



Rapport au Conseil Communal de Villeneuve de la commission chargée de l'examen du préavis n°11/2024 et du préavis n°12/2024

Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie partiel - DDP - permettant l'utilisation du Pavillon 21 et 24 situé sur la parcelle communale No 351

Président : Loreto Alvares

Rapporteuse : Núria Gerber

Membres : Lionel Turian
Boris Nicolet
Arber Jagoda

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission ad hoc s'est réunie le mardi 21 mai 2024 en présence de Monsieur le Municipal Marcel Rechsteiner en charge des préavis 11 et 12/2024. La commission le remercie pour sa disponibilité et toutes les précisions données.

La commission nommée a travaillé sur les deux préavis en même temps, car il s'agit de deux DDP pour la même parcelle 531.

Les présents préavis ont été élaborés pour régulariser la situation du Pavillon 21 existant sur la parcelle 531, et du Pavillon 24. Dans le contexte où le bâtiment du Pavillon 21 en question est déjà érigé, le DDP (Droit Distinct et Permanent) se profile comme un instrument visant à formaliser la situation existante. À ce titre, il est important de souligner que la commune de Villeneuve perçoit déjà une redevance annuelle associée à ce bâtiment dont elle est propriétaire.

En ce qui concerne le Pavillon 24, il fera l'objet d'une reconstruction qui sera financée par l'ASHPIIL.

L'entreprise Vago Mattenberger a été mandatée pour l'élaboration de l'étude, entreprise qui a déjà travaillé pour la commune de Villeneuve. Son efficacité et compétence n'était plus à démontrer pour l'élaboration de cette étude.

L'expertise Vago Mattenberger détermine la valeur foncière sur la base de l'incidence foncière, dont la définition est la suivante : « *L'incidence foncière représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière* ». Elle dépend de la situation et des caractéristiques propres de l'objet. Elle s'exprime en Fr./m² de surface de plancher déterminante (SPd). Elle peut être sensiblement différente s'il s'agit de mettre à disposition des surfaces commerciales ou administratives,

des appartements résidentiels en PPE « haut de gamme », des appartements en PPE « traditionnels », d'une mise en location ordinaire, des appartements protégés, etc. La qualité de l'environnement et l'orientation sont également à prendre en considération ». Pour les présents DDP, ladite expertise prend en considération l'affectation en zone d'utilité publique, d'une part, et l'affectation en salle de classes, d'autre part

Base de données pour le calcul des rendements :

	Pavillon 21	Pavillon 24
m ²	450 m ²	2095m ²
Fr/m ²	600.-/m ²	575.-/m ²
Total	270'000.-	1'204'600.-
Rendement à 3,5%	9'450.-	42'160.-

Détails ci-dessous

Le pavillon 21 fait 450m² de surface de plancher.

Le pavillon 24 fait 2'095 m²

Le prix du m² est de 600.-/m² pour le Pavillon 21 et 575.-/m² pour le Pavillon 24

Soit une valeur du terrain de 270'000.- (450m² X 600.-/m²) pour le Pavillon 21 et 1'204'625.- (2'095m² X 575.-/m²)

Le calcul de rendement annuel pour les deux Pavillons :

Pour le Pavillon 21, il est de 270'000.- X 3,5% = 9'450.-

Pour le Pavillon 24, il est de 1'204'624.- X 3,5% = 42'161,88

La redevance (3,5%) sera indexée annuellement sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. En cas d'évolution négative de l'indice des prix à la consommation, la redevance annuelle ne pourra pas être inférieure à Fr. 9'450.00 (Pavillon 21) et Fr. Fr. 42'160.00 (Pavillon 24)

A noter que ces deux préavis sont une régularisation d'une situation existante et grâce à ces deux DDP, la commune pourra percevoir des montants non négligeables sans engager des frais.

Au vu de ce qui précède, la Commission à l'unanimité de ses membres, vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, d'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie partiel - DDP - permettant l'utilisation du Pavillon 21 et du Pavillon 24 situés sur une parcelle communale, aux conditions énoncées dans les présents préavis.

La Présidente:



Loreto Alvares

La Rapporteuse :



Núria Gerber