



Commune de Givrins

Votation communale

**Référendum spontané
contre la décision du Conseil communal de vendre des
terrains en droit de superficie
sis sur les communes d'Arzier-Le Muids et de St-Cergue**

- 1. Les faits***
- 2. Recommandations de la Municipalité***
- 3. Arguments des référendaires***

1. Les faits

PREAMBULE

La commune de Givrins est propriétaire de terrains, hors territoire communal, à Arzier-Le Muids, St-Cergue et en France. Si la majorité de ces surfaces sont des pâturages et des forêts, certains terrains sont constructibles et loués sous le régime des droits de superficie ou droit distinct et permanent (DDP)¹.

Les parcelles que la commune prévoit de vendre se trouvent à Arzier-Le Muids et à St-Cergue (La Givrine). Elles sont accessibles par une route forestière pour les unes et, pour les autres, par un passage sur voie ferrée à sécuriser, à charge du propriétaire (en cas de vente par l'acquéreur), d'ici à 2014, pour un montant devisé à CHF 120'000.00. Ces parcelles engendrent à l'heure actuelle un revenu locatif de CHF 13'899.00/an. Les baux arrivent à échéance entre 2014 et 2016 pour Arzier et 2060 pour St-Cergue. En 2008 déjà, la Municipalité s'est penchée sur les possibilités de suite à donner à ces contrats.

TRAVAUX DE LA MUNICIPALITE ET ETAPES APPROUVEES PAR LE CONSEIL COMMUNAL

La Municipalité a retenu l'option d'offrir la possibilité aux superficiaires d'acheter le terrain sur lequel ils ont bâti leur maison. Cette proposition a reçu l'aval du Conseil communal qui a accepté le 29 avril 2009 le préavis municipal No 40/2009².

La Commission de gestion chargée de rapporter sur cet objet préavisait favorablement.

Le Conseil communal acceptait le préavis par 22 oui, 11 non et 7 absentions.

Fort de cette acceptation, la Municipalité a confié le dossier à un expert immobilier neutre recommandé par la Chambre Vaudoise Immobilière. Ce dernier a procédé à une analyse détaillée de chaque parcelle et a, selon une méthodologie de calcul professionnel, abouti à une estimation du prix du terrain allant entre CHF 190.00 et CHF 250.00/m².

La Municipalité a ainsi fait à chacun des superficiaires une offre correcte qui fut contestée par l'« Association des superficiaires de la Chèvrerie ». Dès lors, la Municipalité a invité les intéressés à une séance d'information en présence de l'expert immobilier. Entre 2010 et 2012 la Municipalité a rencontré les superficiaires à plusieurs reprises pour les convaincre du juste prix offert.

De même, le Conseil communal a entendu l'expert immobilier lors de sa séance du 2 novembre 2011. A cette occasion, chaque conseiller a pu s'exprimer et se renseigner.

Sur la base d'un projet d'acte rédigé par un notaire, la Municipalité a présenté le préavis municipal No 17/2012³ au Conseil communal lors de sa séance du 3 octobre 2012.

La Commission de gestion chargée de rapporter sur l'objet préavisait favorablement.

Le Conseil communal acceptait le préavis par 18 oui, 14 non et 3 abstentions.

A la suite de ce vote, un référendum spontané a été demandé puis, après discussions, voté et accepté par le Conseil communal par 16 oui, 11 non et 8 abstentions.

Ce qui conduit le corps électoral de Givrins à devoir répondre aujourd'hui à la question suivante :

Acceptez-vous la décision du Conseil communal du 3 octobre 2012 relative au préavis municipal No 17/2012 qui accorde à la Municipalité l'autorisation générale de vendre les terrains de DDP (Droit Distinct et Permanent) sis sur les Communes d'Arzier-Le Muids et de Saint-Cergue ?

En votant OUI vous acceptez la décision du Conseil communal de vendre les terrains en DDP à Arzier-Le Muids et à St-Cergue

En votant NON vous refusez la décision du Conseil communal de vendre les terrains en DDP à Arzier-Le Muids et à St-Cergue

¹ Le droit de superficie, appelé droit distinct et permanent par les juristes et DDP par les initiés, permet de louer un terrain sur une longue période notamment pour y construire une usine pour les uns ou un chalet pour les autres. Si le bail n'est pas renouvelé à son échéance et s'il ne trouve pas preneur, le propriétaire du terrain doit racheter au bénéficiaire du DDP le bien immobilier aux conditions fixées dans le contrat de bail.

² Préavis à disposition à l'administration communale ou sur le site www.givrins.ch

³ Préavis à disposition à l'administration communale ou sur le site www.givrins.ch

2. **Recommandations de la Municipalité**

Givrins a la chance de détenir un patrimoine riche et diversifié (chalets d'alpage, pâturages, forêts, domaines, bâtiments et fontaines d'importance historique). Si certaines infrastructures sont indispensables à notre confort, d'autres amènent une plus-value à notre qualité de vie par leur valeur architecturale et environnementale. Ce précieux patrimoine mérite l'attention de vos Autorités. Son entretien a un coût qui nécessite des moyens financiers appropriés.

C'est pourquoi, **en confirmant par un OUI** la décision du Conseil communal d'accorder à la Municipalité l'autorisation de vendre ses terrains en droit de superficie à Arzier-Le Muids et à Saint-Cergue,

vous permettez à vos Autorités :

- De financer sans emprunt l'agrandissement du bâtiment de la chaufferie du Collège des Grands-Records, projet accepté par le Conseil communal, qui s'inscrit dans une politique énergétique visionnaire et durable de vos Autorités.
- De créer un compte de réserve « entretien et développement du patrimoine communal » qui serait utilisé, avec l'aval du Conseil communal, pour des projets liés au plan d'investissements de la législature 2011–2016 dont le Conseil Communal a pris acte lors de la séance du 14 décembre 2011, pour l'entretien et le développement du patrimoine communal.
- De transférer du patrimoine communal, aujourd'hui au service de particuliers - contribuables d'Arzier et de St-Cergue - à des citoyens de Givrins pour des infrastructures à leur service.

En cas de reconduction des baux, l'augmentation des loyers ne permettrait pas à la commune de faire face aux projets de développements et d'amélioration de notre patrimoine en cours.

<p style="text-align: center;">Conséquences concrètes d'un OUI à la vente des droits de superficie à Arzier-Le Muids et à St-Cergue</p>

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Le financement de l'agrandissement du chauffage à distance, sans intérêts passifs à payer.• Un bol d'air pour l'entretien de nos chalets d'alpage et pâturages qui sont en même temps des outils de travail pour nos agriculteurs et des éléments paysagers importants. |
|--|

<p style="text-align: center;">Conséquences concrètes d'un NON à la vente des droits de superficie à Arzier-Le Muids et à St-Cergue</p>

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Un emprunt pour financer le projet du bâtiment de la chaufferie du Collège des Grands-Records déjà accepté par le Conseil communal avec, pour conséquence, une augmentation de la dette et de ses intérêts.• Une augmentation des impôts à court terme ou une dégradation du patrimoine communal et l'impossibilité de mener à bien les projets définis dans le plan d'investissement en cours.• Financement obligatoire d'ici à 2014 du passage sur voie ferrée pour accéder aux parcelles de la Givrine à St-Cergue. |
|--|

<p style="text-align: center;">En conséquence, la Municipalité vous encourage vivement à voter OUI !</p>
--

3. Arguments des référendaires

L'amputation du patrimoine communal inquiète les référendaires. Ils estiment que la gestion des affaires communales ne passe pas par l'aliénation des biens communaux. La vente est envisageable si elle apporte un plus au patrimoine communal. Ce n'est pas le cas. Le prix demandé est beaucoup trop bas, 190.- à 250.- CHF /m2 pour du terrain en zone villa. C'est une véritable aubaine pour les locataires actuels. 70 % d'entre eux sont d'ores et déjà d'accord pour acheter. Ils habitent actuellement ces DDP pour un loyer annuel de 80 centimes le m2. Ce prix date du temps où il s'agissait d'habitations de week-end. Heureusement les baux arrivent à échéance et seront renouvelés entre 2014 et 2016 avec un loyer plus réaliste de 3.80 à 4.50 CHF/m2

Dans la Commune d'Arzier-le-Muids, le terrain situé en zone villa, d'exposition semblable à celui dont il est question à la Chèvrerie de Givrins, est introuvable à moins de 800 à 1'000.- CHF/m2.

Avec ce nouveau prix, cette vente nous prive alors d'un revenu annuel de pas loin de 90'000.- CHF, de quoi financer un emprunt de 1'800'000.CHF à 5 %, amortissement de 3 % compris. C'est très exactement le montant nécessaire à l'agrandissement du local de chauffage décidé lors de la même séance du 3 octobre dernier. Le patrimoine communal de Givrins, chalets, pâturages et forêts, est situé à l'extérieur du territoire communal. Il compte environ 1'000 hectares répartis sur les Communes de St-Cergue, Arzier-le-Muids et la France. Les citoyens, responsables et respectueux d'un tel patrimoine communautaire, n'admettent pas que la vente d'un peu plus de 2 ha (20'901 m2) soit justifiée par les 5 arguments avancés dans le préavis N° 17 :

1° « Ces terrains ne se situent pas sur le territoire communal »

Le 88 % du patrimoine communal est situé sur les Communes d'Arzier-le-Muids, St-Cergue et la France

2° « Ces terrains n'ont pas vocation à remplir la mission d'utilité publique »

La location de ceux-ci par contre est d'utilité publique.

La mission que remplissent ces DDP est de générer des loyers qui alimentent la caisse communale.

3° «Donner la possibilité aux propriétaires de garder leur habitation »

Il n'est pas question de les en priver. Nous sommes tenus de respecter les baux qui nous lient à eux.

4° «Éviter de devoir racheter des maisons sur ces DDP »

En tout temps, ils sont libres de vendre ou remettre à des tiers les bâtiments construits sur ces DDP. **La Commune de Givrins a un droit de préemption lors de la vente. Elle n'a aucune obligation d'achat.**

5° « Dégager un juste prix lors de cette opération »

La Commune de St-Cergue a vendu des DDP à 300.- CHF/m2

Au vu des prix pratiqués pour du terrain en zone villa à Arzier-le-Muids et de celui de DDP vendus par la Commune de St-Cergue, est-ce vraiment le prix juste ? Pour ceux d'entre nous qui connaissent la Chèvrerie de Givrins et son grandiose panorama, il est vraiment désolant d'entendre de tels arguments.

Il est évident pour les référendaires, citoyens responsables et conscients que les membres du Conseil Communal n'ont pas été objectivement informés, qu'il faut revenir sur cette décision. Nous vous invitons, Citoyens de Givrins, à ne pas accorder à la Municipalité 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.

*Pour le comité référendaire
Robert Derbigny*