



## Procès-verbal No 2 – Séance extraordinaire du Conseil Communal

**Mercredi 30 novembre 2016 à 20h15 au Refuge du Centre Forestier**

L'ordre du jour suivant est accepté tel qu'envoyé aux Conseillers Communaux :

1. Appel
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 5 octobre 2016
3. Communications du Bureau
4. Communications de la Municipalité
5. Demande d'emprunter afin d'acquérir quatre habitations sises à la Chèvrerie et de les revendre aux meilleures conditions dans les meilleurs délais (Préavis n°5)  
Rapport de la Commission de Gestion - Discussion – Votation
6. Propositions individuelles et divers

Intervenants	Points
N. Vez Raymond	Ouvre la séance à 20h15
L. Pradervand	<p><b>1) Appel</b></p> <p>- 36 présents</p> <p>- 8 excusés :</p> <p>M. Jean-Pierre Berger, M. Steve Breitenmoser, M Raphaël Deledevand, M. Pierre Gonthier, M. Claude Morel, M. Hugo Pardervand, M. Marc Prélaz et M. Robert Watts</p> <p>- 1 absent :</p> <p>M. Jean-Michel Leber</p>
N. Vez Raymond	Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.



N. Vez Raymond	<p><b>2) Approbation du procès-verbal de la séance du 5 octobre 2016</b></p> <p>Aucune correction n'est demandée et le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des membres présents.</p>
N. Vez Raymond	<p><b>3) Communications du Bureau</b></p> <p>Annonce la naissance de Léonie Colline Schüpbach le 7 novembre 2016, fille de Marlène Schüpbach et petite-fille de Hugo Schüpbach, ancien municipal.</p> <p>Informe le Conseil que la Commission d'Urbanisme a nommé son Président en la personne de M. Henri Lequint et que Mme Anne-Claue Prélaz-Girod fonctionne en tant que secrétaire et personne de contact de cette Commission. Le bureau les remercie.</p> <p>Informe que le site internet de la Commune a été mis à jour s'agissant du Conseil Communal et en remercie Mme Anne-Lise Bally.</p> <p>Demande aux Conseillers de bien vouloir transmettre leurs coordonnées bancaires à la secrétaire, afin que le bureau puisse verser les jetons de présence aux séances du Conseil et les vacations des membres des commissions. Ce versement se fait annuellement.</p> <p>Informe le Conseil que, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Commune aura droit à une deuxième voix au Conseil Intercommunal de Région Nyon. Rappelle que le Conseil Intercommunal est chargé de revoir les projets du Dispositif d'Investissement Solidaire de Région Yvernoise (DISREN), lequel est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour une durée initiale de 3,5 ans. L'objectif du DISREN est d'unir les communes afin de permettre le financement de certains projets d'utilité régionale dont la réalisation ne peut être assurée par une commune seule. Actuellement, Givrins a un délégué en la personne de M. Scott Adams. Demande quel Conseiller souhaite se présenter comme deuxième délégué ou comme suppléant. M. Robert Derbigny, se présente pour occuper la fonction de délégué et M. Angelo Boscardin comme suppléant. Aucune objection n'étant faite, ils sont nommés à ces fonctions respectives. Le bureau les remercie pour leur engagement.</p> <p>Rappelle que la prochaine séance ordinaire du Conseil est fixée au 14 décembre 2016.</p> <p>Informe que les dates des séances du Conseil Communal pour 2017 ont été fixées d'entente avec la Municipalité, comme suit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mercredi 29 mars</li> <li>• Lundi 26 juin</li> <li>• Mercredi 25 octobre</li> <li>• Lundi 11 décembre</li> </ul>



P. Zuberbühler	<p><b>4) Communications de la Municipalité</b></p> <p>Remercie les conseillers de s'être déplacés au Centre Forestier.</p> <p>Excuse M. Alain Blumenstein et Mme Regula Jaunin.</p> <p>Indique que six chênes ont été plantés à la rue du Stand.</p>
P. Zuberbühler	<p><b>5) Demande d'emprunter afin d'acquérir quatre habitations sises à la Chèverrie et de les revendre aux meilleures conditions dans les meilleurs délais (Préavis n°5)</b></p> <p>Présente le Préavis de la Municipalité. Salue la présence de deux habitants de la Chèverrie MM. Marti et Sanz, propriétaires à la Chèverrie, qui ont signé un contrat de superficie renouvelant leur DDP pour 30 ans aux nouvelles conditions proposées par la Municipalité. Sur les dix DDP, quatre superficiaires n'ont pas voulu renouveler leur DDP aux nouvelles conditions. La Commune a mandaté la société i Consulting SA pour expertiser la valeur de ces quatre habitations. Ces expertises ayant été acceptées par les propriétaires des bâtiments, il n'a pas été nécessaire de faire de contre-expertise.</p> <p>Concernant le montant du crédit demandé dans le Préavis, une somme de CHF 45'145,- concerne une contribution due à la Commune d'Arzier, relative à une participation pour la mise en séparatif des bâtiments (raccordements aux eaux usées) convenue début 2011.</p> <p>S'agissant de l'historique de ces DDP, il est renvoyé au Préavis qui est relativement détaillé.</p> <p>Le but du Préavis est de pouvoir acheter ces quatre habitations puis de les revendre le plus rapidement possible. Dans l'intervalle, la Commune devra participer au déneigement de la route d'accès.</p> <p>Lit les conclusions du Préavis.</p>
R. Derbigny	<p>Donne lecture du rapport de la Commission de Gestion et de ses conclusions qui sont favorables au Préavis.</p>
N. Vez-Raymond	<p>Ouvre la discussion.</p>
G. Pradervand	<p>Demande pourquoi c'est à la Commune de racheter ces bâtiments et non à ces derniers de les vendre.</p>
P. Zuberbühler	<p>Explique que les contrats de superficie prévoyaient que si les contrats n'étaient pas renouvelés à leur échéance du fait de la Commune, cette dernière avait l'obligation de racheter les bâtiments. Dans notre cas, c'est la Commune qui n'a</p>



pas voulu renouveler les contrats aux conditions préexistantes et dès lors elle a l'obligation de racheter les bâtiments.

Le contrat prévoyait également que dans ce cas, chaque partie devait faire expertiser les bâtiments et que les deux experts devaient à leur tour en nommer un troisième pour arbitrer l'expertise. En l'espèce, la Commune a nommé un expert dont l'expertise a été acceptée par les propriétaires, ce qui a simplifié la procédure.

Les propriétaires avaient naturellement la possibilité de vendre directement leur DDP et leurs bâtiments à des tiers mais ils ont préféré traiter avec la Commune.

H. Lequint

S'étonne de l'obligation qui est faite à la Commune de devoir racheter les DDP du simple fait que les bénéficiaires ne peuvent obtenir des conditions contractuelles identiques à celles prévalant il y a 50 ans, à la création de ces DDP. Rappelle qu'alors les terrains n'étaient pas équipés (électricité, eaux sous pression, eaux usées, etc), qu'il s'agissait uniquement de résidences secondaires et que, par ailleurs, les bénéficiaires n'ont jamais payé d'impôts à la Commune.

Estime que le contrat est très unilatéral en ce sens et qu'il met beaucoup de pression sur la Commune.

P. Zuberbühler

Rappelle que les contrats prévoyaient que les habitations ne seraient pas occupées à l'année, ce qui expliquait pourquoi elles n'étaient pas raccordées.

C'est suite à l'intervention musclée de certains bénéficiaires de DDP similaires sur des terrains appartenant à la commune de Genolier, lesquels n'ont pas hésités à aller jusqu'au Tribunal Fédéral, que le droit de faire de leurs habitations des résidences principales a été obtenu.

Pour le raccordement, c'est surtout la Commune d'Arzier qui a poussé à le faire.

Demande à M. F.-H. Bovet qui a bien connu le dossier s'il a des compléments à apporter.

F.-H. Bovet

Rappelle que ces DDP se trouvent sur le territoire politique d'Arzier et qu'il était donc normal que ce soit cette commune qui décide du raccordement et du séparatif.

Explique qu'une complication supplémentaire de ce dossier provenait du fait qu'il y avait eu deux recours au Tribunal Fédéral, lequel avait pris des décisions contradictoires.

La situation était très complexe et il y a eu beaucoup de discussions avec la Commune d'Arzier et les superficiaires.

Estime que la solution qui se présente aujourd'hui est une bonne chose et espère qu'elle puisse aboutir.



La Commune n'est pas mise sous pression mais fait simplement face aux engagements contractuels qu'elle a pris il y a 50 ans, ainsi que l'a expliqué le Syndic. Le fait que les DDP ont changé de statut pour être aujourd'hui des résidences principales est une conséquence des recours au Tribunal Fédéral sur lesquels la Commune de Givrins n'a pas d'emprise et qui ne la dispense pas de respecter ses engagements contractuels.

Relève enfin que les négociations entre la commune et les superficiaires se sont plutôt bien passées, ce qui n'est pas le cas d'autres communes, ainsi que la presse l'a relayé. Remercie à cet égard la Municipalité pour la manière dont elle a su mener ces négociations.

R. Guilloud

Peut-on estimer dans combien de temps cette affaire sera close ? Le risque qu'une nouvelle procédure soit entamée existe-t-il ?

P. Zuberbühler

A ce jour, les propriétaires ont tous accepté l'expertise, certains ont même déjà quitté leur habitation, les actes notariés sont prêts et rien ne devrait dès lors empêcher ou freiner l'acquisition par la Commune de ces habitations d'ici la fin de l'année. Dès que cela sera fait, la Commune pourra faire visiter les propriétés à de potentiels acquéreurs dans le but de les revendre. La demande d'emprunt faite par la Commune est pour une durée de 3 à 9 mois et le Syndic a bon espoir de pouvoir revendre les propriétés dans ce délai.

H. Gremlich

Est-ce que la Commune a fait une estimation pour cette revente ?

Par ailleurs, a-t-on tenu compte des frais que la Commune devra supporter entre-temps, comme par exemple les frais de déneigement ?

P. Zuberbühler

Le prix de vente sera supérieur au montant de l'expertise car celle-ci correspond à la valeur vénale des biens en question. Le prix d'expertise sera également majoré des commissions de courtage. La Commune espère dégager un léger bénéfice de l'opération.

Il est exact que jusqu'à la revente, la Commune devra supporter les frais d'entretien de la route, y compris une participation aux frais de déneigement, au même titre que les autres propriétaires de la Chèverrie.

La Commune prend également en charge les frais d'entretien des forêts bordant la route.

N. Gremlich

Le sujet a déjà été refusé en 2013. Que se passerait-il dans l'hypothèse où le Conseil refuserait le Préavis No 5 ?

F.-H. Bovet

Rappelle que la situation est très différente aujourd'hui. En 2013, le projet était de vendre les terrains aux superficiaires, ce qui avait été refusé à l'issue du référendum.



P. Zuberbühler

Aujourd'hui, il s'agit d'acquérir les habitations construites sur les terrains de la Commune puis de les revendre. Ce n'est pas du tout pareil. La Commune restera propriétaire de ses terrains et conservera le droit de conférer des DDP à des tiers.

En réalité, la Commune est aujourd'hui obligée d'acquérir ces habitations.

P. Dillenbourg

Dans 30 ans, les nouveaux contrats de superficie qui ont été signés en 2016 viendront à échéance. Que prévoient ces contrats à leur terme ? Les conditions régissant le terme des contrats ont-elles été modifiées ou est-ce que la Commune se trouvera dans une situation similaire à celle d'aujourd'hui ?

P. Zuberbühler

Les contrats qui ont été renouvelés ont simplement été prolongés. Si on avait voulu modifier la structure du contrat, cela aurait impliqué le paiement de droits de mutation par les superficiaires, lesquels auraient tout simplement refusé.

En revanche, les contrats de superficie qui seront conclus avec les futurs acquéreurs des DDP seront possiblement rédigés différemment.

A. Boscardin

Attire l'attention sur le fait que si la Commune est confiante de pouvoir revendre les bâtiments, cela n'est pas garanti et le risque existe de se retrouver avec un ou deux bâtiments invendus dans notre patrimoine. Cela est surtout vrai pour les deux plus petites habitations qui sont dans un état relativement vétuste.

Demande par ailleurs si les frais inhérents à la vente, tels que courtage, commissions, droits de mutation, contrôle amiante, etc., sont budgétés.

P. Zuberbühler

Rappelle que la Commune a déjà payé les frais d'expertise. Par ailleurs, les Communes sont exemptes de payer des droits de mutation. Quant à l'expertise amiante, elle n'est obligatoire qu'en cas de transformation.

Cela dit, un contrôle électrique sera obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour toute vente immobilière. Ces frais seront à la charge de la Commune.

Le prix de revente des bâtiments devrait toutefois suffire à couvrir ces frais dans la mesure où une marge de 8% a été budgétée.

A. Boscardin

Souligne que si on ne réussit pas à revendre ces bâtiments, on devra en supporter les frais d'entretien. Par ailleurs, ces biens étant déjà dans un état vétuste, ils perdront rapidement toute valeur, d'autant plus en n'étant pas occupés.

P. Zuberbühler

La Commune est consciente de ce risque et fera le maximum pour revendre ces bâtiments au plus vite.

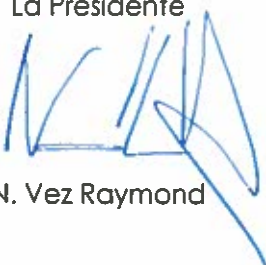


H. Gremlich	Se demande si un acquéreur se trouvant confronté à un problème d'amiante lors de travaux de transformation a un droit de recours contre la Commune vendeuse.
P. Zuberbühler	La vente se fera en l'état et l'acte notarié couvrira ce point.
H. Lequint	Demande qui est responsable de mettre l'habitation aux normes si le contrôle électrique révèle des anomalies ou d'autres défauts ?
P. Zuberbühler	Malheureusement, c'est la Commune qui devra cas échéant mettre le système électrique aux normes à ses frais. Le prix de revente en tiendra compte.
N. Vez-Raymond	Plus personne ne demandant la parole, le Préavis No 5 est soumis au vote.
	Oui : 33                      Non : 0                      Abstentions : 2
	Le Préavis Municipal No 5 est accepté.
<b>6) Propositions individuelles et divers</b>	
H. Lequint	Propose que la poubelle qui a été installée de manière très visible devant l'Eglise soit positionnée différemment car en l'état elle enlaidit le parvis de l'Eglise.
P. Zuberbühler	En prend bonne note.
G. Pradervand	La place à bois dans la forêt et le chemin qui y conduit ont récemment été recouverts d'un parterre de pierres concassées qui en rend le passage plus difficile et beaucoup moins agréable, que ce soit à cheval ou à pied, notamment avec des petits-enfants. Cela va-t-il rester ainsi ?
P. Zuberbühler	Ce passage était très usé, raison pour laquelle il a été aplani avec des pierres concassées. Avec le temps cela va se stabiliser. Prend toutefois note de la remarque de Mme Pradervand et va étudier la possibilité de recouvrir ces pierres de ballast et améliorer la situation au printemps si nécessaire.
A. Boscardin	Lors de votations, encourage les citoyens à venir voter à l'urne le dimanche matin, ce qui est plus convivial que de glisser leur bulletin de vote dans la boîte aux lettres du greffe.



- R. Guilloud Demande s'il y a du nouveau dans le dossier de la carrière.
- P. Zuberbühler Rappelle que le Plan Directeur Cantonal des Carrières a identifié une zone en-dessus du Pont de Bois qui pourrait être exploitée. Des forages ont été prévus à quatre endroits différents et à des profondeurs différentes (40, 80, voire 150 m.). Des prélèvements de matériaux par carottage sont effectués et étudiés. Un premier forage est terminé et un deuxième a commencé. Il est encore trop tôt pour savoir si une exploitation peut être envisagée. Le processus prendra encore plusieurs années.
- Y. Pradervand Demande quelle affectation est prévue au lieu-dit « le Pré de Gym » maintenant que le chantier de réfection du viaduc est terminé: va-t-il rester tel quel ou être aménagé ?
- P. Zuberbühler Le Pré de Gym a été recouvert de ballast à l'ouverture du chantier du viaduc et est depuis lors utilisé tel quel comme parking. Le village manquant de places de parc, le projet est d'en faire un vrai parking avec des places marquées au sol, ce qui est prévu dans le plan d'investissements qui sera présenté au prochain Conseil. Cela ne sera toutefois pas fait avant 2018 / 2019.  
Rappelle qu'environ un tiers de ce terrain appartient au Nyon-St-Cergue-Morez. La Commune avait souhaité échanger ce terrain contre un autre afin d'en être totalement propriétaire mais les négociations avec le Nyon-St-Cergue-Morez n'ont pas abouti. Le Nyon-St-Cergue-Morez n'est toutefois pas opposé à la création d'un parking et soutiendra en principe le projet.
- F.-H. Bovet Suite au chantier du viaduc, toutes les protections (haies, barrières,...) ont été supprimées au Pré-de-Gym ce qui est évidemment préjudiciable en termes de sécurité, notamment du fait que des enfants s'y baladent et y jouent.
- P. Zuberbühler Le service forestier a été mandaté pour installer une barrière et cela devrait être fait très prochainement.
- N. Vez Raymond Plus aucune prise de parole n'étant demandée, la séance est levée à 21h30.

La Présidente

  
N. Vez Raymond



La secrétaire

  
L. Pradervand