



COMMUNE DE VILLARS-SAINTE-CROIX

Municipalité

AU CONSEIL GÉNÉRAL DE
LA COMMUNE DE ET À
VILLARS-SAINTE-CROIX

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 09/2022
RELATIF À L'ÉVOLUTION DES DDP DE LA ZONE INDUSTRIELLE
DE VILLARS-SAINTE-CROIX

Table des matières

1.	Préambule	2
2.	Introduction	2
3.	Deux zones distinctes	2
4.	Situation du marché	3
5.	Proposition de la Municipalité (cf. annexe 5)	3
6.	Aspects financiers	3
7.	Aspects juridiques	3
8.	Prolongation du droit de superficie	4
9.	Avantages	4
10.	Conclusion	5

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

1. Préambule

Le 29 octobre 2020, le Conseil général acceptait le préavis municipal n°06/2020 relatif à une reconduction négociée du droit de superficie 285 sur la parcelle communale 125.

Dans ce préavis, il était mentionné que « *en cas d'approbation de ce préavis par votre Conseil, le projet d'acte notarié vous sera présenté sous forme d'un nouveau préavis municipal* ».

Cependant, l'acte notarié relevant de la sphère privée du superficiaire, nous avons décidé de renoncer à vous le présenter.

Cela étant, l'aliénation d'immeubles relève, elle, de la compétence du Conseil général. En effet, l'article 12 alinéa 5 du règlement du Conseil général stipule que *le Conseil délibère sur (...) l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. Le conseil peut accorder à la municipalité une autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions en fixant une limite (...)*.

Dès lors, par le présent préavis, nous sollicitons le Conseil général, pour une autorisation générale de statuer sur les octrois et prolongements de droits distincts et permanents (DDP) dans la zone industrielle de Villars-Sainte-Croix.

2. Introduction

Les parcelles n°125, 132, 254, 256, 264, 274, 277 et 283 (cf. annexe 1) sont propriétés de la commune de Villars-Sainte-Croix. Elles sont grevées de DDP pour quelques années encore.

L'échéance de ces droits approchant, il est temps de définir les conditions dans lesquelles ces droits seront prolongés.

Des demandes de prolongation de DDP sont d'ores et déjà souhaitées par des superficiaires d'une part.

D'autre part, une étude de densification de toute la zone industrielle de Villars-Sainte-Croix est actuellement à l'étude (Plan d'Affectation « Croix-du-Péage » - PA). L'indice de masse (IM) devrait passer de 3m³/m² à 5m³/m². Le dossier est actuellement à l'étude pour examen préalable auprès de la Direction générale du territoire et du logement du Canton de Vaud.

3. Deux zones distinctes

Dans la zone concernée, il faut distinguer 2 zones dues à la ligne à haute tension 220 KV (cf. annexes 2 à 4) :

1. Les parcelles n°125, 132, 274, 283, et partiellement la parcelle n°256, se trouvent sous la ligne à haute tension et ne peuvent pas augmenter la hauteur de leur bâtiment.
2. Les parcelles n°254, 264, 277, et partiellement la parcelle n°256, ne sont pas touchées par cette ligne et pourraient, une fois le PA entré en vigueur, augmenter la hauteur de leur bâtiment (H) à 10 m voir 12 m.

L'indice d'occupation au sol (IOS) est actuellement de 50% et ne devrait pas changer.

4. Situation du marché

Au début des DDP, dans les années 80, la valeur du terrain était à CHF 60,00 /m2. Le rendement demandé à l'époque était de 5% ce qui donnait une redevance de CHF 3,00 /m2. Cette redevance était indexée tous les 5 ans au coûts de la vie. Aujourd'hui la valeur locative est de CHF 5.95 /m2 /an.

Partant du principe qu'à ce jour le prix du terrain est à CHF 400.00 /m2 et que le rendement souhaité par la commune est de 5%, le prix du m2 se situe à CHF 20.00 /m2 /an. Si l'on reste sur une progression linéaire en 2031 le prix du m2 devrait se situer vers les CHF 500.00 /m2. Avec un rendement de 5%, le prix du m2 serait de CHF 25.00 /m2 /an.

Une étude démontre que le prix du m2 en 2021 devrait être à CHF 19.50 /m2 et par an.

5. Proposition de la Municipalité (cf. annexe 5)

Les DDP de la zone Croix du Péage arriveront à échéance entre 2030 et 2034.

Le prix du DDP est aujourd'hui de CHF 5.95/m2.

La Municipalité propose :

1. À l'échéance des contrats en cours, le prix du DDP, selon la zone, passera à :
 - a. CHF 20.-/m2 pour les parcelles qui sont sous la ligne à haute tension.
 - b. CHF 25.-/m2 pour les parcelles qui ne sont pas sous la ligne à haute tension.
2. À la signature du renouvellement des DDP pour 50 ans, avant l'échéance, le prix du m2 passera à CHF 16.00 jusqu'à l'échéance du contrat en cours.
3. À 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 25.00.

6. Aspects financiers

Les superficiaires qui peuvent et souhaitent augmenter leur indice de masse (IM) de 3 à 5m3/m2 devront s'acquitter des frais supplémentaires suivants :

1. **Droit communautaire** (taxe selon règlement communal du 08 novembre 2021) :

CHF 40,00 par m2 de surface brute de plancher (sbp)

Cette taxe se calcul comme suit :

Droit à bâtir actuel = m2 du terrain x 3m3/m2 = m3

Droit à bâtir futur = m2 du terrain x 5m3/m2 = m3

La différence divisée par une hauteur admise de h =3,5m sera prise en considération et multipliée par CHF 40,00 /m2 (sbp).

2. **Droit de mutation** (impôt) :

Il sera calculé sur la prolongation du droit.

Cet impôt est perçu une seule fois.

7. Aspects juridiques

La taxe communautaire

Selon l'article 3 du règlement concernant la contribution aux équipements communautaires de la commune de Villars-Sainte-Croix, l'autorité communale arrête, par convention écrite passée avec

le ou les assujettis, la date d'exigibilité et les modalités de paiement de la contribution due pour leur(s) fonds.

Les frais de notaire

Sans déroger à la solidarité légale des parties, les frais de l'acte et ceux qui en sont la suite légale, les frais d'inscription au Registre foncier, ainsi que les droits de mutation seront supportés par le superficiaire.

Ce dernier, le superficiaire, verse une provision au notaire afin de garantir le paiement de ses frais et du droit de mutation.

8. Prolongation du droit de superficie

Un nouvel acte notarié sera établi stipulant entre autre les modifications de droit de superficie.

Un point important sera modifié comme suit :

Retour des constructions à l'expiration du droit pour les nouveaux droits de superficie.

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, les constructions et installations feront retour au propriétaire du fonds servant à la valeur d'expert et en deviendront parties intégrantes.

Les conditions des contrats en cours (non renouvelés) restent valables jusqu'à leur échéance.

La redevance annuelle du droit de superficie est modifiée à la signature de l'acte et réajustée entre 2030 et 2034 à CHF 20.00 /m² ou CHF 25.00 /m² selon la zone.

Le prix du terrain DDP sera indexé tous les 5 ans au coût de la vie, indice suisse à la consommation (IPC), la 1^{ère} fois au plus tôt en 2038.

9. Avantages

Le fait de prolonger le droit de superficie permettra à l'investisseur d'avoir une garantie vis à vis d'une banque prêteuse.

Il aurait également la possibilité d'augmenter l'indice de masse de 3 à 5 m³ /m² pour les parcelles n°254, 264, 277, et partiellement pour la parcelle n°256, donc d'augmenter la hauteur du bâtiment et son volume.

L'arrivée du tramway, en 2027, à Croix du Péage toutes les 6 minutes relié à Lausanne Flon, en passant par Renens Gare, en 24 minutes, sera un plus pour toute la zone Industrielle de Villars-Sainte-Croix.

La ligne TL32 ne sera pas modifiée. Elle a aujourd'hui une cadence de 15 minutes, semaine et week-end. Lors de l'arrivée du tramway, il y aura très probablement une meilleure desserte de la ligne TL32.

Une piste mixte cycles et piétons entre Croix du Page et En Coulaye améliorera considérablement la mobilité douce. Un trottoir permettra aux habitants de Villars-Ste-Croix de relier la commune au reste de l'agglomération en toute sécurité.

10. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil général de Villars-Ste-Croix

- Vu le préavis municipal n°09/2022;
- Ouï le rapport de la/des commission/s chargée/s d'étudier ce projet ;
- 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 :

- À 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.
- À la signature du renouvellement des DDP pour 50 ans, avant l'échéance, le prix du m2 passera à CHF 16.00 jusqu'à l'échéance du contrat en cours.
- À 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 25.00.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 juin 2022.

Municipal responsable du dicastère : Georges Cherix.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Georges Cherix



La Secrétaire

Barbara Kammermann

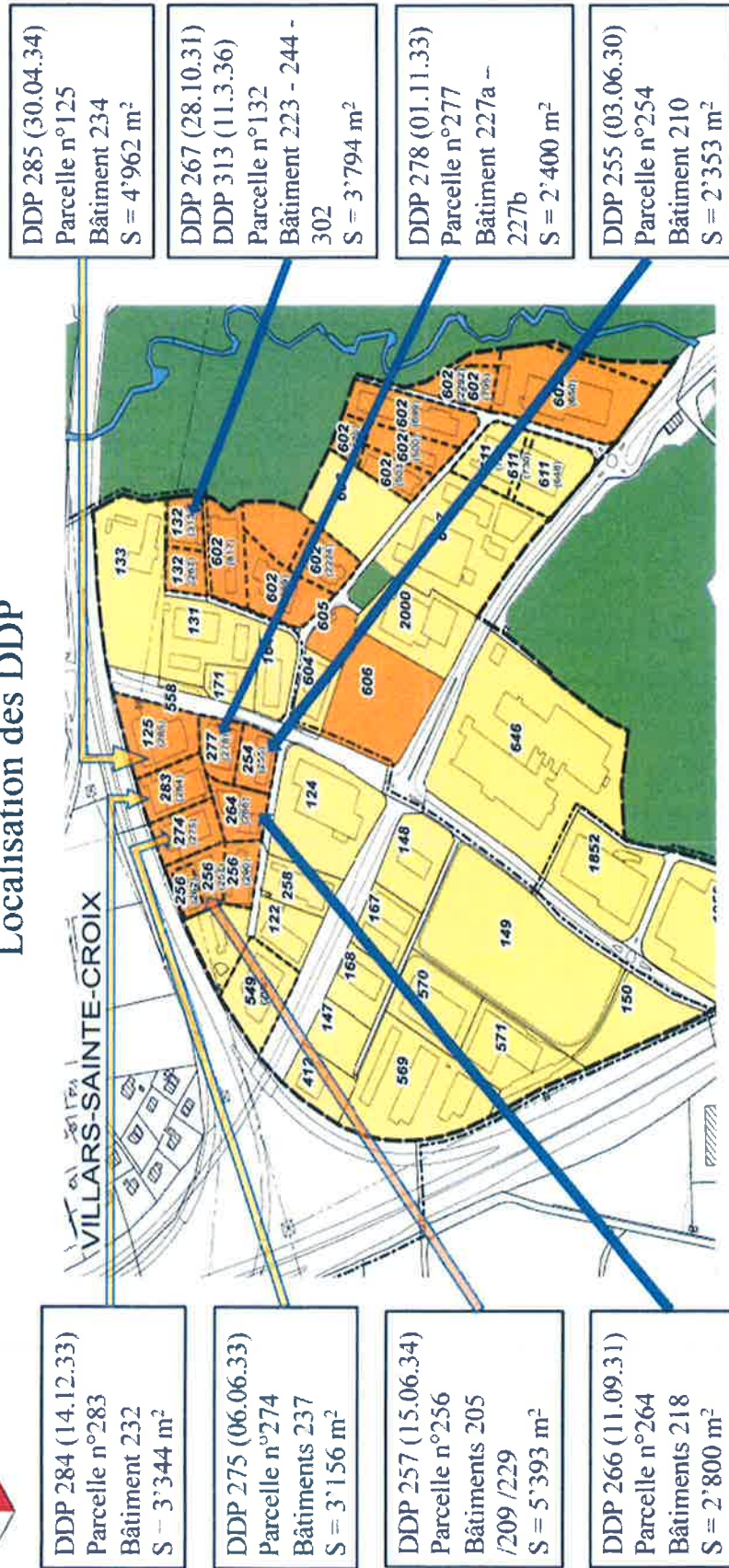
Annexes : documents 1 à 5

Annexe 1



Commune de Villars-Sainte-Croix

Localisation des DDP



DDP 284 (14.12.33)
Parcelle n°283
Bâtiment 232
S = 3'344 m²

DDP 275 (06.06.33)
Parcelle n°274
Bâtiments 237
S = 3'156 m²

DDP 257 (15.06.34)
Parcelle n°256
Bâtiments 205
/209 /229
S = 5'393 m²

DDP 266 (11.09.31)
Parcelle n°264
Bâtiments 218
S = 2'800 m²

DDP 285 (30.04.34)
Parcelle n°125
Bâtiment 234
S = 4'962 m²

DDP 267 (28.10.31)
DDP 313 (11.3.36)
Parcelle n°132
Bâtiment 223 - 244 -
302
S = 3'794 m²

DDP 278 (01.11.33)
Parcelle n°277
Bâtiment 227a -
227b
S = 2'400 m²

DDP 255 (03.06.30)
Parcelle n°254
Bâtiment 210
S = 2'353 m²

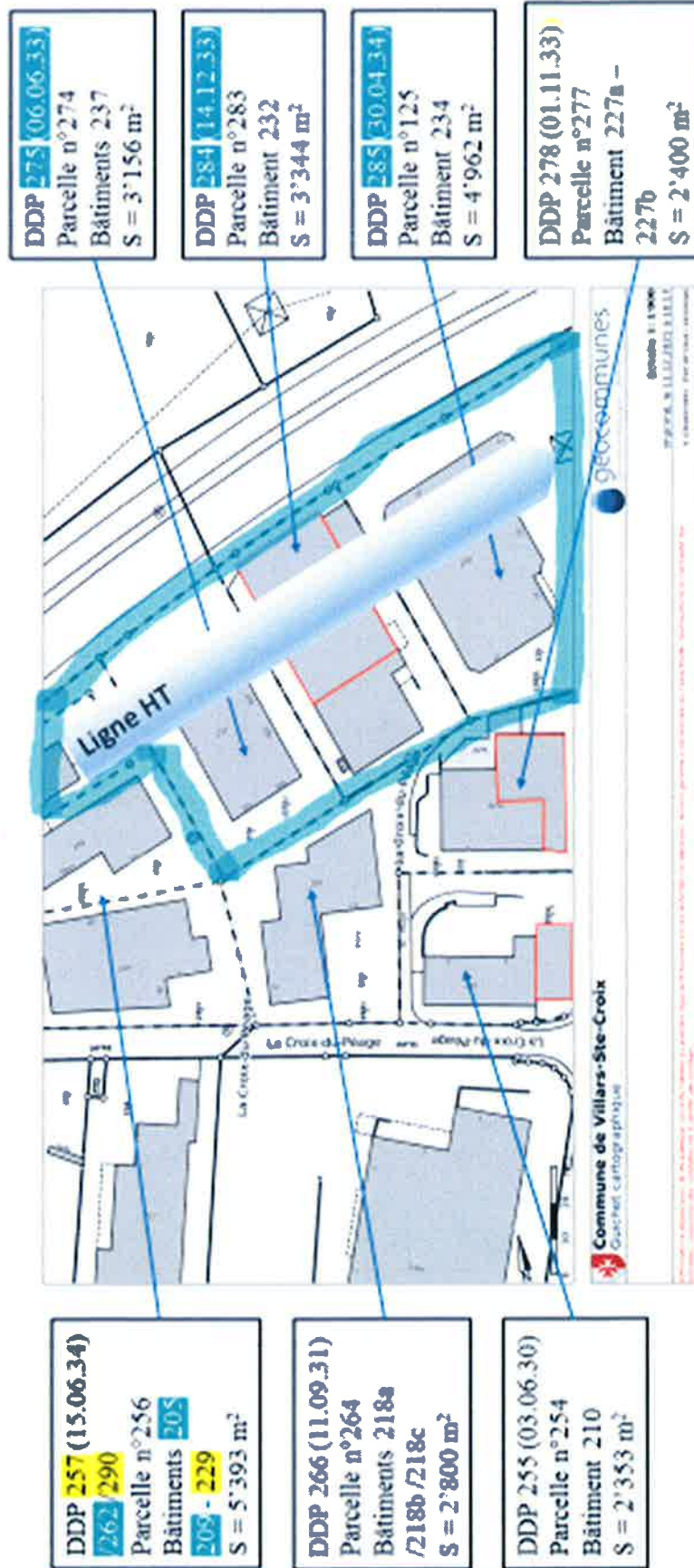
Villars-Sainte-Croix, le 14 mars 2022

Annexe 2



Commune de Villars-Sainte-Croix

DDP touchés par la ligne à haute tension 220 KV



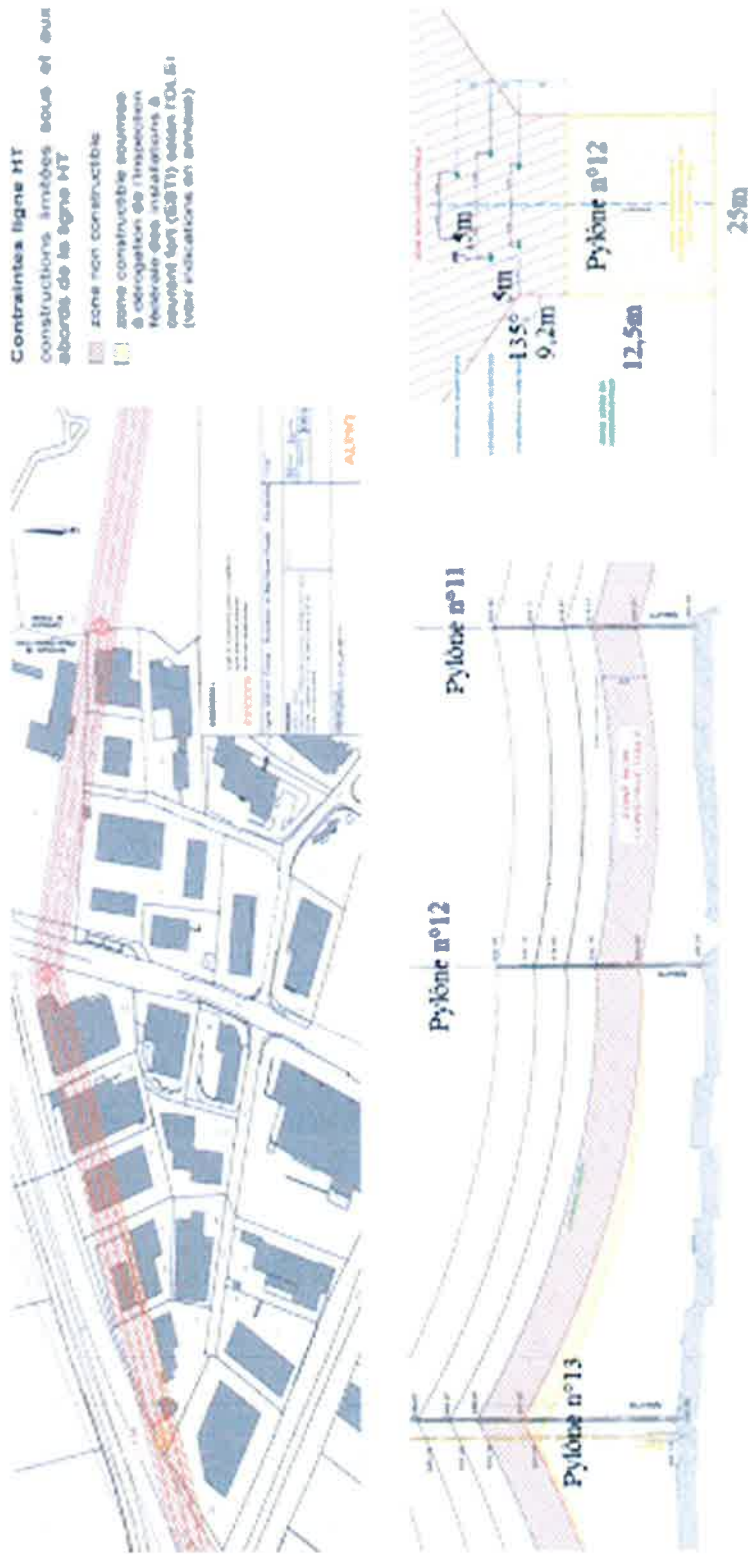
Villars-Sainte-Croix, le 18 mars 2022

Annexe 3



Commune de Villars-Sainte-Croix

Contraintes de la ligne à haute tension



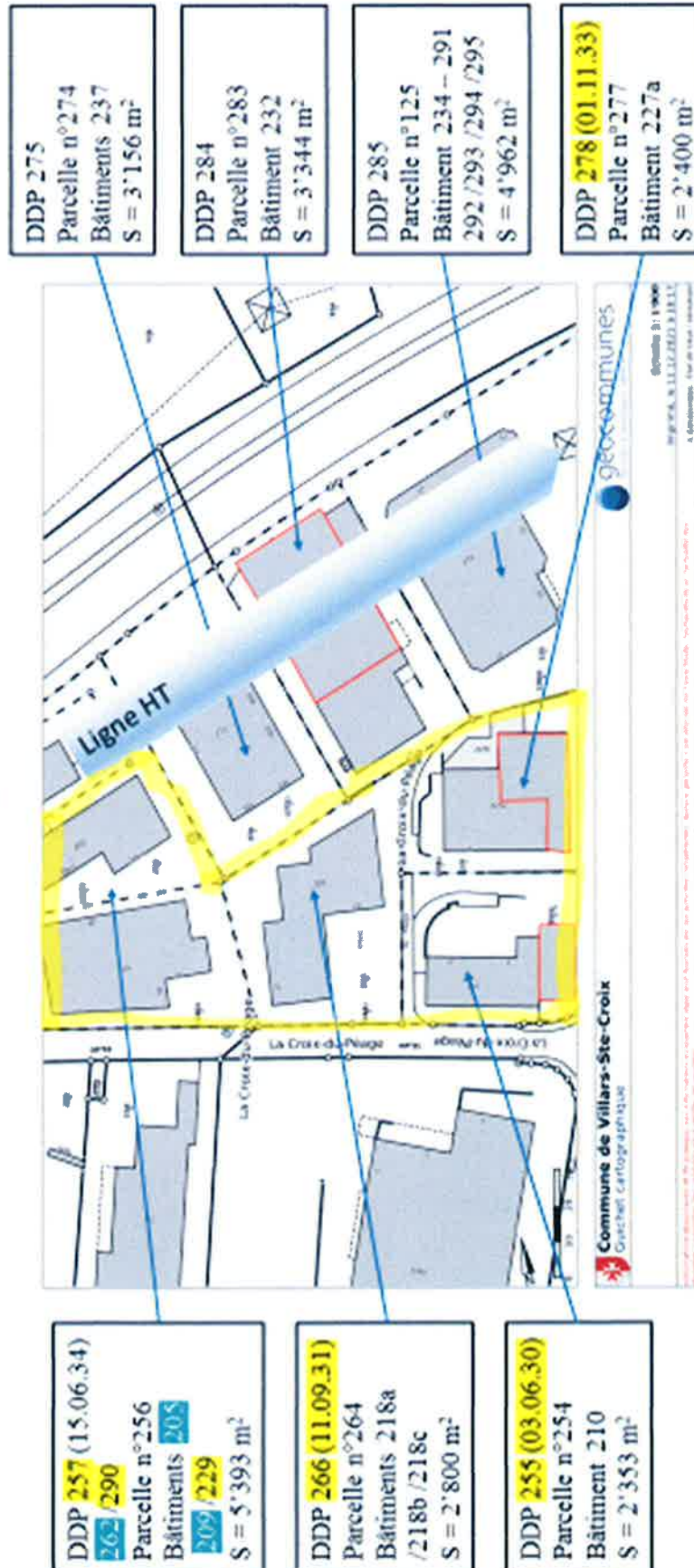
Villars-Sainte-Croix, le 14 mars 2022

Annexe 4



Commune de Villars-Sainte-Croix

DDP non touchés par la ligne à haute tension 220 KV



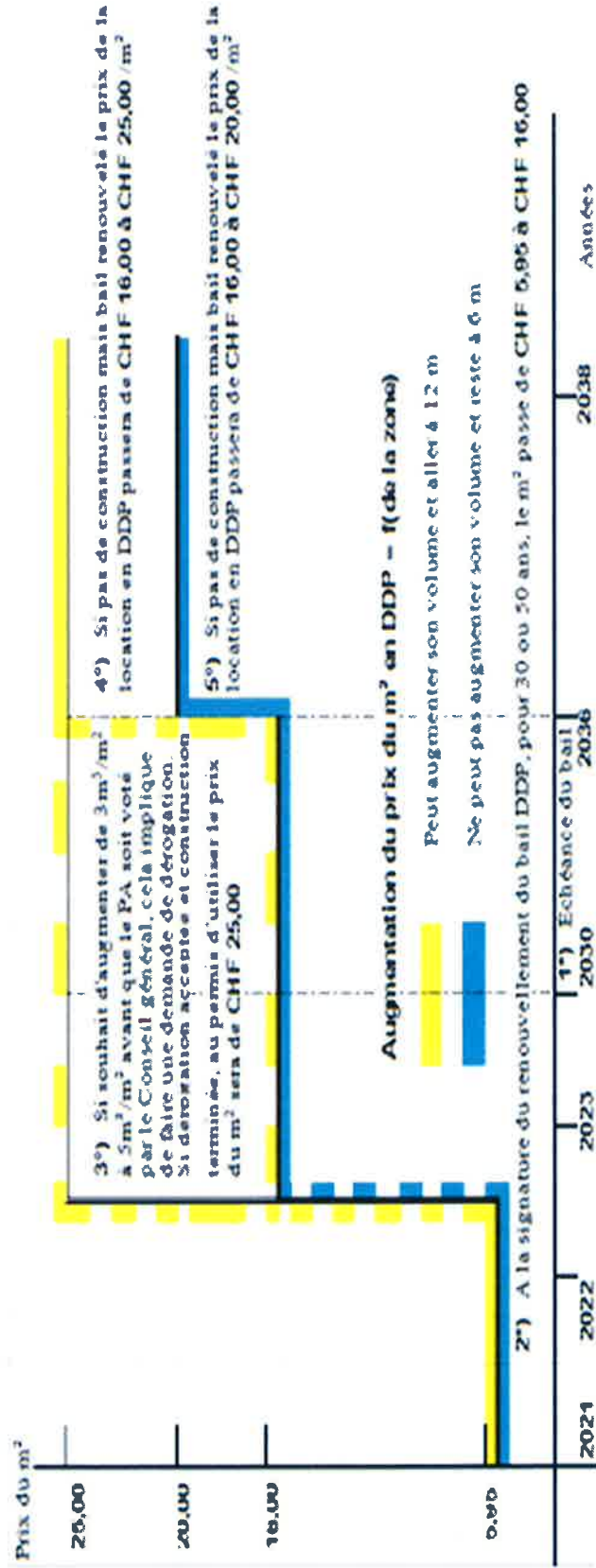
Villars-Sainte-Croix, le 14 mars 2022

Annexe 5



Commune de Villars-Sainte-Croix

Proposition de la Municipalité de Villars-Sainte-Croix



Villars-Sainte-Croix, le 14 mars 2022