

**Rapport de la Commission des affaires immobilières
chargée de l'étude du préavis n° PR.08.47PR du 2 octobre 2008
concernant
la fixation de la rente annuelle de deux droits de superficie dans la zone
d'activité des Champs-Lovats**

La commission chargée de l'étude du préavis n° PR08.47PR s'est réunie le 27 octobre 2008. Elle était composée de Mesdames les conseillères Valérie Jaggi Wepf, Christiane Layaz-Rochat, ainsi que de Messieurs les conseillers Daniel Bercher, Nunzio Indulsi, Jean-David Chapuis, Jean-Marc Cousin et du soussigné, désigné rapporteur.

La séance s'est déroulée en présence de Monsieur le syndic Rémy Jaquier, accompagné de Monsieur Jean Mermod. Nous les remercions pour les précieux compléments d'information apportés.

Equité de traitement

Le secteur des Champs-Lovats a récemment fait l'objet de plusieurs opérations (préavis n°37 du 23 novembre 2007). Le débat qui a précédé l'adoption du préavis n° 37 a fait ressortir des disparités dans les rentes liées à un droit de superficie. En effet, l'ensemble des locataires du secteur paient une redevance annuelle de 4.80 frs/m² alors que deux droits de superficie (DDP 5219 et DDP 4507) sont assortis d'un montant de 6.80 frs/m². L'article 1 du préavis propose donc d'aligner ces deux droits de superficie à la redevance pratiquée sur les autres parcelles, soit 4.80 frs/m².

Justification du montant de la redevance

La réduction de la redevance à 4.80 frs/m² permet d'assurer une meilleure compétitivité des prix pratiqués dans le secteur. En effet, à titre de comparaison, les redevances liées à un droit de superficie se négocient à hauteur de 3.80 frs/m² dans plusieurs communes de la région. De plus, le prix de 4.80frs/m² est plus proche du marché hypothécaire actuel.

Même si les externalités positives dont peuvent bénéficier les entreprises dans la ville centre (infrastructures, services...) peuvent justifier un tarif plus élevé que dans d'autres communes de plus petite taille, il semble nécessaire de proposer une redevance attractive pour assurer une certaine mixité de notre tissu économique.

Autorisation de vendre la parcelle n°575 octroyée à la Municipalité (article 2)

Dans la perspective d'un éventuel repreneur, l'hoirie Vinci souhaite avoir la possibilité de vendre la parcelle n° 575, actuellement grevée d'un droit de superficie. La majorité des parcelles des Champs-Lovats étant déjà en possession de propriétaires privés, la ville a clairement renoncé à la possibilité d'assurer une maîtrise foncière dans ce secteur. Il semble donc cohérent de poursuivre cette politique en cédant cette parcelle à un prix correspondant aux dernières opérations menées dans le secteur (140 frs/m²).

Conclusion

Au vu de ce qui précède, c'est à 6 voix pour et une abstention que la commission des affaires immobilières vous propose d'accepter les articles 1 et 2 du préavis PR08.47.

26.11.08

Vassilis Venizelos

