



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

Mercredi 2 novembre 2011 à 20h15

L'ordre du jour suivant est accepté tel qu'envoyé aux conseillers communaux :

- 1) Appel
- 2) Présentation de la méthodologie de calcul pour la vente des droits de superficie (par M. Yves Cachemaille du bureau IConsulting)
- 3) Approbation du procès-verbal de la séance du 21 septembre 2011
- 4) Communications du Bureau
- 5) Communications de la Municipalité
- 6) Nomination de la Commission Communale de recours en matière d'impôts
- 7) Demande d'autorisation générale de plaider pour la législature 2011-2016 (préavis no 4)  
Rapport de la Commission de Gestion – discussions – votation
- 8) Demande de compétence pour la législature 2011-2016 d'engager des dépenses imprévisibles et exceptionnelles (préavis no 5)  
Rapport de la Commission de Gestion – discussions – votation
- 9) Demande d'autorisation générale de statuer sur les aliénations et acquisitions d'immeubles pour la législature 2011-2016 (préavis no 6)  
Rapport de la Commission de Gestion – discussions – votation
- 10) Arrêté d'imposition pour 2012 (préavis no 7)  
Rapport de la Commission de Gestion – discussions- votation
- 11) Propositions individuelles et divers



Intervenants	Points
P. Möhl	Ouvre la séance à 20h15
N. Gremlich	<b>1) Appel</b>  - présents : 39 - excusés : M. Clare John M. Di Pierro Francesco M. Fahrni Rodolphe - non-excusés : M Baumgartner Bernard M. Verzelloni Marco
Ph. Zuberbühler	<b>2) Présentation de la méthodologie de calcul pour la vente des droits de superficie (par M. Yves Cachemaille du bureau IConsulting)</b>  Rappelle que le 29 avril 2009, les bénéficiaires des droits de superficie aux lieudits La Givrine et La Chèvrerie ont obtenu l'accord de pouvoir acquérir le terrain qu'ils louent. Sans réponses du notaire mandaté, la Municipalité a alors contacté l'entreprise IConsulting, représentée par M. Cachemaille, pour effectuer un rapport d'expertise immobilière. M. Cachemaille va expliquer et illustrer ce soir la façon dont ces terrains ont été estimés.
M. Cachemaille	Fait une présentation de son entreprise et des calculs pour la vente des droits de superficie. Explique la différence entre un DDP (Droit Distinct et Permanent) et un DDS (Droit De Superficie). L'avantage du DDP est de pouvoir aller trouver un financement auprès d'une banque, ce qui n'est pas le cas pour le DDS. Le DDS peut être transformé en DDP chez un notaire. Le DDS a une durée minimale de 30 ans pour un maximum de 100 ans. Dans le cas de La Chèvrerie, on arrive au stade de la renégociation du droit. En 2015, les propriétaires des terrains pourront racheter ces biens aux prix du jour s'ils décident de ne pas continuer à bénéficier du droit. La faculté donnée à un tiers d'occuper un terrain pendant une certaine période à un prix et le propriétaire du dit-terrain va alors demander au locataire de s'acquitter d'une rente.  Pour le calcul, voir la présentation ci-jointe.
F.-H. Bovet	Souhaite clarifier qu'il ne faut pas mélanger la situation du bénéficiaire du droit de superficie avec la notion de propriétaire. Le propriétaire n'a rien à emprunter, il met seulement le terrain à disposition. Concernant l'un des cas pour notre commune, elle n'a rien à emprunter.
M. Cachemaille	Remercie d'apporter ces précisions. En ce qui concerne Givrins, on peut dire que le 4,5 % est le rendement complet des fonds propres.  En premier lieu, il faut tenir compte du fait que le terrain prend de la valeur en fonction de ce qu'on peut y faire dessus. En expertise immobilière on ne parle pas de m2 mais d'incidence foncière. Il s'agit de ce qui est consenti par un tiers pour payer le terrain sur le prix total d'une maison. Exemple, une villa ayant coûté CHF 1'000'000.- et l'achat du terrain CHF 300'000.-, l'incidence foncière est de 30%.  Pour les possibilités constructives, il faut consulter le règlement communal et la zone dans laquelle se trouve la parcelle (zone village, zone industrielle, etc...). En achetant un terrain, ce sont surtout les possibilités constructibles qui sont prises en considération. La valeur d'un terrain sur lequel on peut faire une villa de



- maximum 500m<sup>3</sup> ne sera pas la même que celui sur lequel on peut faire 1000m<sup>3</sup>.
- Explique le CUS (coefficient d'utilisation du sol) qui est la proportion de surface de plancher brut constructible par rapport à la surface du terrain. Par exemple, pour une parcelle de 1000m<sup>2</sup> avec un CUS de 0,25, la construction de surface brut de plancher sera de 250m<sup>2</sup>.
- F.-H. Bovet Demande si en raison des constructions très différentes d'une parcelle à l'autre au lieudit de La Chèvrerie on aura des prix différents d'une parcelle à l'autre ou bien s'il y a un projet de pondération ?
- M. Cachemaille Répond par la négative et constate que c'est effectivement en défaveur des propriétaires des villas, parce que chaque propriétaire a exploité différemment son terrain, soit à 50%, à 70% ou à 100%. Toutefois lors du calcul, le propriétaire du terrain n'a pas à souffrir de la sous-utilisation de son terrain par son locataire. La valeur de son terrain ne doit pas être péjorée par une décision de son locataire. De ce fait, le terrain a une valeur totalement indépendante de ce qui y est construit et c'est ce qui est difficile à accepter pour les locataires. Pour certains la valeur du terrain est pratiquement équivalente à ce qu'ils ont construit dessus.
- Ph. Zuberbühler Précise que les valeurs présentées par M. Cachemaille sont calculées en fonction de la situation de chaque parcelle, soit de CHF 190.-/m<sup>2</sup> pour les parcelles les plus économiques à CHF 240.-/m<sup>2</sup> pour les plus chères.
- M. Cachemaille Pour l'incidence foncière dans le cas des droits de superficie de La Chèvrerie, il faut aussi prendre en compte le dégagement sur la plaine et le lac, et c'est ce qui va faire la différence en termes de prix.
- Ph. Zuberbühler Relève qu'il y a aussi des droits de superficie à La Givrine qui sont plus complexes car ils se trouvent au-dessus des voies de chemin-de-fer et qu'il n'y a pas d'accès pour traverser les voies. Une régularisation de la situation s'avère nécessaire. Un passage en zone forêt a déjà pu être négocié avec l'inspecteur forestier et la Commune de Nyon. En cas de vente de ces terrains, la condition sera de légaliser le passage sur voie.
- Actuellement le dossier se trouve chez un géomètre qui prépare un projet de séparation de ces droits de superficie. A La Givrine, il y a aussi deux petits droits de superficie partagés en leur milieu par une parcelle communale boisée non utilisée car non constructible. L'idée serait de se séparer du petit coin qui est derrière les voies du chemin-de-fer et qui n'est lié à rien, les propriétaires voisins étant très motivés à acheter ce terrain.
- C. Blaser Se demande si on peut par exemple, au bout de 20 ans, pour un droit de superficie fixé à 30 ans, racheter le terrain ou le vendre.
- M. Cachemaille Non, cela n'est pas possible. Mais si le propriétaire se met d'accord avec son locataire de lui revendre ce DDP, cela est possible. Dans le cas de La Chèvrerie, quand on paie CHF 800.- de rente/année pour un terrain qui vaut entre CHF 200'000 à 300'000.-, cela ne serait pas un bon calcul.
- Ph. Zuberbühler Le cas de La Chèvrerie est particulier car dans 2 ans, ces baux seront renouvelés à de nouvelles conditions et aujourd'hui on donne déjà l'autorisation aux bénéficiaires d'acquérir leur terrain. Il est clair qu'avec le calcul présenté ce soir, la location du terrain passera du simple à 10 fois plus chère.



P. Möhl	La copie de cette présentation sera jointe au P.V. comme aide-mémoire.
P. Möhl	<p><b>3) Approbation du procès-verbal de la séance du 21 septembre 2011</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- page 2, avant-dernière ligne, Mme E.V. Meier apporte une précision à ses propos qui sont : « les rentes-pont seront versées tel qu'accepté lors de votation cantonale au mois de mai » et non pas en séance de conseil.</li><li>- page 6, avant-dernier paragraphe, M. B. Pasquier demande la modification des propos de M. A. Boscardin : « Clarifie le calcul effectué pour atteindre ce montant proposé par la commission d'Urbanisme » et non pas la commission de Gestion.</li><li>- page 9, sous les propos de M. Ph. Zuberbühler, Mme A.-Cl. Prélaz Girod précise : « cette convention a aussi déjà été « évoquée » il y a quelque temps à la commission d'Urbanisme » et non pas « présentée ».</li><li>- page 9, 2<sup>ème</sup> paragraphe, sous les propos de Mme A.-Cl. Prélaz Girod : ce n'est pas « qui a CHF 60'000.- » mais plutôt « que le montant de CHF 60'000.- est beaucoup trop faible ».</li><li>- page 9, 2<sup>ème</sup> intervention de M. P.-A. Hauser : « d'échanger 6'000m2 agricole en terrain agricole », c'est « d'échanger 6'000m2 de terrain à déclasser en tant que terrain à construire en terrain agricole ».</li></ul> <p>Aucune autre correction ou modification n'est demandée.</p> <p>Le P.V. est donc accepté par 38 voix et 1 abstention.</p>
P. Möhl	<p><b>4) Communications du bureau</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Remercie les personnes qui ont œuvrés lors des votations rendues difficiles par des problèmes informatiques de l'Etat de Vaud.</li><li>- Lit la lettre d'interpellation de M. H. Lequint concernant la demande de création d'un règlement spécifique pour l'Architecture-Esthétique-Environnement sur les constructions de la zone village de Givrins.</li></ul>
H. Lequint	Défend son courrier qui a été élaboré avec la participation de M. Tagini.
P. Möhl	Remercie M. Lequint d'avoir utilisé son droit d'initiative et conformément au règlement du Conseil Communal, article 59, l'interpellation de M. Lequint doit être soutenue par au moins 5 autres membres du Conseil Communal pour qu'elle soit traitée par la Municipalité. En fonction de la discussion de ce soir, une résolution sera adoptée.
Ph. Zuberbühler	Précise qu'il est heureux que des habitants se manifestent pour défendre l'esthétique du village.
P. Möhl	<p>A la demande s'il y a au moins 5 membres de ce Conseil qui souhaitent soutenir l'interpellation de M. Lequint, 12 autres personnes, lèvent la main.</p> <p>Propose aux personnes intéressées par cette question de s'annoncer à la fin de la séance pour s'inscrire dans la future commission qui travaillera sur ce règlement.</p>
F.-H. Bovet	Précise que c'est la Municipalité qui doit venir avec un projet et qu'après la commission pourra en discuter. Il ne faut pas mélanger le Conseil et la



P. Möhl	Municipalité, qui est l'exécutif, et beaucoup de communes font cette erreur.
P. Möhl	Relève que M. Zuberbühler souhaite travailler en collaboration avec des membres du Conseil, Ce sera donc à eux de s'arranger entre eux pour définir à quel moment les interventions seront faites conjointement.
R. Derbigny	Pense que la Municipalité doit d'abord faire un projet pour que le Conseil puisse réagir et sa commission de savoir comment elle va pratiquer.
Ph. Zuberbühler	Précise qu'il s'est déjà renseigné auprès d'un avocat pour savoir ce qui peut être fait juridiquement. C'est volontiers que la Municipalité va faire un projet.
P. Möhl	Un projet sera donc présenté par la Municipalité qui travaillera ensuite conjointement, avec la commission qui va être nommée ce soir.
<b>5) Communications de la Municipalité</b>	
Ph. Zuberbühler	Excuse M. Alain Blumenstein qui est à l'hôpital suite à l'opération de son genou.
A.-L. Bally	Concernant le recaptage des sources dont les forages sont maintenant terminés. Nous n'avons malheureusement pas encore eu les résultats espérés vu le manque d'eau à cause de la sécheresse. Au niveau des réservoirs, la rénovation extérieure est finie, une cuve a été rénovée et la rénovation de la 2ème cuve est en cours. Ensuite toutes les canalisations qui viennent du nouveau captage sur le réservoir pourront être raccordées.
A.-Cl. Prélaz Girod	Si on atterrit 6 mètres plus haut que ce qui est prévu dans les travaux, est-ce qu'ils refont un forage pour arriver au bon niveau ?
A.-L. Bally	Non, car il y a quand même une marge de pourcentage d'erreur possible qui fait partie des risques encourus pour ce genre de travaux. Un seul forage coûte à lui seul environ CHF 40'000.-. Nous sommes encore dans l'attente des résultats pour savoir où ils sont tombés par rapport à la cible de profondeur. Des nouvelles suivront au mois de décembre.
R. Guilloud	En cas d'échec, des forages verticaux sont-ils prévus ?
A.-L. Bally	Non, cela n'a pas été prévu initialement.
Ph. Zuberbühler	Des forages verticaux ont été prévus en deuxième étape dans la forêt si cela ne suffisait pas pour relier ces tubes. Dans ce cas, il y aurait alors un nouveau préavis.
R. Derbigny	Croit qu'au départ, il avait été prévu dans le projet de faire un certain nombre de forage dont ces forages verticaux dans la forêt.
M.-O. Lequint	Effectivement, des « puisomètres », qui sont des tubes étroits où on prélève l'eau, ont été installés.
M.-O. Lequint	Ce sont des mesures d'essais.
R. Derbigny	Demande si on sait quelle est la quantité d'eau qu'il y a dans ces forages.
M.-O. Lequint	Oui, le niveau de la nappe a pu être mesuré mais la nappe est encore en train de descendre. La situation de sécheresse est assez catastrophique.



Ph. Zuberbühler	Concernant le CAD de Givrins, tous les chiffres ont été reçus mais le préavis ne pourra pas être présenté pour le mois de décembre. Pour ce préavis, une Commission Ad 'Hoc (technique) devra être nommée en plus de la Commission de Gestion.
P. Möhl	Prie les personnes intéressées à faire partie de cette Commission Technique pour le CAD de passer s'inscrire auprès du bureau à la fin de la séance.
Ph. Zuberbühler	<p>Des dépenses imprévues se sont présentées à cause du véhicule communal qui a rendu l'âme. Après réception du devis de réparation, il s'avère que cela ne vaut pas la peine de le faire réparer. Des demandes d'offres ont été faites pour un véhicule neuf et un préavis sera présenté prochainement. Toutefois, après avoir pris connaissance des tarifs pratiqués pour la location d'un véhicule de remplacement en attente du nouveau, il a été décidé de faire une réparation sommaire de l'ancien véhicule juste pour dépanner, vu que la location coûterait plus chère.</p> <p>Travaux Rte de la Scie – Rte de Trélex : M. Blumenstein avait annoncé le début des travaux pour le mois d'octobre. Malheureusement et indépendamment de notre volonté, il y a eu un problème avec l'Entreprise Perrin et nous avons dû renoncer à ces travaux. Si tout va bien, ce sera repris au mois de Mars.</p>
<b>6) Nomination de la Commission de recours en matière d'impôts</b>	
Ph. Zuberbühler	Précise que cette Commission est obligatoire en cas de recours.
P. Möhl	Cette Commission n'a jamais été utilisée lors de la dernière législature, ces personnes sont nommées pour le cas où un litige se présenterait. Nous avons besoin de 3 personnes qui peuvent s'annoncer auprès du bureau du Conseil à la fin de la séance.
<b>7) Demande d'autorisation générale de plaider pour la législature 2011-2016</b>	
Ph. Zuberbühler	C'est une question de formalité mais c'est une demande souvent utilisée surtout avec les problèmes de construction. Les montants sont les mêmes que lors de l'ancienne législature. Sur le préavis, une demande de prolongation jusqu'au 31.12.2016 a déjà été spécifiée puisque la législature changera au mois de juin 2016 et de ce fait ce ne sera pas nécessaire de demander un prolongement pour les 6 derniers mois de 2016.
S. Adams	<p>Lit le rapport favorable de la Commission de Gestion.</p> <p>Il n'y a pas de prise de parole et on passe au vote :</p> <p>Oui : 39          Non : 0          Abstention : 0</p>
<b>8) Demande de compétence pour la législature 2011-2016 d'engager des dépenses imprévisibles et exceptionnelles</b>	
Ph. Zuberbühler	Là aussi, pas de changement, mêmes montants que l'année passée.
S. Adams	Lit le rapport favorable de la Commission de Gestion.
P. Dillenbourg	Se demande ce que représentent CHF 20'000.- par rapport au budget de la Commune. Il a bien conscience que le budget 2012 n'est pas prêt et afin d'avoir



	un ordre de grandeur demande de combien était le budget pour 2011 ?
Ph. Zuberbühler	Environ CHF 6 millions.
N. Vez-Raymond	Demande une clarification de ce qu'on entend par « imprévisibles et exceptionnelles ».
Ph. Zuberbühler	Donne l'exemple de la dépense « imprévisible »: le véhicule communal, et la dépense « exceptionnelle »: conduite d'eau usée qui saute, ce qui implique l'engagement d'une entreprise de génie civil ainsi que d'un installateur sanitaire pour réparer dans l'urgence.
N. Vez-Raymond	Ce qui veut dire que tout ce qui est « prévisible » et « non-exceptionnel » doit être approuvé ?
Ph. Zuberbühler	Oui. Précise que les petits montants sont prévus dans le budget et que de ce fait, il s'agit de tout ce qui est exceptionnel et qui doit passer par un préavis. Ce sont alors des crédits extrabudgétaires.
	Il n'y a plus de prise de parole et on passe au vote : Oui : 39          Non : 0          Abstention : 0
	<b>9) Demande d'autorisation générale de statuer sur les aliénations et acquisitions d'immeubles pour la législature 2011-2016</b>
Ph. Zuberbühler	Là aussi ce sont des montants modestes : Pas de changement non plus par rapport à l'ancienne législature.
C. Nardone	Lit le rapport favorable de la Commission de Gestion. Il n'y a pas de prise de parole et on passe au vote : Oui : 38          Non : 0          Abstention : 1
	<b>10) Arrêté d'imposition pour 2012</b>
Ph. Zuberbühler	Pour l'arrêté d'imposition 2012, il y a la bascule d'impôt de 2 points pour la nouvelle détaxe policière. La commune va encaisser 2 points d'impôts de plus et les habitants vont payer 2 points d'impôts en moins à l'Etat. Ceci augmente le taux de 62% à 64% (ce qui fait le même taux pour les habitants).  Le bouclage des comptes 2011 avec la nouvelle péréquation n'a pas encore pu être fait et le budget pas tout à fait finalisé car certains chiffres manquent. Toutefois, on peut déjà voir qu'il y a un déficit d'environ CHF 500'000.- et de ce fait, il serait préférable de conserver ce taux d'imposition. Le statu quo est à privilégier, soit garder les taux actuels tels quels.
B. Pasquier	Lit le rapport favorable de la Commission de Gestion.
M. Stark	La Municipalité a-t-elle déjà reçu la facture sociale finale de la péréquation ? Quel est le montant supplémentaire à payer pour 2010 ? Doit-on recevoir quelque chose en retour ?
Ph. Zuberbühler	Annonce une bonne surprise avec un remboursement des charges sociales



- d'environ CHF 750'000.-. Il s'agit d'un rattrapage sur les autres années pour lesquelles nous avons été un peu trop taxés.
- M. Stark Et le montant à percevoir pour la péréquation ?
- Ph. Zuberbühler CHF 250'000.-.
- M. Stark Donc nous recevrons un total de CHF 1'000,000.- en retour ?
- Ph. Zuberbühler Ce montant sera de CHF 1'050'000.- que nous devons recevoir sous réserve de changement. C'est une bonne nouvelle.
- M. Stark Rappelle qu'en 2009, le taux d'imposition avait été augmenté de 3% à cause d'une facture complètement exagérée et ensuite qu'il avait été abaissé de 2% pour 2010. Aujourd'hui, nous recevons CHF 1'000'000.- en retour et vous nous dites que les comptes 2011 vont se solder avec CHF 500'000.- de déficit ?
- Ph. Zuberbühler C'est le budget 2012 qui sera en déficit.
- M. Stark Pourtant l'année 2011 verra un bénéfice de plus de CHF 1'000'000.- ?
- Ph. Zuberbühler Non, car le bouclage 2010 est fait avec l'ancien système de péréquation contrairement aux comptes 2011 qui le sont avec le nouveau système. Il y a donc cette bascule de 6 points qui va à l'Etat de Vaud. Nous sommes passés de 70% à 64%, le Conseil nous demandant de descendre de 2 points. Pour 2011, nous serons malheureusement plutôt déficitaires.
- M. Stark S'étonne que la commune qui doit recevoir CHF 1'000'000.- pour 2011, a prévu des impôts aléatoires de CHF 100'000.- pour le budget entier. Ce montant ne devrait-il pas être plus élevé au vu de toutes les maisons qui se sont vendues à Givrins dernièrement ? Trouve que dans ces circonstances les 62% pourraient être maintenus malgré les 2 points de bascule.
- Ph. Zuberbühler C'est un choix de la Municipalité que de rester prudent et également parce que tous les montants relatifs au budget n'ont pas encore été reçus. Avec la réforme policière, il est prévu qu'il y ait une bascule de 2 points en notre faveur. Par contre nous allons recevoir une facture de l'Etat qui n'est pas censée dépasser les 2 points, mais qui risque de nous coûter 3,39%.
- M. Stark Estime qu'il faut être juste et ainsi rendre ce qu'on a pris par erreur. Propose de fixer le taux à 62% au lieu de 64%.
- B. Pasquier Précise que selon la Commission de Gestion, et en parlant de ces CHF 1'000'000.-, qu'il s'agit d'une « ristourne », c'est-à-dire une recette extraordinaire et qu'elle ne va pas se répercuter sur les comptes 2012-2013-2014. Nous devons travailler avec la nouvelle péréquation dont nous ne connaissons pas encore exactement les conséquences. Il vaut mieux maintenir le statu quo plutôt que de se baser sur une ristourne de CHF 1'000'000.- pour baisser de 2 points.
- Ph. Zuberbühler Ajoute que cet argent sera le bienvenu pour sauvegarder et permettre l'entretien de notre patrimoine, tel que la réfection des chalets d'alpage. Rappelle que pour la Commune, 2 points d'impôts représentent concrètement CHF 108'600.- de gains ou de pertes et que pour le contribuable cela représente 0,937% d'impôts,



c'est-à-dire 1%.

Il n'y a plus de prise de parole et on passe au vote :

Oui : 37      Non : 1      Abstention : 1

### 11) Propositions individuelles et divers

H. Lequint	Concernant l'interpellation relative aux règlements des constructions, demande si la Commission d'Urbanisme ne pourrait pas officier au lieu de multiplier les Commissions.
P. Möhl	Souhaite un délai de réflexion à ce sujet.
S. Adams	Demande à la Municipalité si elle a prévu de faire une présentation ou un plan de législation relatif à de grands travaux/chantiers, avec si possible une estimation des coûts et des priorités.
Ph. Zuberbühler	La Municipalité est en train d'établir un plan d'investissements pour l'actuelle législature. Un préavis sera présenté lors du prochain conseil concernant le plafond d'endettement avec toutes les propositions des travaux souhaités.
G. Pradervand	Demande s'il est prévu de revoir l'éclairage à la Rte de Trélex car le quartier est sombre ?
Ph. Zuberbühler	Répond en l'absence de M. Blumenstein. Précise que la bande piétonne va être refaite avec bien entendu l'éclairage.
M. Schmidt	Précise que dans son quartier aussi il fait très sombre.
O. Morand	Propose de revoir l'éclairage global de tout le village.
Ph. Zuberbühler	Rappelle que la Municipalité avait déjà proposé de revoir l'éclairage de la Rte de la Bellangère mais que le Conseil avait refusé. Va remettre ça à l'étude.  Remercie les scrutateurs qui ont soufferts durant la journée de votation. Après discussion avec les syndics du district, une facture va être envoyée à l'Etat de Vaud pour demander des dédommagements.

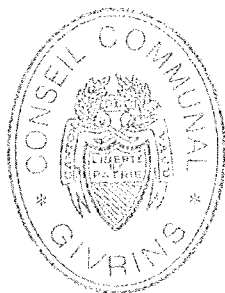
Il n'y a plus de prise de parole.

La séance est levée à 22h00.

Prochaine séance : mercredi le 14.12.11 à 20h15

La Présidente

P. Möhl



La secrétaire

N. Gremlich