



Municipalité de Burtigny

Au Conseil général

Préavis n° 34/2021-2026

**Concernant l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie
en faveur de la Coopérative d'Habitation Cooplog Vaud sur un
détachement de 1'380 m² de la parcelle communale n° 255**

Municipal responsable : Mme Valérie Jeanrenaud

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Depuis 2018, la Municipalité de Burtigny étudie les possibilités de valorisation d'une partie de la parcelle communale n° 255, située au lieu-dit de Chise. En 2023, la coopérative CoHapigri avait obtenu un droit distinct de propriété (DDP) en vue de développer son projet de coopérative d'habitants sur cette parcelle. Toutefois, et pour diverses raisons, la coopérative CoHapigri a dû renoncer à son engagement. La convention de DDP n'ayant jamais été signée, le droit octroyé n'a pas été activé et ne peut être transmis. En conséquence, le préavis relatif à la mise en valeur de la parcelle doit être présenté à nouveau au Conseil général pour examen et décision.

Le projet

Afin de valoriser durablement le patrimoine foncier communal, la Municipalité projette la mise à disposition d'un terrain par le biais d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), ouvrant la possibilité à la réalisation d'un projet d'habitat collectif d'utilité publique. Ce projet, accompagné par la coopérative d'habitation Cooplog Vaud, s'articule autour d'une démarche concertée intégrant la mixité sociale, le respect de l'environnement et la gestion durable sur le long terme. Ce projet garantit ainsi un développement respectueux des intérêts collectifs, la préservation de la propriété publique et la création de logements accessibles, non spéculatifs.

La Municipalité propose au Conseil général de Burtigny d'octroyer un DDP en faveur de la Coopérative d'habitation Cooplog Vaud pour que cette dernière prenne à sa charge la construction d'un bâtiment de 9 à 10 logements avec une **redevance annuelle**, en faveur de la commune, de **CHF 28'980.-** pour une durée de **90 ans** renouvelable.

Le taux de redevance annuelle est de **3,5%** de la valeur du terrain, fixée à **CHF 828'000.-** pour une surface totale de 1'380 m². Le prix du terrain à Burtigny se situant entre CHF 500.- et 700.- m², la Municipalité l'a établi à 600.- m². La redevance du DDP sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) à partir de la 11^e année.

La rente totale pour la commune se monte à environ CHF **2'610'000.-** sur 90 ans. Ainsi, la valeur du terrain sera rentabilisée à **3 fois** son prix actuel.

Le **coût total** de l'opération pour la coopérative est estimé aujourd'hui à environ **CHF 4'200'000.-**, financé par des fonds propres, notamment composé de parts sociales, ainsi que de fonds étrangers. L'état locatif prévisionnel, en regard du nombre d'appartements attendu, se monte à environ CHF 210'000.-.

Celui-ci couvrira les frais financiers, les charges d'entretien, le fonds de rénovation ainsi que la redevance communale de CHF 28'980.-.

Le prix des locations a été fixé à environ **CHF 250.- par m² et par année**, soit CHF 7'503/pièce, conformément aux recommandations cantonales en faveur des LLA (Logements à Loyers Abordables). Pour un appartement de **3 pièces (76m²)**, le loyer mensuel se monte à environ **CHF 1'609.-**, sans les charges.

Chaque coopérateur contribue aux fonds propres de la Coopérative par l'acquisition de parts sociales, dont le coût se situe entre 15'000.- et 20'000.- par pièce d'habitation.

Définition du DDP

Le DDP est régi par l'article 779 du Code Civil Suisse. Il permet au propriétaire d'un terrain (ici la Commune) d'établir en faveur d'un tiers (ici Coopérative d'habitation Cooplog Vaud) une servitude lui conférant le droit de construire sur une parcelle communale. Les frais et la prise en charge de la constitution du DDP, auprès du notaire choisi par la municipalité, sont assumés par la Coopérative d'habitation Cooplog Vaud.

La coopérative d'habitation Cooplog

Cooplog est établie à Nyon depuis 2015. Elle dispose de plus de 30 ans d'expérience dans la réalisation d'habitats coopératifs. Jusqu'ici, Cooplog a développé une dizaine de projets sur le territoire genevois. Elle a désormais la volonté de mettre son expérience et ses compétences au service des communes vaudoises qui possèdent des terrains qu'elles souhaitent mettre en valeur.

Les avantages d'octroi d'un DDP

La commune reste propriétaire de son bien et n'est soumise à aucun investissement financier. Elle laisse ainsi le choix à la municipalité qui sera en place en 2124, de récupérer le terrain avec le bâtiment.

- Les coopératives d'habitation, avec leurs loyers à prix coûtants, sont accessibles à toute la population du village.
- L'encouragement de la réalisation de logements d'utilité publique figurent dans le règlement du PPA-Village à l'article 5.
- La commune reçoit un loyer annuel et pérenne sans avoir la charge de la gestion du bâtiment.
- De nouveaux contribuables viennent s'installer dans le village.

Conclusion :

Au terme de ce préavis, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général de Burtigny

vu le préavis municipal 34/2021-2026 « DDP en faveur de la Coopérative d'habitation Cooplog Vaud »;

ouï le rapport de la commission des finances;

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour;

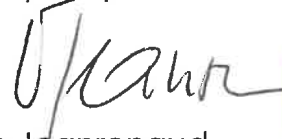
décide :

- **d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Coopérative d'habitation Cooplog Vaud, au prix d'une redevance annuelle de CHF 28'980.- pour une durée de 90 ans, renouvelable.**

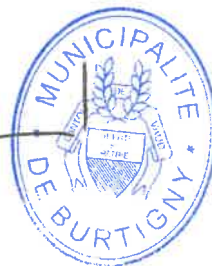
Adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 septembre 2025.

Au nom de la Municipalité

La Syndique



Valérie Jeanrenaud



La Secrétaire



Irène Richard