



## MUNICIPALITÉ DE CHÉSOREX

Rue du Vieux Collège 38  
1275 Chésorex

tél. 022 369 90 40  
fax 022 369 90 49

greffe@cheserex.ch  
www.cheserex.ch

### PRÉAVIS MUNICIPAL

**27/2018**

#### RENOUVELLEMENT DES DROITS DE SUPERFICIE

Municipale responsable : Mme Monique Locatelli, syndique

---

## Renouvellement des droits de superficie

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### Préambule

La constitution des droits de superficie a été décidée il y a quelque soixante ans, afin de donner la possibilité à des personnes de condition plus modeste de posséder un petit « chez soi ».

A l'époque, la majorité des superficiaires étaient des résidents secondaires dans notre commune. Aujourd'hui, plusieurs descendants des premiers bénéficiaires vivent à Chésereux et les parcelles sont occupées par des habitants en résidence principale.

Les contrats des droits de superficie de la zone de « La Florettaz » sont arrivés ou arrivent à échéance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et s'échelonnent durant ces prochaines années, soit de 2017 à 2025.

Le renouvellement des divers droits de superficie est effectué à condition que chaque superficiaire se détermine et nous confirme par écrit qu'il souhaite une prolongation de son droit.

A ce jour, cinq demandes de prolongation nous sont parvenues :

1. pour le droit de superficie de la parcelle 377, zone S3, arrivé à échéance le 31 décembre 2016, dont M. Manuel Hernandez est bénéficiaire,
2. pour le droit de superficie de la parcelle 365, zone S3, arrivé à échéance le 30 juin 2017, dont MM. André et Eric Bolay sont bénéficiaires,
3. pour le droit de superficie de la parcelle 371, zone S3, arrivé à échéance le 28 février 2018, dont Mme Klara Häusermann est bénéficiaire,
4. pour le droit de superficie de la parcelle 392, zone S2, qui arrivera à échéance le 15 février 2019, dont Mme Monika Baumgartner est bénéficiaire,
5. pour le droit de superficie de la parcelle 413, zone S3, qui arrivera à échéance le 30 juin 2019, dont Mme et M. Erika et BoJakobsson sont bénéficiaires.

### Explications complémentaires sur les DDP – Création ou renouvellement

Pour rappel, un droit de superficie distinct et permanent (DDP) n'est rien d'autre qu'une servitude grâce à laquelle le propriétaire d'un terrain, ici la commune de Chésereux, accorde à un tiers le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain en question. En contrepartie, le tiers (superficiaire) verse au propriétaire du terrain (superficiant) une rente annuelle. Il est d'usage que la rente annuelle soit indexée au coût de la vie.

Actuellement et depuis un certain nombre d'années, dans le cadre de la constitution de **nouveaux** droits de superficie et ainsi que le retiennent tant le rapport de la Cour des comptes du canton de Vaud que le rapport d'expertise immobilière iConsulting, requis et cité par la commission des finances, il est retenu usuellement que le montant de la rente annuelle correspond à 5 % de la valeur du terrain et que le rendement soit en conséquence de 5 % chaque année.

./.

---

**Renouvellement des droits de superficie**

---

Toutefois, ce taux n'est pas applicable à des DDP existants de longue date et qu'il s'agit de renouveler. En ce sens, le rapport iConsulting comprend une erreur manifeste. Quant au rapport de la Cour des comptes, il parle expressément de DDP beaucoup plus récents puisqu'octroyés à partir des années 2000. Surtout, il ne parle pas de DDP renouvelés mais de DDP nouvellement créés.

Les DDP à renouveler datent généralement des années 60, soit il y a près de 60 ans, et ont éventuellement pu être conclus sur la base d'un rendement de 5 % de la valeur des terrains de l'époque, mais, comme c'est usuellement le cas, avec une indexation au coût de la vie (indice suisse des prix à la consommation (ISPC)), et non à la valeur des terrains. Cette manière de faire est logique et cohérente dans la mesure où le superficiaire, n'étant pas propriétaire du sol, ne bénéficie pas de l'augmentation du terrain qui ne saurait ainsi lui être imputée via une indexation de la rente. Par contre, il est logique de lier la redevance à l'ISPC car on admet que les revenus du superficiaire augmentent dans cette proportion également. Tout juste peut-on effectivement se dire qu'il bénéficie d'un terrain cher pour une redevance peu élevée.

Le superficiaire ne retire ainsi absolument aucun avantage pratique du fait que la valeur du terrain sur lequel se situe sa construction ait augmenté. Sa fortune n'augmente pas. Le terrain est le même. Il faut aussi noter que les prêts hypothécaires sont octroyés uniquement sur la valeur du bien immobilier. Il n'existe donc aucune raison pour que le superficiaire doive soudain payer une redevance beaucoup plus élevée du seul fait que le DDP est arrivé à son terme et doit être renouvelé.

S'agissant bien de DDP à renouveler, décider de profiter soudainement de ce renouvellement pour adapter la redevance au coût du terrain n'a donc pas de sens. Par ailleurs, si la commune avait vendu ces terrains, plutôt que de créer un droit de superficie, elle n'aurait ensuite plus pu bénéficier de l'augmentation de leur valeur

Il arrive cependant que l'on tienne compte de la valeur du terrain. Ainsi, en vertu du « contrat de droit de superficie traditionnel », on calcule la rente du droit de superficie en multipliant la valeur vénale du terrain par le taux d'intérêt de la banque cantonale. Dans le cas présent, sachant que le taux d'intérêt de référence est de 1.5 %, on serait alors bien loin des 5 % retenus par le rapport d'expertise. Et de plus on parle ici toujours de nouveaux DDP, pas de renouvellement.

Si, aujourd'hui, la commune de Chésèrex devait créer et accorder de nouveaux droits de superficie inexistants jusqu'à présent, elle le ferait certainement à des conditions proches de celles retenues par l'expertise iConsulting et la Cour des comptes, à savoir avec une rente se basant sur 5% environ de la valeur du terrain.

Cela étant, la commune de Chésèrex a-t-elle la possibilité de trouver de nouveaux superficiaires qui seraient prêts à payer beaucoup plus cher la redevance annuelle ?

Non et cela pour plusieurs motifs.

D'une part, si la nouvelle redevance est trop élevée, alors les superficiaires refuseront de signer le nouveau contrat et la commune n'aura alors d'autre choix que de racheter les bâtiments sis sur les terrains soumis à DDP et qui ne lui appartiennent pas. Les superficiaires, si le contrat n'est pas renouvelé, ont effectivement droit à une indemnité pour la construction qui leur appartient et qu'ils doivent abandonner.

./.

---

## Renouvellement des droits de superficie

---

D'autre part, si la commune devient dans ce cas propriétaire du terrain et des constructions (rachetées), elle devra alors soit vendre soit louer ces biens. Si l'on parle de location, on sait que le rendement net maximum légalement autorisé est de 2 %. Or, si la commune a justement dû emprunter pour racheter le bâtiment, c'est dire que ses fonds propres consisteraient uniquement dans le terrain qui lui appartient. La commune toucherait alors au maximum un rendement net de 2 % sur la valeur vénale de ce terrain, non une rente de 5 % et ce sans compter les obligations supplémentaires liées à la position de bailleur.

Qui plus est, la commune n'a pas vocation à être bailleuse de ce type de biens.

Enfin, dans son rapport du 4 mars 2018 sur le préavis 22/2018, la commission des finances parle d'une rentabilité de 2 % qui permettrait de retrouver le prix actuel du terrain dans 50 ans. Cependant, elle oublie que des montants de redevance ont déjà été encaissés depuis environ 60 ans et que cela a donc déjà largement contribué à « payer » le prix du terrain. Comme chacun le sait, en Suisse, on amortit en outre généralement seulement de 1 % par année. Or, il ne faut pas oublier que la commune restera ici propriétaire du terrain, même une fois celui-ci « payé ».

### Renouvellement

Le présent préavis fait suite au préavis 13/2017, lequel devait vous être présenté lors de la séance du Conseil communal du 9 mars 2017 et qui avait déjà été soumis tant à la commission ad hoc qu'à la commission des finances, puis au préavis 22/2018 qui a été retiré par la Municipalité à la suite de la prise de positions des commissions susmentionnées, ainsi qu'à la discussion ayant eu lieu au Conseil communal du 8 mars 2018.

Le 1<sup>er</sup> mars 2017, suite à une séance d'étude, la commission des finances a conclu que des éléments-clés lui manquaient afin de pouvoir se déterminer sur le sujet et a prié la Municipalité de demander une expertise du prix du terrain de chacune des parcelles sises à « La Florettaz » incluant une description de leurs particularités (zone, forêts, etc.).

Après plusieurs recherches, la société iConsulting a été mandatée et son rapport a été remis à la Municipalité de Chésèrex en date du 6 décembre 2017.

Entre temps, afin d'avoir tous les éléments en main pour réaliser cette expertise, un énorme travail a été nécessaire tant du côté de la société iConsulting que du côté de la Municipalité, soit la recherche des dossiers d'archives, desquels nous avons ressorti, pour chacune des parcelles, l'historique des différents actes et dossiers de mise à l'enquête afin de répondre aux demandes de notre mandataire, ceci sans compter les visites sur le terrain.

La Municipalité, lors de l'élaboration de son premier préavis, avait déjà peiné à trouver une solution qui puisse convenir pour chacune des particularités de ces droits de superficie. Nous avons cherché des pistes de réflexion auprès de nos voisins et certaines communes ayant la même problématique. Il ressort que nous sommes tous dans une fourchette entre CHF 2.80 et CHF 5.00 le mètre carré, lorsqu'il s'agit du renouvellement de DDP.

Fort de ses expériences et de ces renseignements, la Municipalité comptait pouvoir s'appuyer sur le rapport de la société iConsulting afin de conforter ou pas son choix de traiter l'ensemble des droits de superficie sur le même pied d'égalité.

./.

## Renouvellement des droits de superficie

---

Il s'avère que ce rapport d'expertise a été établi tel un exposé avec un but axé sur la rentabilité usuelle en cas de création d'un nouveau DDP, absolument pas dans le cadre d'un renouvellement de DDP existants.

Dès lors, les montants de rentes de location proposés ne correspondent absolument pas aux possibilités existantes lors du renouvellement de DDP créés il y a 60 ans et dont il avait été convenu, jusqu'à ce jour, que la rente était uniquement indexée au coût de la vie.

Par ailleurs, la commune de Chésereux n'a certainement pas les moyens de racheter les constructions sises sur les terrains qui lui appartiennent sans recours à l'emprunt. Même si tel était le cas, elle n'engrangerait pas pour autant des revenus importants.

La rente demandée lors du renouvellement d'un droit de superficie ne doit pas être influencée par le bâtiment qui y est construit puisque celui-ci l'a été aux frais du superficiaire.

Pour tous ces motifs, il n'est pas concevable de revendiquer de nouvelles rentes à des tarifs variant entre 3 et 20 fois le prix demandé actuellement.

### Nouvelles conditions

Afin de réajuster les conditions d'octroi de tous les droits de superficie à renouveler, y compris ceux qui arriveront à échéance dans les prochaines années, la Municipalité vous propose les réglementations suivantes permettant d'appliquer les mêmes taxes de base à tous les superficiaires d'une même zone et allant dans le sens des modifications requises par les commissions des finances et ad hoc dans leurs rapports sur le préavis 22/2018 du 12 février 2018.

Deux zones distinctes conditionneront les renouvellements et les rentes des DDP :

**Zone S2** : concernant huit (8) DDP : une zone très restrictive au niveau des possibilités de construction (agrandissement) étant donné qu'aucune augmentation de la surface au sol ne peut être réalisée; d'autre part, une obligation de sécuriser les évacuations EC-EU ainsi que les parkings est exigée.

**Zone S3** : concernant tous les autres DDP : une zone permettant l'utilisation du CUS, selon le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire prévu pour cette zone.

Les conditions de renouvellement sont les suivantes :

1. Chaque prolongation sera effectuée pour une nouvelle durée de 30 ans (trente ans).

En effet, la durée de renouvellement de trente ans est proposée afin d'être en phase avec les établissements bancaires qui estiment une telle durée minimale nécessaire pour entrer en matière lors d'un prêt hypothécaire.

2. a) La nouvelle redevance de base **pour la zone S2** sera de **CHF 3.50** minimum le mètre carré. Elle correspond à une majoration moyenne de 26 % du prix actuel. Cette nouvelle redevance sera liée à l'indice suisse des prix à la consommation au 1<sup>er</sup> janvier 2017, soit à 100.0 points.

./.

---

**Renouvellement des droits de superficie**

---

2. b) La nouvelle redevance de base **pour la zone S3** sera de **CHF 3.80** minimum le mètre carré. Elle correspond à une majoration moyenne de 39.74 % du prix actuel. Cette nouvelle redevance sera liée à l'indice suisse des prix à la consommation au 1<sup>er</sup> janvier 2017, soit à 100.0 points.

Ces redevances seront réajustées annuellement à la hausse, si tel est le cas, de l'indice suisse des prix à la consommation.

Le renouvellement de chaque droit de superficie se fera en tenant compte de l'indice en vigueur à la date de la signature du nouveau contrat.

3. Une nouvelle clause sera incluse dans l'acte notarié de renouvellement du droit de superficie de chaque bénéficiaire stipulant : « Si le bénéficiaire du droit de superficie n'occupe pas personnellement son bien mais qu'il le loue à une tierce personne, le prix de la redevance au mètre carré sera doublé ».
4. Tous les dix ans, une augmentation de 5 % de la redevance en cours sera appliquée pour éviter dorénavant une trop grande différence entre le prix de la rente et la valeur du terrain.

**Autres conditions**

- Les renouvellements des droits de superficie seront chacun validés par un nouvel acte notarié.
- Les conditions contenues dans les actes de droit de superficie en vigueur à ce jour seront maintenues et reportées dans les nouveaux actes de renouvellements, tels que : objet du droit, cessibilité, droit de préemption, clôture, retour des constructions, raccordements des égouts, relations avec les tiers, entre autres.
- Les frais d'établissement de l'acte notarié seront à la charge du superficiaire.

./.

**Renouvellement des droits de superficie****Décision**

En conséquence, la Municipalité prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

**Le Conseil communal de Chésereux**

- dans sa séance du 11 octobre 2018
- vu le préavis municipal 27/2018
- entendu les rapports des commissions chargées d'examiner cet objet
- considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour

**Décide**

- **d'autoriser la Municipalité à renouveler et prolonger, aux nouvelles conditions, les droits de superficie échus et arrivant à échéance entre 2017 et 2025,**
- **pour la zone S2 : de fixer la redevance annuelle minimum à CHF 3.50 par m<sup>2</sup> (trois francs suisses et cinquante centimes), sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, soit 100.0 points. Ce montant sera indexé annuellement, proportionnellement à l'évolution à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation,**
- **pour la zone S3 : de fixer la redevance annuelle minimum à CHF 3.80 par m<sup>2</sup> (trois francs suisses et huitante centimes), sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, soit 100.0 points. Ce montant sera indexé annuellement, proportionnellement à l'évolution à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation,**
- **d'accorder une prolongation des droits de superficie pour une nouvelle durée de 30 ans (trente) à compter dès la fin de validité du droit en cours,**
- **de majorer la redevance de toute parcelle au bénéfice d'un droit de superficie qui n'est pas occupée personnellement par le bénéficiaire mais qui est louée à une tierce personne en doublant la redevance au mètre carré,**
- **d'appliquer, tous les dix ans, une augmentation de 5 % (cinq pour cent) de la redevance en cours.**

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 3 septembre 2018 pour être soumis au Conseil communal de Chésereux.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

*Locatelli*

M. Locatelli



La Secrétaire

*Monnaert*

F. Monnaert-Chambaz