



COMMUNE DE GENOLIER

Place du Village 5 - CP 55 - 1272 Genolier
tél. 022 366 86 30 - fax 022 366 11 62
www.genolier.ch - greffe.genolier@bluewin.ch

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 10 mai 2016

PREAVIS 71/2016

concernant une demande d'autorisation de
vendre le terrain correspondant au
droit de superficie N° 367 de 1'332 m²
à la Chèvrerie, située sur la Commune
d'Arzier-Le Muids

Municipaux responsables

Gérald Girardet, Municipal
Florence Rattaz, Syndique

Commission chargée de l'étude

Commission des finances

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

En janvier 2009, ne souhaitant plus renouveler les droits de superficie des immeubles du domaine de la Chèvrerie (Commune d'Arzier-Le Muids) après la date d'échéance d'avril 2016, la Municipalité a demandé au Conseil communal, par son préavis 131/2009 l'autorisation d'approcher les superficiaires dans le but de leur proposer d'acheter les terrains correspondant aux droits de superficie.

Ce préavis a été accepté lors du Conseil communal du 12 mars 2009.

La Commune de Genolier a confirmé à plusieurs occasions à tous les superficiaires qu'elle n'avait pas l'intention de renouveler les droits de superficies après cette échéance et qu'elle envisageait, le cas échéant, de devoir racheter certaines constructions selon les termes des contrats de droits de superficies signés à l'époque avec les superficiaires. Dans ce cadre, il est apparu que les superficiaires ne voulaient pas acheter les terrains en questions.

La procédure concernant les indemnités que la Commune devra verser en raison du retour des constructions érigées sur les terrains concernés fait l'objet d'une procédure arbitrale actuellement pendante.

Les droits de superficie ont pris fin le 12 avril 2016, à une exception près.

Proposition de la Municipalité

La superficiaire de l'immeuble N° 367, Mme Helena Forsblom, ne souhaite pas acheter ce terrain, mais a en revanche, trouvé des acquéreurs pour le chalet dont elle est propriétaire. Ces acheteurs (Mme De Courcy Wheeler et Monsieur Rowe) se sont également manifestés auprès de la commune de Genolier en vue d'acquérir le terrain correspondant au droit de superficie N° 367.

La Municipalité a demandé des estimations à des experts concernant la valeur des terrains dont la Commune est propriétaire au domaine de la Chèvrerie. Il en est ressorti qu'un prix compris entre CHF 280.— et CHF 300.— le m², selon la situation des terrains pouvait être considéré comme raisonnable. Sur cette base la Municipalité a proposé de vendre le terrain correspondant au droit de superficie N° 367 (1'332m²) au prix de CHF 280.—/m² soit un total de CHF 372'960.— à Mme De Courcy Wheeler et Monsieur Rowe.

Ce prix représente une diminution d'environ CHF 70.—/m² (20 %) par rapport à ce qui avait été obtenu (CHF 350.—/m²) pour la vente de la parcelle N° 56 fait l'objet du préavis N° 38/2013 accepté par le Conseil Communal en date du 4 décembre 2013. Cette diminution reflète la réalité du marché actuel qui subit des pressions après quelques années de hausses soutenues.

La Municipalité estime qu'il est souhaitable de vendre ce terrain, du fait que le droit de superficie a expiré le 12 avril 2016. Sur le plan juridique, une solution doit par conséquent être trouvée avec le notaire en charge du dossier.

La Municipalité relève que si la proposition qui précède est retenue, le résultat sera identique à celui qui serait advenu si le superficiaire lui-même avait acheté le terrain. Plus précisément, la Municipalité n'aurait alors pas à verser à Mme Helena Forsblom le montant de l'indemnité prévue par le contrat de superficie (qui correspond au prix pour la construction payé par Mme De Courcy Wheeler et Monsieur Roye).

Si le présent préavis est accepté, la Municipalité n'engagerait la Commune que si Mme Helena Forsblom se retire de la procédure arbitrale pendante.

Utilisation des fonds (environ CHF 372'960.--)

9282.14 : Fonds de réserves : investissement intérêt public.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil de bien vouloir prendre la décision suivante :

Vu le préavis No 71/2016 concernant une demande d'autorisation de vendre le terrain correspondant au droit de superficie N° 367 de 1'332m2 à la Chèvrerie, située sur la Commune d'Arzier-Le Muids

Ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de ce préavis

Attendu que ce préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide : d'autoriser la Municipalité à vendre le terrain correspondant au droit de superficie N° 367 de 1'332m2 à la Chèvrerie, située sur la commune d'Arzier-Le Muids au prix de CHF 280.—/m2, pour un total de CHF 372'960.— frais de notaire à charge de l'acheteur.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance extraordinaire du 27 mai 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :
La Syndique F. Rattaz la secrétaire adjointe : D. Jayet



Annexe : 1 plan

CONSEIL COMMUNAL DE GENOLIER
RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Objet Préavis no 71/2016, concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No. 367 de 1'332 m2 à la Chèvrerie, située sur la Commune d'Arzier

Séance 17 mai 2016 20h00 Salle Municipalité

Présents Madame la Syndic et les Municipaux G. Girardet et G. Richard ainsi que la Commission des Finances.

Historique

Le Conseil avait accepté dans le passé les préavis suivants

- No. 95/2006 concernant une demande d'autorisation de vendre 3790 m² de la parcelle No. 50 avec ancienne « ferme » la Chèvrerie (désaffectée). Lors des délibérations la Municipalité avait présenté sa stratégie de désengagement sur le lieu-dit « La Chèvrerie » (Prix de vente CHF 242.00 m²).
- No. 131/2009 concernant l'autorisation d'approcher les superficières des parcelles à la Chèvrerie dans le but de proposer la vente de leur superficie.
- No. 147/2010 concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No. 90 de 1174 m² à la Chèvrerie (Prix de vente CHF 305.00 m²).
- No. 38/2013 concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No. 56 de 1378 m² à la Chèvrerie (Prix de vente CHF 344.70)

Situation actuelle

Le nouveau préavis se situe donc dans la stratégie de désengagement de la Municipalité et du Conseil Communal. Le seul bémol est le prix de vente fixé à CHF 280m². Mais ce prix est en ligne avec la chute des prix des terrains pratiqués dans la région (-20%). En plus il est préférable de vendre rapidement cette parcelle afin d'alléger le dossier juridique fort complexe du fait que les droits de superficie ont expiré le 12 avril dernier sur l'ensemble des parcelles.

Fondée sur ce qui précède, la Commission des finances propose au Conseil

- d'autoriser la Municipalité à vendre le terrain correspondant au droit de superficie No. 367 de 1332 m² à la Chèvrerie, située sur la commune d'Arzier-Le Muids au prix de CHF 280.00 m², pour un total de CHF 372'960.00 frais de notaire à charge de l'acheteur.

W. Baumgartner
Rapporteur

M. Bedat

A. Von Wyl

J.-F. Vez

P. Payne

Genolier, le 30.05.2016