

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS N° 11/2016 - 2021 DDP RUE DE MORGES 13 & PRA BUGNET

Au Conseil communal de Crissier

Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Conformément aux dispositions du règlement du Conseil communal de Crissier, la Commission des finances est chargée de rapporter sur le préavis que la Municipalité lui a soumis.

Composition de la Commission et des personnes ayant participé à son élaboration

La Commission des finances chargée d'étudier le préavis susmentionné s'est réunie le lundi 21 novembre 2016 à 19h30 dans la salle Chamberonne du bâtiment administratif.

Elle était composée de :

M.	Ronald	Moraz	CDC	Président
M.	Roberto	Francioli	CDC	Membre
M.	Claude	Dusserre	CDC	Membre
M.	Maxime	Stern	CDC	Membre
M.	Pascal	Gruffel	ROLC	Membre
M.	David	Metzger	PS	Membre
M.	Olivier	Ramel	PS	Membre
Mme	Oriane	Sarrasin	PS	Membre

Sont excusés :

M.	Aleksandar	Radic	CDC	Membre
M.	Frédéric	Delacrausaz	ROLC	Membre
M.	Laurent	Modoux	ROLC	Suppléant

La Municipalité était représentée par :

M. Stéphane Rezso, Syndic

Et de

M. Denis Lang, Secrétaire municipal

I Introduction

Le Syndic nous communique la position de la Municipalité sur ce renouvellement de DDP ainsi que des informations sur le développement de ce quartier (accès routiers).

Par ailleurs, M. Stéphane Rezso nous commente un tableau où figurent :

- Les parcelles mises à disposition par la Commune avec un DDP (26 parcelles)
- Les échéances des DDP
- Les prix au m²
- Les redevances encaissées

II Tableau des redevances encaissées sur les DDP

Avant ce préavis municipal (2016)		Après ce préavis Municipal (2017)	
Autres DDP encaissés	CHF 1'158'044	Autres DDP encaissés	CHF 1'158'044
Rue de Morges 13	CHF 55'394	Rue de Morges 13	CHF 126'610
Pra Bugnet	CHF 34'182	Pra Bugnet	CHF 85'455
TOTAL	CHF 1'247'620	TOTAL	CHF 1'370'109

III Historique

A l'origine, la Commune avait accordé ces deux DDP à la Société Copycolor SA. Elle a ensuite cédé ses droits à 3 investisseurs qui ont alors trouvé une grande surface commerciale dans le domaine de l'électroménager..

IV Valeur du DDP

a) Redevances encaissées par la Commune sur ces DDP :

Parcelle 759 :	surface commerciale	Parcelle 762 :	Parking
Surface totale :	8'374 m2	Surface totale :	5'697 m2
Redevance :	6.65 m2	Redevance :	6.00/m2
Montant encaissé :	CHF 55'394	Montant encaissé :	CHF 34'182
Montant encaissé :	<u>CHF 89'576</u>		

b) Nouvelles redevances fixées par la Municipalité (durée de 60 ans) :

Parcelle 759 :	surface commerciale	Parcelle 762 :	Parking
Surface totale :	8'374 m2	Surface totale :	5'697 m2

Redevance pour 5 premières années :	15.00/ m2	Redevance pour les 5 premières années :	Redevance :	15.00/m2
Montant encaissé :	CH 125'610	Montant encaissé :	CHF 85'455	
Redevances pour les 6 années suivantes :	20.00/ m2	Redevance pour les 6 années suivantes :	Redevance :	20.00/m2
Montant encaissé	CHF 167'480	Montant encaissé	CHF 113'940	
Redevances pour les 49 années suivantes :	25.00/ m2	Redevance pour les 49 années suivantes :	Redevance :	25.00/m2
Montant encaissé	CHF 209'350	Montant encaissé	CHF 142'425	
Montant encaissé pendant les 5 premières années :		CHF 211'065*		
Montant encaissé pour les 6 années suivantes :		CHF 281'420*		
Montant encaissé pour les 49 années suivantes :		CHF 351'775*		

*Ces redevances sont indexées à l'indice suisse des prix à la consommation

V Détermination des nouvelles redevances proposées par la Municipalité

Il est difficile de déterminer pour la Commune le juste prix pour ce type de redevance. Pour le définir, il y aurait lieu de tenir compte des paramètres suivants :

- Durée fixée pour le DDP
- Les implantations sur ces parcelles
- Conditions fixées au terme du DDP, notamment s'il y a lieu ou non de rendre le terrain nu à la Commune

De plus, il aurait fallu disposer des informations complémentaires suivantes :

- Loyer facturé par les superficiaires à la société Media Markt Crissier
- Comptes des bénéficiaires du DDP en lien avec ce terrain

Le prix déterminé par la Municipalité est basé sur les prix pratiqués au cours de ces dernières années, soit environ CHF 20.00/m2.

Partant sur un rendement brut de 4%, la valeur de ce terrain au m2 correspondrait :

Location de CHF 15 - CHF 375/ m2

Location de CHF 20 - CHF 500/m2

Location de CHF 25 - CHF 625/m2

VI Constat

Certes, les montants des redevances retenues dans ce préavis pourraient paraître faibles compte tenu de l'activité de ce commerce.

Cependant et comme l'a rappelé notre Syndic, l'augmentation portée sur ces deux DDP reste importante. Il est préférable pour la Commune d'encaisser immédiatement ces loyers que d'attendre leurs échéances leur qui se terminent respectivement en 2027 et 2032.

Le tableau ci-dessous permet de connaître en pourcentage les augmentations enregistrées par rapport aux loyers actuellement encaissés.

Parcelle 759		Parcelle 762	
2017 - 2021	+ 125 %	2017-2021	+ 150 %
2022 - 2027	+ 200 %	2022 - 2027	+ 233 %
2028	+ 275 %	2028 -	+ 316 %

Enfin, notre Syndic rappelle que les recettes provenant des droits de superficie ne viennent pas se greffer au calcul de la péréquation

VII Conclusion

Au vu de l'exposé ci-dessus, c'est à l'unanimité que la Commission des finances vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis 11/2016-2021 tel que présenté par la Municipalité.

Crissier, le 25 novembre 2016

Le Président-rapporteur

Ronald Moraz