



RAPPORT-PREAVIS MUNICIPAL No 944-14

Sainte-Croix, le 10 septembre 2014
Au conseil communal de et à Sainte-Croix

Rapport-préavis à la motion de Monsieur Michel Bühler "Etude pour l'achat de la Casba par la Commune"

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du présent rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond à la motion déposée le 9 décembre 2013 par M. Michel Bühler demandant "l'étude par la Municipalité de la possibilité d'acquérir le refuge la Casba".

Le refuge la Casba a été construit en 1922 sur un pâturage communal par un groupe d'amis. Son affectation est ensuite passée à une buvette. Plusieurs propriétaires se sont succédés sans intervention communale, mise à part la location des abords en terrain d'aisance.

Réponse à la motion

La motion de M. Michel Bühler demande à la Municipalité d'étudier la possibilité d'acquérir ce bâtiment privé construit sur une parcelle communale.

La Municipalité estime qu'il n'est pas du rôle de la Commune d'acheter la Casba mais de faire en sorte que les conditions-cadres soient propices pour tout exploitant potentiel. Conscient de son atout touristique, de la sauvegarde du patrimoine immobilier communal et sans oublier le lien sentimental et affectif des citoyens, la Municipalité souhaite avoir un rôle de facilitateur dans les transactions.

Pour ce faire, la Municipalité a étudié 2 solutions : la location du terrain d'aisance ou la création d'un droit distinct permanent.

Le terrain d'aisance est une mise à disposition d'un terrain communal, dont la surface est à définir, par une location à un prix fixé par une directive municipale. Pour la Casba, le tarif est celui d'un terrain à but lucratif situé hors des zones à bâtir à savoir Chf 1.60 le m². Un bail est établi avec le plan de la surface louée, les horaires souhaités et que l'engagement à tenir les activités de la buvette soit respecté. Une convention réglant les autorisations d'accès pour les véhicules servant à l'exploitation est également intégrée au bail.

La mise à disposition du terrain par une location de terrain d'aisance est le choix qui a été utilisé jusqu'à ce jour. Les frais sont moins importants et les démarches moins contraignantes, la Commune étant la seule interlocutrice. Cette possibilité rend difficile voire impossible un emprunt auprès d'un établissement financier.

Il existe une autre alternative qui consiste à la constitution d'un droit distinct permanent (DDP) sur la parcelle communale. Ceci permet à un acquéreur de constituer une garantie hypothécaire pour l'obtention d'un emprunt afin d'acheter un bien immobilier. Voici la définition d'un DDP : "les droits distincts et permanents sont assimilés à un immeuble, dès leur inscription au registre foncier. Cette inscription se fait en la forme écrite, sauf pour les droits de superficie qui doivent être constitués en la forme authentique". Sa durée est au minimum de trente ans. Un acte est réalisé par un notaire afin de le proposer à un éventuel acquéreur en définissant un montant de location. Il est à relever que la création d'un DDP doit obtenir l'accord du Service du développement territorial (SDT) ainsi que de la Commission foncière cantonale. La surface doit être officialisée par un plan d'un géomètre et par un abornement. Ensuite le DDP est inscrit au registre foncier. Les frais de cette démarche sont plus élevés.

Pour information, les bâtiments de la Casba ne sont officiellement cadastrés que depuis novembre 2009. Un droit de mutation communal est encaissé lors d'un transfert d'une cabane sur le territoire de 1.1% de la valeur du bien.

Comme vous avez certainement pu le constater dans les journaux, la société "Petite Casba Sàrl" va reprendre les bâtiments de la Casba et l'exploitation de la buvette d'ici cet automne. Cette société n'a pas désiré constituer un DDP et a préféré l'établissement d'un bail pour un terrain d'aisance. La Municipalité se réjouit que des personnes dynamiques s'engagent à faire vivre cet endroit avec des projets privés qui démontrent que notre région reste attractive. La Municipalité souhaite plein succès à la Casba.

CONCLUSION

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

Sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa Commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide :

- **d'adopter** le rapport-préavis de la Municipalité concernant la motion de M. Michel Bühler "Etude pour l'achat de la Casba par la Commune".

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :


F. THEVENAZ



Le Secrétaire :


S. CHAMPOD

Délégué municipal : M. Philippe Duvoisin