

Association Scolaire et Parascolaire Intercommunale du Haut-Lac

Commission chargée de l'étude de l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie partiel DDP permettant l'utilisation du pavillon 24 situé sur une parcelle de la commune de Villeneuve



Roche, le 17 juin 2024

		Dates séances			Signatures
M.	Maxime Crisinel	04.06.2024	xx.xx.xx	xx.xx.xx	
Mme	Gaëlle Borloz	04.06.2024	xx.xx.xx	xx.xx.xx	
M.	Reynald Daenzer	04.06.2024	xx.xx.xx	xx.xx.xx	
M.	Christian Mueller	04.06.2024	xx.xx.xx	xx.xx.xx	
M.	Dylan Karlen	04.06.2024	xx.xx.xx	xx.xx.xx	

Rapport de la Commission chargée de l'étude de l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie partiel DDP permettant l'utilisation du pavillon 24 situé sur une parcelle de la commune de Villeneuve

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission chargée de l'étude de l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie partiel DDP permettant l'utilisation du pavillon 24 situé sur une parcelle de la commune de Villeneuve s'est réunie en date du 4 juin 2024 à la salle de l'ancienne poste de Chessel pour l'examen du préavis 3/2024. Cette réunion a eu lieu en présence de M. Marcel Rechsteiner, représentant du CODIR. La séance a été menée de manière conjointe avec la COGEF, également chargée d'étudier ce préavis. Des rapports distincts sont néanmoins déposés.

Les membres de la commission remercient l'ensemble des personnes présentes pour leur disponibilité ainsi que pour les compléments d'information et les éclairages apportés.

Le sujet de la constitution de ces droits distincts et permanents (DDP) avait été soulevé par la Commission en charge de l'étude du préavis N° 4/2023, relatif à la demande de crédit d'étude et de mise en concours du Pavillon objet du présent préavis. Celle-ci avait constaté que ce pavillon, bien que financé par l'ASPIHL, devait prendre place sur une parcelle propriété de la Commune de Villeneuve, sans pour autant que les rapports juridiques entre la Commune de Villeneuve, d'une part, et l'ASPIHL, d'autre part, ne soient formellement réglés. La même situation prévalait pour le

Pavillon 21, objet du présent 02/24, déjà construit. La Commission salue ainsi la réaction du CODIR puisque ce préavis tend à rétablir la situation.

Pour résumer la situation juridique, en principe, celui qui est propriétaire d'un terrain, est propriétaire de tout ce qui est construit dessus. La constitution d'un droit de superficie, inscrit au Registre foncier comme DDP, permet de faire échec à ce principe et de dissocier la propriété du sol de celle de la construction. Le propriétaire du terrain concède ce droit, sans céder la propriété du sol, pendant une certaine durée, et reçoit une contrepartie financière sous forme de rente.

La Commission estime d'abord que, dans son principe, la constitution d'un DDP correspondant à l'emprise au sol du Pavillon 24, à construire par l'ASPIHL sur la parcelle no 351 de la Commune de Villeneuve, propriété de cette dernière, est une nécessité avant d'engager des frais supplémentaires dans le développement puis la réalisation de ce projet.

Les conditions d'octroi du DDP ont ainsi été analysées par la Commission, et sont résumées ci-après :

- **Dimensions** : 717 m² correspondant à l'emprise au sol pressentie du Pavillon 24 ;
- **Durée** : 50 ans, avec faculté de prolongation sur demande présentée 2 ans avant l'échéance et rediscussion des modalités ;
- **Prix** : redevance indexée sur l'IPC, d'un montant annuel initial de Fr. 42'160.-, compte tenu d'une valeur arrêtée à Fr. 1'204'600.- et d'un taux de capitalisation de 3.5% ;
- **Autres conditions** :
 - o Rente exigible par trimestre d'avance ;
 - o Rente pouvant être garantie par une hypothèque légale, soit un droit de gage, en cas de non-paiement ;
 - o DDP cessible, sous réserve d'approbation par le concédant, et transmissible ; location considérée comme un acte de cession, et ;
 - o Indemnité de retour à l'échéance ordinaire ou anticipée du DDP correspondant à la valeur résiduelle de construction, le cas échéant avec une possibilité de réduction en cas de non-respect fautif des obligations du bénéficiaire ;

En soumettant des questions au représentant du CODIR, lors de la séance, la Commission a pu notamment obtenir les compléments suivants. En raison du DDP et du paiement de la redevance, le pavillon 24 ne sera pas inclus dans décompte effectué selon la clé Willi. Le crédit d'étude du Pavillon 24 avait été accepté dans le cadre du préavis 3/2024. Depuis lors, la demande de permis de construire a été déposée. L'autorisation a été délivrée sous réserve du respect de la distance par rapport à la route longeant la parcelle no 351. Cette exigence a été posée par la DGMR. Pour ce motif, plusieurs options de modification de l'implantation du bâtiment sont actuellement à l'étude. Le CODIR dit souhaiter éviter que le bâtiment ne soit déplacé de manière à empiéter sur la parcelle no 509 de la Commune de Villeneuve, appartenant également à cette dernière, afin d'éviter qu'une nouvelle demande de permis de construire ne doive être déposée, de zéro. Le CODIR expose également que la DGMR a mis en exergue que l'implantation était contraire à un alignement selon un plan approuvé en août 1958. Le CODIR dit néanmoins considérer que cet alignement est obsolète, tout en soulignant qu'il appartiendra au Conseil communal de Villeneuve, de l'abroger formellement pour permettre la réalisation du projet.

En revanche, comme pour le préavis 02/2024, le prix du DDP, soit le montant de la redevance, a fait l'objet de passablement de discussions lors de la séance de commission. Préalablement, la Commission avait demandé et obtenu le rapport d'expertise commandé par la Commune de Villeneuve auprès de la société Vago Mattenberger SA s'agissant de l'évaluation du DDP. La manière dont la valeur du DDP avait été établie a suscité plusieurs questions en particulier en lien avec la notion de surface de plancher déterminante. La Commission s'interrogeait en effet sur la pertinence de ce paramètre compte tenu de la cession de l'usage d'une surface de terrain brute, d'une part, et du fait qu'il y était ensuite construit un bâtiment par et aux frais de l'ASPIHL, d'autre part. Concrètement, il est ici question d'une valeur de Fr. 1'204'600.- pour une surface au sol de 717 m². Cela représente un montant au m² de Fr. 1'680.-. Ce montant semble, a priori, élevé. C'est le lieu de relever que la différence m² par rapport à l'expertise s'explique,

selon le CODIR, par une modification de l'emprise au sol du projet depuis l'analyse de l'expert. Le CODIR dit avoir repris les chiffres de l'expertise et les avoir adaptés en conséquence. Il expose que cela n'aurait pas d'autre conséquence sur la détermination de la rente. Comme pour le préavis 02/2024, la Commission a par l'intermédiaire du CODIR soumis à l'expert des demandes d'éclaircissement, à ce propos et quant au facteur de capitalisation de 3.5%.

Quelques jours plus tard, la Commission a obtenu des réponses à ses questions. Il lui a été dit qu'il n'était pas possible d'effectuer un calcul d'un prix au m2 comme effectué ci-dessus, ou, du moins que cela ne permettait pas une comparaison pertinente. La surface de 717 m2 étant entièrement constructible (Indice d'occupation du sol IOS de 100%), sans avoir à respecter des distances aux limites, il se justifierait que le prix au m2 soit plus élevé. L'expert explique qu'il faudrait en principe compter avec des distances aux limites de 6 mètres, ce qui impliquerait, pour une même construction, environ le double de terrain. En outre, la valeur du terrain ne serait pas la même si celui-ci permet de bâtir 1, 2 ou 3 étages. C'est pour ces différents motifs que les experts disent recourir à la notion d'incidence foncière, qui dépend de la situation et des caractéristiques propres à l'objet estimé et qui s'exprime en Fr. / m2, non pas de surface de terrain, mais de surface de plancher déterminante (SPd). Dans le cas du Pavillon 24, le prix au m2 de SPd s'élèverait, selon l'expert, à Fr. 575.-. Par souci de concision mais aussi d'exhaustivité, la Commission annexe au présent rapport, le rapport d'estimation de Vago Mattenberger SA et son email du 10 juin 2024 au représentant du CODIR. Il y est renvoyé pour le surplus.

La Commission ne se sent pas entièrement à l'aise avec cette situation. Les raisons sont notamment les suivantes. La matière est plutôt technique. Malgré les explications de l'expert, le prix au m2 de SPd, utilisé comme référence, paraît très subjectif et l'on ignore comment précisément il est établi. Vu la durée des DDP, les montants en jeu sont conséquents. Enfin, c'est la première fois que l'ASPIHL est amenée à formaliser un DDP et il n'est donc pas possible de se référer à un précédent. Des précédents d'autres communes ou associations de communes des environs n'ont pas été présentés et étudiés dans le préavis.

La Commission est néanmoins consciente de la nécessité de ne pas retarder l'avancée du processus de régularisation / développement des Pavillons concernés. Cela vaut, en effet, pour ce préavis et, dans une certaine mesure aussi, pour celui concernant le Pavillon 21. Sur l'aspect technique et financier qui paraît décisif, la Commission veut, à ce stade, faire confiance au CODIR, dans son choix de recourir à un expert et dans sa lecture du résultat de l'estimation de ce dernier.

A la vue de ce qui précède, la Commission a décidé de recommander au Conseil intercommunal de l'ASPIHL d'accepter le préavis no 3/2024 tout en formant le vœu, pour le futur, si d'autres DDP devaient être négociés et formalisés, d'établir plus précisément les critères retenus pour en arrêter le prix, au besoin en recourant à plusieurs experts et recherchant des points de comparaison avec d'autres DDP constitués dans la région dans un contexte analogue.

Au vu de tout ce qui précède, la Commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis tel que présenté et donc de prendre les décisions suivantes :

- **vu** le préavis no 3/2024 relatif à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie partiel DDP permettant l'utilisation du pavillon 24 situé sur une parcelle de la commune de Villeneuve ;
- **ouï** le rapport de la Commission chargée de son étude ;
- **considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour.

DECIDE

- D'autoriser le Comité de direction à accepter un droit distinct et permanent de superficie partiel – DDP – permettant l'utilisation du Pavillon 24 situé sur une parcelle de la Commune de Villeneuve, aux conditions énoncées dans le présent préavis.

Roche, le 17 juin 2024

Pour la Commission :

Maxime Crisinel, 1^{er} membre

Gaëlle Borloz

Reynald Daenzer

Christian Mueller

Dylan Karlen