

Séance du Conseil général du 15 septembre 2022

Rapport de la Commission de gestion et des finances

Préavis municipal N° 9/2022

relatif à l'évolution des DDP de la zone industrielle
de Villars-Sainte-Croix

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission désignée par le Conseil s'est réunie le 17 août 2022 à 19h30 pour procéder à l'examen du préavis susmentionné.

Etaient présents :

Pour la Municipalité : Monsieur Georges Cherix, Syndic
 Madame Nicole Cattano, Conseillère municipale
 Monsieur Vincenzo Camuglia, Conseiller municipal
 Monsieur Nicola Cassetta, Conseiller municipal

Excusé : Monsieur Frédéric Strittmatter, Conseiller municipal

Pour la Commission : Monsieur Igor Kortchnoi, Président
 Madame Yolande Riche, rapporteur
 Monsieur Pascal Muller, membre
 Monsieur Michel Artar, membre
 Madame Vivette Pilloud, suppléante

En ouverture de séance, M. Cherix nous apporte quelques informations. Les DDP représentent une surface de 28'202 m². Actuellement, le prix du DDP est de CHF 5.95/m², ce qui représente un revenu annuel de CHF 167'802.-

Le but du présent préavis est de ne pas devoir, pour la Municipalité, présenter un nouveau préavis chaque fois qu'un superficiaire souhaite prolonger son contrat.

En cas de prolongation du contrat actuel, le prix du m² passera de CHF 5.95 à CHF 16.-

Si le 50 % des surfaces en DDP demandait un nouveau bail, le revenu annuel passerait à CHF 616'802.- à l'horizon 2030.

A ce jour, la valeur marchande des terrains en zone industrielle se situe entre CHF 500.- et CHF 600.- le m². Cependant, l'estimation à CHF 400.-, se justifie par le fait que le terrain ainsi que les bâtiments/installations loués en DDP restent propriété de la Commune à la fin du Bail.

La location en DDP a été estimée à CHF 19.48/m² par un bureau mandaté par notre Municipalité. Les renseignements pris auprès des Communes de Crissier et Bussigny donnent une fourchette de CHF 19.- à CHF 25.- par m².

En cas de renouvellement avant l'échéance du bail, le prix du m² passera à CHF 16.- car si l'augmentation passait directement à CHF 20.- ou CHF 25.- suivant la zone, les superficiaires n'auraient aucun intérêt à renouveler leur bail. Un renouvellement avant l'échéance peut se justifier par une volonté d'assurer un avenir à plus long terme pour l'entreprise.

Les points 6 , 7 et 8 du présent préavis seront stipulés dans les actes notariés, raison pour laquelle ils ne figurent pas dans les conclusions du présent préavis.

En conclusion, la Commission vous demande Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil général de Villars-Sainte-Croix

- 1 Vu le préavis municipal N° 09/2022 ;
- 2 Oüi le rapport de la Commission chargée d'étudier ce projet;
- 3 Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

décide

D'autoriser la Municipalité à statuer sur l'octroi ou le prolongement des droits distincts et permanents sur les parcelles communales de la zone industrielle aux conditions suivantes :

- 1 A l'échéance des contrats en cours, le prix du DDP, selon la zone, passera à :
 - CHF 20.-/m² pour les parcelles qui sont sous la ligne à haute tension.
 - CHF 25.-/m² pour les parcelles qui ne sont pas sous la ligne à haute tension.
- 2 A la signature du renouvellement des DDP pour 50 ans, **avant** l'échéance, le prix du m² passera à CHF 16.- jusqu'à l'échéance du contrat en cours.
- 3 A l'entrée en vigueur du PA, le superficiaire pourrait, s'il n'est pas sous la ligne à haute tension, et s'il le souhaite, passer de 3 m³/m² à 5 m³/m². La construction terminée, à la délivrance du permis d'utiliser, le prix du m² passera à CHF 25.-