



RAPPORT

DU CONSEIL MUNICIPAL

AU

CONSEIL GENERAL

Postulat

du 24.02.2021, accepté en séance du Conseil général du 15.12.2021, sur les pratiques de la Municipalité en matière de droits de superficie distincts et permanents (DSDP).

Avril 2022



1 TEXTE DU POSTULAT

Le postulat dont le texte suit a été déposé par le groupe PLR le 24 février 2021 et a été accepté en plénum le 15 décembre 2021 :

CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE SIERRE POSTULAT DU GROUPE PLR

QUELLES PRATIQUES DE LA MUNICIPALITE EN MATIERE DE DROITS DE SUPERFICIE DISTINCTS ET PERMANENTS (DSDP) ?

A la suite de la récente médiatisation du dossier du manège de Granges, le groupe PLR prie le Conseil municipal d'établir un rapport sur la/les pratique/s de la Ville de Sierre en matière d'attribution de DSDP. Il souhaite, notamment, obtenir les renseignements suivants :

- Y-a-t-il d'autres DSDP actuellement en force accordés par la Commune ? Si oui, est-il possible d'en avoir un inventaire ?
- Parmi ceux-ci, existe-t-il le risque qu'une situation comparable à celle du Manège de Granges puisse se reproduire ?
- Quelles sont les durées habituelles d'attribution de ces droits de superficie et sur quelles bases ces durées ont-elles été déterminées ?
- Des critères d'octroi d'un DSDP (par ex. intérêt public, social ou économique) sont-ils définis ?
- Quelles dispositions le Conseil municipal envisage-t-il de prendre à l'avenir pour éviter que le but initial d'un DSDP ne soit détourné ?

Sierre, le 24 février 2021

2 REPONSE

2.1 Préambule

Un contrat de droit de superficie distinct et permanent (ci-après DSDP) consiste à accorder la pleine jouissance d'un terrain à une personne physique ou morale, pour une durée déterminée moyennant une annuité.

Ce droit nommé « distinct et permanent » a une durée minimale de 30 ans selon l'art. 655 al. 3 du Code civil suisse et peut être comparé à une location à long terme. Ce droit réel est constitué par acte authentique. Une résiliation unilatérale avant le terme du contrat est exclue.

Superficiaire

Le bénéficiaire du DSDP est une personne physique ou morale nommée le « superficiaire ». Il dispose de la pleine jouissance de la parcelle et peut exploiter ce terrain ou y réaliser des constructions immobilières conformément au « règlement de construction et de zones » en vigueur. Les investissements ainsi que les fruits du bien-fonds pendant la durée du DSDP



reviennent entièrement au superficiaire. Il est le propriétaire de l'exploitation agricole ou des immeubles. Sauf indication contraire dans l'acte, le DSDP est cessible et transmissible.

Superficial

La personne physique ou morale qui lègue ce droit est nommée le « superficial » : elle reste propriétaire de la parcelle, mais ne peut pas en disposer pendant la durée définie dans l'acte. Elle a droit à une annuité versée par le superficiaire, définie préalablement dans l'acte de constitution de ce droit réel.

Droit de retour

A l'échéance de la durée prévue dans l'acte authentique, le superficial récupère la pleine jouissance de sa parcelle. La propriété des aménagements sur ladite parcelle passe du superficiaire au superficial ; cette transaction est par défaut sans soulte. Toutefois, un prix de reprise peut être convenu entre les deux parties.

Avantages pour la Ville de Sierre en tant que superficial

- le superficial reste propriétaire de la parcelle
- la rente annuelle est payée par le superficiaire au superficial
- le superficial valorise les terrains de la Ville bien qu'elle reste propriétaire du sol
- possibilité d'adopter une vision à long terme pour la Commune, avec un rendement régulier au lieu d'un gain immobilier unique et spéculatif

Risques pour la Ville de Sierre en tant que superficial

- l'acte est conclu pour du long terme (30 ans au minimum) rendant la prévisibilité très difficile. Même les meilleurs juristes ne peuvent anticiper tous les scénarios possibles sur une telle durée
- par défaut, la propriété des constructions immobilières est transmise au superficial en fin de droit. Le superficial pourrait se retrouver avec des bâtiments dont il n'a pas l'utilité, il devrait alors trouver un nouveau locataire et, à défaut, démanteler les bâtiments à ses frais
- le superficiaire pourrait investir de grandes sommes avant le terme du contrat pour augmenter la valeur vénale du bâtiment. Ce risque peut être diminué/écarté en prévoyant une clause dans l'acte authentique

2.2 Y a-t-il d'autres DSDP actuellement en force accordés par la Commune ? Si oui, est-il possible d'en avoir un inventaire ?

Les DSDP en vigueur sont :

N° parcelle	Lieu	Superficial	Début	Echéance
9336	Daval	Eversys SA	2019	2059
16865	Daval	Molignon Immobilier SA et PAG immo SA - Membratec SA - DPE Electrotechnique	2018	2073
16859	Daval	Sivacolor SA	2015	2055
9330	Daval	Planet Horizons Technologies SA (AQUA4D)	2017	2067
9330	Daval	Hervé Loubet Immo Sàrl (Wildhorn)	2018	2083
18003	Daval	L'Instant Chocolat Sàrl (David Chocolatier)	2019	2069
9334	Daval	Garage du Nord Sierre SA	2020	2070



15941	Pont-Chalais	Tennis Club Sierre	1983	2033
16441	La Ferme	Centre équestre de Granges SA	2016	2056
7040	Chétroz (déchetterie)	Collectif constitué des Communes de Sierre, Chippis, Salgesch et de l'UTO	2021	2080
15242	Derrière le Château	Marks-Container Sàrl	2016	2056

2.3 Parmi ceux-ci, existe-il le risque qu'une situation comparable à celle du Manège de Granges puisse se reproduire ?

Un DSDP est un acte authentique conclu entre deux ou plusieurs parties pour une durée minimale de 30 ans. Considérant le long terme de cet engagement, un risque résiduel subsistera toujours et ne pourra être écarté. Même un expert du droit réel ne pourra pas imaginer tous les scénarios possibles.

Cependant, pour les futurs DSDP des clauses supplémentaires permettant de mieux préserver les intérêts de la Commune seront insérées dans l'acte de constitution.

2.4 Quelles sont les durées habituelles d'attribution de ces droits de superficie et sur quelles bases ces durées ont-elles été déterminées ?

Le Code civil suisse fixe une durée minimale de 30 ans pour un DSDP, alors que la durée maximale n'est pas régie par la loi ; en effet l'article 655 al. 3 du Code civil suisse prévoit qu'« *une servitude est établie pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée* ». En principe, la validité est calculée par rapport au cycle de vie des biens immobiliers. La durée fait ainsi l'objet de négociations. Tous les DSDP accordés par la Municipalité ont une échéance.

2.5 Des critères d'octroi d'un DSDP (par ex. intérêt public, social ou économique) sont-ils définis ?

DSDP commercial

Vu la rareté des terrains, l'emprise au sol par rapport au nombre de postes de travail créés, l'activité de l'entreprise ainsi que le potentiel de développement d'une société sont des éléments pris en considération. Chaque candidature est unique et doit être analysée.

DSDP d'intérêt public ou social

Dans ce cas, l'intérêt public est prépondérant et poursuit l'objectif de proposer un lieu d'intérêt général accessible au public. Un tel DSDP peut être octroyé à tarif préférentiel. Toutefois les clauses spécifiques mentionnées sous le point 2.6 devront faire partie de l'acte.

Enfin, toute demande de DSDP fait l'objet d'une analyse par la commission des transactions immobilières, d'un préavis de la commission immobilière et d'une décision du Conseil municipal.

2.6 Quelles dispositions le Conseil municipal envisage-t-il de prendre à l'avenir pour éviter que le but initial d'un DSDP ne soit détourné ?

Ces dispositions s'appliquent notamment aux DSDP d'intérêt public ou social où une annuité à taux préférentiel est en général accordée.

Mesure issue du droit réel

- inscription d'une servitude d'utilisation à charge de la parcelle concernée en excluant certains types d'activités
-



Mesures issues du droit contractuel

- prévoir une clause dans l'acte où la transmissibilité ou la cessibilité du bien est soumise à une autorisation préalable du superficiant
- pour les biens d'utilité publique (par exemple le Centre équestre de Granges SA ou le Tennis Club Sierre), prévoir un système à deux annuités :
 - annuité à taux réduit tant que l'utilité publique est assurée
 - annuité conforme à la valeur du marché, voire supérieure à la valeur du marché à partir du moment où le but initial du DSDP n'est plus atteint
- indiquer dans l'acte que des restrictions d'usage ont un coût, permettant de justifier l'annuité à taux réduit

Pierre Berthod
Président

Jérôme Crettol
Secrétaire municipal

Sierre, le 14 avril 2022
