



Conseil communal d'Arzier-Le Muids

Rapport de la commission des finances relatif au préavis municipal N° 05/2026 :

Constitution d'un droit de superficie d'une durée de 50 ans sur les parcelles 808 et 810 en faveur de l'Association Intercommunale Scolaire de Genolier et Environ (AISGE)

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Messieurs François Esselborn, Pietro Izzo et Jean Flach ont rencontré la Municipalité représentée par MM. Frédéric Gulloud, Nicolas Ray et Philippe Esseiva le 21 avril 2026. La commission remercie nos municipaux pour leur disponibilité, leurs explications et leurs informations.

Préambule

Ce préavis a pour but d'autoriser la municipalité à signer un acte authentique afin de constituer un droit de superficie (DDP) de 50 ans sur les parcelles 808 et 810 en faveur de l'AISGE, celle-ci ayant accepté le préavis 05-2024 pour le rachat du CSI Le Bix à la commune d'Arzier-Le Muids.

Examen du préavis

Le droit de superficie s'inscrit dans la perspective de la vente à l'AISGE du CSI Le Bix à l'issue de la construction. Le principe de cette vente a été maintes fois discuté lors de précédents Conseils communaux. La commission des finances, après s'être posé la question pour la forme, ne voit pas de raison de vouloir conserver le bâtiment dans le patrimoine communal et d'en supporter les charges. La vente permettra de ramener le plafond d'endettement à un niveau plus en rapport avec les affaires financières et courantes communales, par un mécanisme que la municipalité (actuelle et nouvelle) définira en fonction de la date de la vente finale et du remboursement des emprunts contractés pour la construction. Dans cette perspective, la constitution d'un droit de superficie (DDP) pour les deux parcelles en faveur de l'AISGE prend tout son sens.

La rente annuelle du droit de superficie est fixée à CHF 1.- par m², montant symbolique au regard de la valeur du terrain et de l'usage des bâtiments vendus. Cette disposition qui peut paraître en défaveur de notre commune, mais d'autres bâtiments sis sur d'autres communes, en particulier Genolier, bénéficient d'un même montant de CHF 1.-/m², cette fois favorable à notre commune au travers de l'AISGE. La commission des finances estime qu'il ne serait donc pas judicieux de déroger à la pratique établie, ce qui entraînerait une remise en cause des conditions de vente et de droit de superficie d'autres établissements. De plus, toute augmentation de ce droit de superficie impacterait indirectement les finances communales par le biais de sa quote-part aux contributions financières de l'AISGE.

Charges d'exploitation, amortissement et retour sur investissement

Mis à part les frais notariaux d'établissement du droit de superficie, il n'y a pas de charge liée à ce préavis. On négligera la perte des locations de jardins.

Les revenus annuels du droit de superficie sont de CHF 12'271.-



Rapport de la commission des finances relatif au préavis municipal N° 01/2026 :

Constitution d'un droit de superficie d'une durée de 50 ans sur les parcelles 808 et 810 en faveur de l'Association Intercommunale Scolaire de Genolier et Environ (AISGE)

Résumé des données financières essentielles

Intégration au plan d'investissement et son montant : Le DDP était inclus dans le préavis de construction initial du CSI Le Bix.

Intégration au budget de l'année : Le revenu du droit de superficie sera touché pour la première fois en 2027, il n'est donc pas inclus dans le budget.

Modalités de financement : Non-applicable.

Amortissements : Non-applicable.

Risques particuliers liés au préavis : Retard ou absence de signature du DDP de la part de l'AISGE. A noter que le CI de l'AISGE s'est tenu le 29 avril 2016, et que le DDP a été accepté à l'unanimité (préavis 02/2026). Nos délégués à l'AISGE pourront nous informer davantage lors du conseil du 11 mai 2026.

Conclusions

Après l'avoir examiné et débattu, la commission des finances, à l'unanimité des membres présents, propose au Conseil Communal d'accepter le préavis municipal 05/2026 tel que proposé par la Municipalité, soit:

1. d'adopter le préavis municipal No 05/2026 relatif à la constitution d'un droit de superficie d'une durée de 50 ans sur les parcelles 808 et 810 en faveur de l'Association Intercommunale Scolaire de Genolier et Environ (AISGE)
2. d'arrêter la redevance à CHF 1.- /m² pour la durée susmentionnée.

Arzier-Le Muids, le 26 avril 2026

François Esselborn

Pietro Izzo

Jean Flach (rapporteur)

Matthieu Wolff (absent/excusé)

Christian Brugger (absent/excusé)