



Municipalité de Burtigny

Au Conseil général

Préavis n° 15/2021-2026

Concernant l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Coopérative d'Habitation de la Pie-Grièche (CoHaPigri) sur un détachement de 1'380 m² de la parcelle communale n° 255

Municipal responsable : Mme Valérie Jeanrenaud

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Depuis 2018, la Municipalité de Burtigny étudie la mise en valeur constructive d'une partie de la parcelle communale n° 255, située sur le lieu-dit de Chise. Après avoir envisagé et étudié plusieurs modèles économiques, celui qu'elle soumet aujourd'hui au Conseil général de Burtigny est le plus favorable pour la Commune.

Le projet

La Municipalité propose au Conseil général de Burtigny d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Coopérative d'habitants de la Pie-grièche pour que cette dernière prenne à sa charge la construction d'un bâtiment de 9 à 10 logements avec une **redevance annuelle de CHF 28'980.-** pour une durée de **90 ans** renouvelable.

Le taux de redevance par année se monte à **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 pour ce projet. 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 que recevra la Commune est de CHF **2'610'000.-** sur 90 ans avec une valeur du terrain rentabilisée à **3 fois** son prix actuel.

Le **coût total** de l'opération pour la Coopérative est estimé aujourd'hui à environ **CHF 3'800'000.-**, financé par l'ensemble des parts sociales des locataires qui constitue ses fonds propres (15%), le fonds de roulement fédéral (10%) et un emprunt bancaire (75%). L'état locatif prévisionnel du nombre d'appartements prévus se montera à environ CHF 210'000.-. Il couvrira les frais financiers, les charges d'entretien, le fonds de rénovation ainsi que la redevance de CHF 28'980.- pour la Commune.

Le prix des locations a été fixé à **CHF 250.- par m² par année**, conformément aux recommandations cantonales en faveur des LLA (Logements à Loyers Abordables), ce qui représente, sans les charges, un loyer mensuel de **CHF 1'450.- pour un 3 pièces de 70 m²**.

Chaque coopérateur participe aux fonds propres de la Coopérative en achetant des parts sociales. Celles-ci se montent à environ 18'000.- par pièce d'habitation.

Le 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 la Coopérative d'Habitation de la Pie-Grièche) une servitude lui conférant le droit de construire sur une parcelle. Les frais et la prise en charge de la constitution du DDP, auprès du notaire choisi par la Commune, sont assumés par la Coopérative d'Habitation de la Pie-Grièche.

La Coopérative d'Habitation de la Pie-Grièche

La Coopérative a été créée en septembre 2023 par 7 familles dont 2 qui résident dans le village de Burtigny. Elle est reconnue d'utilité publique. Elle ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative. Toutes recettes éventuelles sont redistribuées au bénéfice de l'immeuble. La Commune y possède un siège de droit.

Le projet est accompagné par la coopérative Équilibre en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). La coopérative Équilibre a été fondée en 2006 à Genève. Elle a déjà réalisé 5 bâtiments et possède actuellement 115 logements en exploitation. Actuellement, la coopérative assure le développement de 6 autres projets.

Les avantages du projet

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 dans 90 ans, de récupérer le terrain communal avec le bâtiment.

- Les coopératives d'habitation avec loyers à prix coûtants sont accessibles à toute la population.
- La réalisation de logements d'utilité publique figure dans le règlement PPA-Village à l'article 5.
- La Commune perçoit un loyer annuel et pérenne sans avoir la charge de la gestion du bâtiment.
- De nouveaux contribuables viennent s'installer dans le village impliquant des recettes fiscales supplémentaires.

Conclusion :

Au terme de ce préavis, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil général de Burtigny

vu le préavis municipal 15/2021-2026 « DDP en faveur de la Coopérative »;

oui le rapport de la commission des finances;

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

décide :

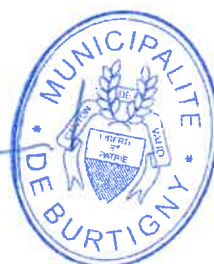
- **d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Coopérative d'Habitation de la Pie-Grièche, au prix d'une redevance annuelle de CHF 28'980.- pour une durée de 90 ans, renouvelable.**

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 31 octobre 2023.

Au nom de la Municipalité

La Syndique


Valérie Jeanrenaud



La Secrétaire


Irène Richard