDP.
- Dégager un juste prix lors de cette opération.

Afin de faire face aux investissements futurs et de garantir l'utilisation des fonds découlant de cette opération, le produit des ventes de ces terrains sera versé sur un compte de réserve « entretien et développement du patrimoine communal » qui ne pourra être utilisé qu'avec l'aval du Conseil Communal.

### Prix de vente

Les prix de vente ont été fixés sur la base d'une expertise, dont les principaux axes ont été présentés au Conseil Communal au mois de novembre 2011.

Le tableau ci-dessous résume les prix de vente minimums calculés par l'expert :

Commune	Parcelle	N°DDP	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> constr	Prix m <sup>2</sup>	Prix de vente
Arzier	51	71	1'381	1'381	190	262'390
		72	1'397	1'270	190	241'300
		73	1'438	1'438	190	273'220
		74	2'397	2'397	240	575'280
		75	2'463	2'463	240	591'120
		76	1'509	1'509	190	286'710
		77	1'307	860	190	163'400
		78	1'407	970	220	213'400
		79	2'589	2'589	240	621'360
		80	1'110	1'110	190	210'900
St-Cergue	218	577	515	390	250	97'500
		1736	2'880	600	250	150'000
St- Cergue	364	889	508	508	250	127'000
<b>Total</b>						<b>3'813'580</b>

Ces prix seront indexés selon l'indice du marché régional, tel que disponible sur le site Web de l'agence Wüest & Partners (base 2012).

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### **Le Conseil Communal de Givrins,**

vu le préavis No 17/2012 relatif à l'autorisation générale de vendre les terrains de DDP (Droit Distinct et Permanent) sis sur les communes d'Arzier-le Muids et de St-Cergue,

ouï le rapport de la Commission de Gestion,

attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### **décide**


1. d'accorder à la Municipalité une autorisation générale de vendre des terrains en DDP au prix minimum de :
  - Fr. 190.-/m<sup>2</sup> pour les DDP 71 – 72 – 73 – 76 – 77 – 80
  - Fr. 220.-/m<sup>2</sup> pour le DDP 78
  - Fr. 240.-/m<sup>2</sup> pour les DDP 74 – 75 – 79
  - Fr. 250.-/m<sup>2</sup> pour les DDP 577 – 889 – 1736
2. de porter le produit de la vente sur le compte « entretien et développement du patrimoine communal », compte à créer.


**Ceci pour la législature du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 juin 2016.**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 10 juillet 2012 pour être soumis à l'approbation du Conseil Communal.


### **AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le Syndic

  
Philippe Zuberbühler



La Secrétaire adjointe

  
Magali Rey