



Servion, le 09 avril 2018

Commune de Servion
Municipalité

Au Conseil communal
1077 Servion

Préavis municipal n° 04-2018

Concernant :

- **La signature d'un acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie de 16'479 m2 issus de la parcelle n° 308, propriété de la Commune de Servion, en faveur de la société Zoo de Servion SA pour une durée de cent ans incluant le versement d'une rente minimale en faveur de la Commune de Servion d'un montant annuel de Fr. 676.00, afin de permettre l'extension de l'aire du Zoo de Servion.**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans sa séance du 16 mars 2015, le Conseil communal de Servion a adopté la modification partielle du PGA du village de Servion en vue de l'extension de la zone du Zoo, la pérennisation d'une zone intermédiaire en SDA sur la parcelle n° 352 et il a autorisé sur la parcelle communale n° 308 un défrichement assorti d'un reboisement compensatoire ceci conformément aux plans mis à l'enquête publique du 13 décembre 2014 au 20 janvier 2015, sous réserve de l'accord de l'Office fédéral de l'environnement.

Le préavis n° 01-2015 relate les travaux et les différentes étapes du projet ainsi que les améliorations prévues pour les animaux et pour le parc.

Pour plus d'informations et/ou pour rappel, ce préavis peut être consulté sur le site www.servion.ch sous Conseil communal puis préavis archivés et séance du 16 mars 2015, sous le lien :
http://www.communal.ch/net/com/5799/Images/file/Conseil/Preavis/2015/01_Modification%20du%20PGA%20et%20dboisement_brochure.pdf

Exposé des motifs

Les autorisations fédérales et cantonales ont toutes été délivrées et le PGA de Servion a pu être modifié. Ces procédures ont mis un certain temps à se concrétiser mais dès ce printemps la direction du Zoo de Servion va pouvoir entreprendre les travaux d'extension prévus. En premier temps il s'agira de procéder au défrichement et au reboisement nécessaires au projet puis les différents aménagements envisagés pourront être mis en place.

Cependant, avant cela, nous devons encore régler une formalité importante. Il s'agit de la signature d'un acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie pour les 16'479 m² qui seront issus de la parcelle communale n° 308 et qui seront mis à disposition de la société : Zoo de Servion SA. Pour ce faire, l'accord du Conseil communal est nécessaire.

Implications financières

Cet acte notarié, qui est annexé et qui fait partie intégrante de ce préavis, s'étendra sur une durée de cent ans. Il pourra être reconduit à son échéance par les successeurs en place en 2118 s'ils le souhaitent. Dans le cas contraire, par ses articles 9 et 10, l'acte constitutif précise les modalités de l'extinction du droit et les indemnités qui y seraient liées.

Cet acte prévoit une rente en faveur de la Commune de Servion qui, basée sur la pratique en la matière, a été fixée à un montant annuel de Fr. 676.00 Elle sera versée le 1^{er} janvier de chaque année et pour 2018, à la signature de l'acte.

Afin de calculer « professionnellement » ce montant, une évaluation a été demandée en août 2016 à EstimaPro, secteur « expertises et évaluations » de Prométerre (*Association vaudoise de promotion des métiers de la terre*). Cette dernière a évalué ce terrain, situé en zone forestière, à moins de Fr. 1.-/m². Dès lors, considérant qu'il est pratiquement similaire au DDP n° 522 (*déjà mis à disposition du Zoo pour une zone dite « naturelle »*) tant par ses caractéristiques que pour l'usage prévu, la Municipalité a décidé de suivre la proposition d'EstimaPro et de se référer au coût de location du DDP n° 522 en y ajoutant un taux de rémunération de 5% sur cette valeur.

La rente du nouveau DDP à constituer qui a été calculée est par conséquent de : 16'479 m² x Fr. 0.82/m² x 5% soit Fr. 676.00 par année.

Ce montant représente pour les cent ans d'engagement, la somme de Fr. 67'600.00 au minimum (*l'indexation prévue tous les 5 ans pourra influencer ce montant à la hausse mais en aucun cas à la baisse*).

La délégation de compétence municipale, accordée par le Conseil communal dans sa séance du 10 octobre 2016, autorise la Municipalité à engager la Commune pour un montant ne dépassant pas Fr. 50'000.00. La Municipalité demande dès lors au Conseil communal l'autorisation de signer cet acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société Zoo de Servion SA pour un montant total de Fr. 67'600.00.

Nous précisons que tous les frais engendrés par la constitution de cet acte seront pris en charge par la société Zoo de Servion SA.

Conclusions

Sur la base des éléments énoncés ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Servion

- vu le préavis municipal no 04-2018,
- entendu le rapport de la commission ad hoc chargée de l'étude de cet objet,
- entendu le rapport de la commission des finances,
- considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

dans sa séance du 18 juin 2018, décide:

- d'autoriser la Municipalité à signer un acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie de 16'479 m2 issus de la parcelle n° 308, propriété de la Commune de Servion, en faveur de la société Zoo de Servion SA pour une durée de cent ans incluant le versement d'une rente minimale en faveur de la Commune de Servion d'un montant annuel de Fr. 676.00, afin de permettre l'extension de l'aire du Zoo de Servion.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Cédric Matthey



La Secrétaire

Claudine Burri-Monney

Ce préavis a été adopté en séance de Municipalité le 16 avril 2018.

Municipaux responsables : René Padrun, Municipal en charge des forêts
Cédric Matthey, Syndic et Municipal des finances

Annexes faisant partie de ce préavis :

- projet de l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société Zoo de Servion SA
- évaluation d'EstimaPro

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

DEVANT **YVAN LEUPIN**, notaire à Vevey pour le canton de Vaud, _____

se présentent, _____

d'une part, _____

La **Commune de Servion**, ici représentée par son syndic Cédric Matthey et sa secrétaire municipale Claudine Burri-Monney, qui agissent valablement en vertu de la décision du Conseil communal du, dont un extrait est annexé au présent acte, _____

d'autre part, _____

Zoo de Servion S.A. (CHE-101.808.212), société anonyme dont le siège est à Servion, ici représentée par Roland Bulliard, administrateur président de cette société qu'il engage par sa signature individuelle. _____

I.- EXPOSE PREALABLE

1.- La Commune de Servion est propriétaire de l'immeuble suivant. _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	298 Servion
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	308
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 92912 68345 39
Surface	198'975 m ² , numérique et numérisé
Mutation	19.10.2007 011-2007/1892/0 Division de bien-fonds : - 718 m ² à P. 322; changement partiel de nature
	14.06.2010 011-2010/1032/0 SAU
	05.04.2012 011-2012/763/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	2020,2024
No plan:	7
Désignation de la situation	Au Jorat

	Aux Bourgats Aux Praz des Mollies Creux du Côteau En Pralex En Ruty Sus le Lanciau
Couverture du sol	Bâtiment(s), 211 m² Champ, pré, pâturage, 92'211 m² Forêt, 100'606 m² Route, chemin, 1'307 m² Jardin, 4'640 m²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, ciblérie, 58 m², N° d'assurance: 123 Bâtiment, 153 m², N° d'assurance: 607
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	86'000.00 EF01 (09.01.2003)

Propriété

Propriété individuelle
Servion la Commune, Servion

Mentions

04.08.2016 009-2016/2637/0 Obligation de reboiser ID.009-2016/001371

Servitudes

11.11.1911 011-59889	(C) Passage : Desserte agricole ID.011-2004/001521 en faveur de B-F Servion 298/371
11.11.1911 011-59909	(C) Passage : Desserte agricole ID.011-2004/001520 en faveur de B-F Servion 298/305
11.11.1911 011-59922	(C) Source(s) et droits accessoires ID.011-2004/001364 en faveur de B-F Servion 298/76
11.11.1911 011-59922	(C) Constructions : Réservoir ID.011-2004/001365 en faveur de B-F Servion 298/76
11.11.1911 011-59922	(C) Canalisation(s) d'eau ID.011-2004/001366 en faveur de B-F Servion 298/76
11.11.1911 011-59924	(C) Source(s) , réservoir et canalisation d'eau ID.011-2004/001522 en faveur de B-F Servion 298/468
11.11.1911 011-59928	(C) Canalisation(s) d'eau ID.011-2004/001509 en faveur de B-F Servion 298/370 en faveur de B-F Servion 298/498
11.11.1911 011-59928	(C) Constructions : Réservoir ID.011-2004/001510 en faveur de B-F Servion 298/370 en faveur de B-F Servion 298/498
30.12.1911 011-59936	(C) Passage public à char ID.011-2004/001524 en faveur de Servion la Commune, Servion
30.12.1911 011-59938	(C) Passage à char ID.011-2004/001541 en faveur de Forel-Lavaux 11004/634 en faveur de Forel-Lavaux 11004/635 en faveur de B-F Servion 298/311 en faveur de B-F Servion 298/312 en faveur de B-F Servion 298/313 en faveur de B-F Servion 298/314 en faveur de B-F Servion 298/315 en faveur de B-F Servion 298/318 en faveur de B-F Servion 298/319
30.12.1911 011-59939	(C) Passage à pied et à char ID.011-2004/001542 en faveur de Forel-Lavaux 11004/631 en faveur de Forel-Lavaux 11004/635 en faveur de Forel-Lavaux 11004/636 en faveur de Forel-Lavaux 11004/637 en faveur de Forel-Lavaux 11004/638 en faveur de Forel-Lavaux 11004/639 en faveur de B-F Servion 298/316 en faveur de B-F Servion 298/319 en faveur de B-F Servion 298/320

30.12.1911 011-59947	(D) Passage à char ID.011-2004/001525 à la charge de B-F Servion 298/385
30.12.1911 011-59948	(D) Passage à char ID.011-2004/001526 à la charge de B-F Servion 298/371 à la charge de B-F Servion 298/498
28.12.1973 011-52733	(C) Canalisation(s) d'eau ID.011-2004/001527 en faveur de B-F Servion 298/322
28.12.1973 011-52733	(C) Constructions : Réservoir ID.011-2004/001528 en faveur de B-F Servion 298/322
13.08.1975 011-53996	(C) Source(s) , fouilles, captage, réservoir et canalisation ID.011-2004/001544 en faveur de B-F Servion 298/469
06.11.1980 011-59353	(C) DDP Superficie, jusqu'au 30.10.2020 ID.011- 1999/000137 en faveur de DDP Servion 298/522
03.02.1982 011-60938	(C) Canalisation(s) : Câble de télévision et droits accessoires ID.011-2004/001268 en faveur de Servion la Commune, Servion
06.07.2017 009-2017/2384/0	(C) Canalisation(s) d'eau usée et installations accessoires ID.009-2017/001453 en faveur de Servion la Commune, Servion

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

06.11.1980 011-59353

Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du
droit de superficie ID.011-2000/000987

Droits de gage immobilier

Aucune

2.- Suite à la modification du plan général d'affectation relatif à l'extension de la zone zoo entrée en vigueur le 20 juin 2016, la Commune de Servion souhaite accorder à Zoo de Servion S.A. un droit de superficie afin de permettre à cette dernière d'agrandir son parc animalier. _____

Ceci exposé, les comparantes sont convenues de ce qui suit. _____

II.- CHANGEMENT DE NATURE

Se référant à des plan et tableau de mutation établis par le bureau GEMETRIS SA, à Mézières, le 16 novembre 2017, la Commune de Servion décide de modifier la désignation cadastrale de l'immeuble feuillet 308 de Servion, de la manière suivante. _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	298 Servion
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	308
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 92912 68345 39
Surface	198'975 m², numérique et numérisé
Mutation	19.10.2007 011-2007/1892/0 Division de bien-fonds : - 718 m2 à P. 322; changement partiel de nature
	14.06.2010 011-2010/1032/0 SAU
	05.04.2012 011-2012/763/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	2020,2024
No plan:	7
Désignation de la situation	Au Jorat Aux Bourgats Aux Praz des Mollies Creux du Côteau

	En Pralex
	En Ruty
	Sus le Lanciau
Couverture du sol	Côte de Pralex
	Bâtiment(s), 211 m ²
	Champ, pré, pâturage, 92'106 m ²
	Forêt, 84'244 m ²
	Route, chemin, 1'295 m ²
	Jardin, 21'119 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, ciblerie, 58 m ² , N°
	d'assurance: 123
	 Bâtiment, 153 m ² , N°
	d'assurance: 607

III.- CONSTITUTION D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

1.- OBJET DU DROIT

Se référant à : _____

- des plan et tableau de mutation établis par le bureau GEMETRIS SA, à Mézières, le 16 novembre 2017, _____

- une autorisation de la Commune de Servion au sens de l'article 83 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du, _____

documents ci-annexés, _____

les comparantes sont convenues de constituer un _____

DROIT DE SUPERFICIE

sous la forme d'un **droit distinct et permanent** qui sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier, conformément à l'article 779 alinéa 3 du Code civil suisse. _____

Fonds servant : Immeuble feuillet 308 de la Commune de Servion, désigné ci-dessus. _____

Bénéficiaire : Zoo de Servion S.A. _____

Exercice : Le droit de superficie s'exerce sur une surface de jardin de 16'479 m² (seize mille quatre cent septante-neuf mètres carrés) figurée sur le plan spécial précité, faisant l'objet de l'immeuble feuillet 4020. _____

Constructions autorisées : Le droit de superficie permet l'édification sur son assiette de parcs animaliers, d'enclos et de petites constructions pour les animaux. _____

2.- IMMATRICULATION

Compte tenu des dispositions figurant sous chiffre 3 (Durée) et 5 (Cessibilité) ci-après, le droit de superficie a le caractère d'un **droit distinct et permanent**.

Les parties en requièrent dès lors l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier sous feuillet 4020 de la Commune de Servion.

3.- DUREE

Le présent droit distinct et permanent de superficie est constitué pour une durée de **100 ans**, dès son inscription au Registre foncier.

Les comparantes ou leurs ayants droit pourront convenir d'une prolongation dans les formes prévues pour la constitution de ce droit. Si une telle demande émane du superficiaire, elle devra être adressée au superficiant cinq ans avant l'échéance du présent droit, le superficiant s'engageant alors à se prononcer dans un délai d'une année.

4.- DROITS ET OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Le superficiaire a les obligations suivantes :

- d'ériger les constructions conformément à la modification du plan général d'affectation relatif à l'extension de la zone zoo entrée en vigueur le 20 juin 2016,

- ne pas changer l'affectation des constructions sans l'accord du superficiant,

- payer ponctuellement la redevance mentionnée à l'article 8 ci-après,

- ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie, ni une propriété par étages.

- entretenir régulièrement les constructions, dans les règles de l'art,

- supporter la responsabilité de tous dommages causés à des tiers qui pourraient résulter des constructions projetées, conformément à l'article 58 du Code des obligations,

- acquitter tous impôts, taxes et contributions publiques uniques ou périodiques dus à raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurances et finances d'abonnements,

- acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers qui

pourraient grever le droit de superficie. _____

5.- CESSIBILITE

Le présent droit distinct et permanent de superficie est expressément convenu cessible et transmissible par voie d'opération relevant de la loi sur les fusions, scission, transformation et transfert de patrimoine (LFus) et de la Loi vaudoise sur les Communes. _____

Les conditions de cessibilité sont les suivantes. _____

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations résultant du présent acte par tout cessionnaire ou tout acquéreur du droit de superficie. _____

Le superficiant sera informé, préalablement et par écrit, de tout projet de cession. Il ne pourra s'opposer à la cession ou au transfert, dans un délai de trois mois dès réception de l'avis, que dans l'une et/ou l'autre des deux hypothèses suivantes. _____

1.- Le cessionnaire n'est pas solvable. _____

2.- Le cessionnaire ne reprend pas les obligations personnelles souscrites par le superficiaire dans le présent acte. _____

6.- SUPPRESSION DU DROIT DE PREEMPTION LEGAL

Les comparantes conviennent de supprimer le droit de préemption légal du superficiaire, conformément à l'article 681b alinéa 1 du Code civil suisse. _

Cette suppression sera annotée au Registre foncier. _____

7.- RETOUR ANTICIPE

Les comparantes se réfèrent aux articles 779f à 779g du Code civil suisse si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles. _____

8.- RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

Le présent droit de superficie est octroyé contre le versement d'une rente annuelle de superficie de CHF 676.- (six cent septante-six francs), à verser le 1^{er} janvier de chaque année, payable la première fois ce jour pour l'année en cours. _____

La première annuité sera calculée au *prorata* depuis la date précitée. _

La rente annuelle précitée est valable pour une durée initiale de 5 ans. Par la suite, elle sera indexée tous les 5 ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation mais ne saurait être inférieure à CHF 676.- (six cent septante-six francs). _____

9.- EXTINCTION DU DROIT

A défaut d'entente entre parties à l'échéance du droit, le droit distinct et permanent de superficie s'éteindra d'office et les bâtiments, ouvrages et installations feront retour au superficiel ou à ses successeurs dans la propriété du dit fonds, dont ils deviendront parties intégrantes. _____

10.- INDEMNITE POUR LE RETOUR DES CONSTRUCTIONS - RETABLISSEMENT DE L'ETAT PRIMITIF

1.- Facultés du superficiel

A l'extinction du droit suite à l'expiration de sa durée, le superficiel aura à choix la possibilité : _____

1.- d'exiger le rétablissement de l'état primitif de la surface objet du droit de superficie, à la charge et aux frais du superficiaire, ou _____

2.- de conserver les constructions existantes, moyennant le versement d'une indemnité fixée selon la procédure décrite ci-dessous. _____

Le superficiel s'engage à avertir le superficiaire de son choix dans un délai de cinq ans précédant l'expiration de la durée du droit. _____

Il est précisé qu'en cas de retour anticipé au sens des articles 779f et suivants du Code civil suisse, la seconde hypothèse énoncée ci-dessus sera seule applicable. _____

2.- Fixation de l'indemnité

A l'expiration de la durée du droit de superficie, l'indemnité sera basée sur la valeur des constructions, laquelle sera fixée à dire d'experts et tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments, ouvrages et installations. Il est ici précisé que les installations mobilières entreprises par le superficiaire ne feront l'objet d'aucune indemnité. _____

En cas de retour anticipé suite à une violation d'obligations par le superficiaire, le superficiel aura droit à une indemnité basée sur la valeur des constructions, laquelle sera fixée à dire d'experts. Cette indemnité sera toutefois amputée d'un montant de dix pour cent à titre de pénalité, puis sur le montant ainsi déterminé d'une moins-value de vétusté de un pour cent par an.

Les experts précités seront désignés d'un commun accord entre le superficiaire et le superficiel ou, en cas de désaccord persistant, par le Tribunal du lieu de situation de l'immeuble _____

En cas d'expropriation due à un intérêt public préalablement et légalement constaté, l'indemnité sera fixée conformément à la loi vaudoise sur l'expropriation. _____

IV.- DIVERS

Election de for

Les comparantes font élection de for attributif de compétence au greffe du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble. _____

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Le notaire soussigné atteste, en ce qui concerne la société Zoo de Servion SA, dont le siège est à Servion, que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis C : _____

- constituent l'entier du conseil d'administration, _____
- sont détentrices de la totalité du capital-actions, _____
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent. _____

Roland Bulliard, président du conseil d'administration de ladite société, a confirmé le sens de l'attestation ci-dessus et a certifié que le superficiaire n'agissait pas, à l'occasion de la signature du présent acte, à titre fiduciaire au sens des dispositions légales restreignant l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger. _____

V.- FRAIS – IMPOTS

Les frais de notaire, géomètre et Registre foncier, de même que les droits de mutation afférents au présent acte seront supportés par le superficiaire. _____

VI.- REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER

- 1.- Changement de nature, _____
- 2.- Inscription d'un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de cent ans, à compter de la date d'inscription au journal, _____
- 3.- Immatriculation dudit droit en qualité d'immeuble, _____
- 4.- Annotation de la suppression du droit de préemption légal du superficiaire, _____
- 5.- Annotation : Superficie (autres dispositions contractuelles, article 779b alinéa 2 du Code civil, clauses des chiffres III.4, III.8 et III.10). _____

DONT ACTE, lu en présence des comparantes qui l'approuvent et le signent séance tenante, ainsi que le notaire, _____

à **SERVION**, le ... **DEUX MILLE DIX-HUIT**. _____



**Expertises et
évaluations**

021 614 24 22

Fax 021 614 24 04

estimapro@prometerre.ch

www.prometerre.ch

Analyse et avis sur la valeur d'une rente de droit de superficie distinct et permanent (DDP)

Bien-fonds grevé

Partie de la parcelle n° 308 RF de Servion,
propriété de la commune de Servion

Superficiaire

Zoo de Servion SA, à Servion

EstimaPro
est une filiale de

Prométerre

Association vaudoise
de promotion
des métiers de la terre

Lausanne, le 22 août 2016
DM / / ESP 4554

1 Introduction et mandat

La commune de Servion abrite un parc animalier, connu sous son nom de Zoo de Servion, exploité par la société Zoo de Servion SA.

Ce parc déploie ses activités sur la parcelle n° 322 RF de Servion, dont la SA est propriétaire, ainsi que sur l'immeuble n° 522 RF, à savoir un droit de superficie distinct et permanent grevant une partie de la parcelle n° 308 RF propriété de la commune de Servion.

La SA détient également l'immeuble n° 523 RF, à savoir un DDP grevant l'intégralité de la parcelle 350 RF propriété de la commune de Servion. Ce DDP est aménagé en place de parking pour les véhicules des visiteurs du Zoo.

Les biens-fonds exploités par le zoo sont affectés dans une zone de zoo (zone d'activités touristiques).

Le périmètre de cette zone particulière a été étendu suite à une modification partielle du plan général d'affectation de la commune PGA approuvé le 3 mai 2016 par le Département du territoire et de l'environnement. Les frais inhérents à cette nouvelle planification ont été pris en charge par la commune de Servion.

L'extension porte sur une partie de la parcelle n° 308 RF propriété de la commune, et cette surface devrait maintenir faire l'objet de la constitution d'un DDP en faveur de Zoo de Servion SA pour le développement de ses activités.

Dans cette perspective, la commune de Servion a sollicité l'avis d'EstimaPro sàrl afin de fixer la rente annuelle de ce nouveau DDP.

2 Procédure

Les explications initiales ont été fournies au soussigné par Mme Claudine Burri-Monney, secrétaire municipale.

Les documents suivants ont été remis à l'expert :

- Dossier de l'adoption de la modification du plan général d'affectation (PGA, extension de la zone de zoo)
- Copie de la minute n° 59353 de Me Roland Niklaus, notaire à Oron-la-Ville, relative à la constitution des DDP n°s 522 et 523 RF.
- Copie de l'extrait du procès-verbal des séances du Conseil général de Servion du 8 décembre 1977 et du 9 mai 1978, ainsi que des autorisations préfectorales des 30 juillet 1980 et 30 septembre 1980.

Les données du registre foncier ont été recueillies par consultation du registre foncier informatique. Elles ont été complétées par l'examen des cartes et orthophotographies du guichet cantonal geoplanet.

Des informations complémentaires ont encore été fournies par Mme Burri-Monney au sujet de la situation actuelle de la perception de la redevance annuelle des DDP existants.

Une visite des lieux ne s'est pas avérée nécessaire.

3 Appréciation

3.1 Méthodologie

La commune de Servion envisageait de convenir d'une location pour la surface de ce nouveau DDP en se référant aux fermages agricoles.

De l'avis du soussigné, déjà formulé à la secrétaire municipale, il conviendrait de procéder autrement, car on ne se trouve pas dans une situation comparable à l'affermage d'un terrain agricole.

Le montant de la rente d'un droit de superficie, hors des arrangements particuliers que pourraient prendre les concernés, se détermine comme suit :

- Estimation de la valeur vénale du terrain grevé
- Calcul de la rente annuelle en appliquant un taux approprié sur cette valeur vénale.

Pour la seconde partie du calcul, et malgré les taux d'intérêt historiquement bas tant pour les placements que pour les crédits (hypothécaires), il est encore d'usage de considérer un taux de rémunération de 4.5 % à 5.0 %.

3.2 Estimation

Valeur du terrain

Pour la première partie de l'analyse, il est impossible de trouver des références de valeur de terrain pour l'affectation particulière (zone d'activités touristiques / zone de zoo) dans laquelle se trouve la surface devant faire l'objet du nouveau DDP. Faire une approche du rendement d'une telle parcelle tenant compte de tous les paramètres économiques n'est pas davantage réalisable.

Il est alors apparu utile d'analyser dans un premier temps la situation actuelle des rentes perçues pour les deux droits de superficie déjà existants.

La rente annuelle initialement convenue pour les deux DDP était de CHF 100.- pour le DDP n° 522, de 4'763 m² aménagé en "zone naturelle" (soit 2.1 ct./ m²), et de CHF 500.- pour le DDP 523 RF, de 11'708 m² aménagé en "places de parc" (soit 4.3 ct./ m²). Selon les informations reçues, il semblerait que ces montants n'aient pas fait l'objet d'une étude particulière, mais plutôt d'un simple accord réciproque des parties.

Selon les conditions des DDP, ces rentes seraient indexées à "l'indice général du coût de la vie", et ces tous les trois ans. Cette évolution semble bien avoir eu lieu, car les rentes actuellement perçues sont au total de CHF 1'176.10. En appliquant l'évolution de l'IPC selon les documents de l'office fédéral de la statistique (OFS, et en considérant l'indice de 1977 / moyenne annuelle comme base (celui de 1978 n'était pas connu lors de la conclusion de l'acte) et celui de 2013 comme référence pour la dernière indexation triennale, le résultat serait le suivant :

Date	Montant	Indice
Départ: 1977 v Arrivée: 2013 v	Moyenne annuelle v Moyenne annuelle v	600 CHF 1'197 CHF Variation: 99.5 %
Indice sur la base de: Septembre 1966		

Remarque : en utilisant les indices de janvier 1978 et janvier 2014, le résultat serait légèrement différent (CHF 1'185.-)

En ventilant le montant actuellement perçu de CHF 1'176.10 pour les deux DDP selon la répartition initiale, les rentes actuelles seraient de :

- Pour le DDP n° 522 RF: CHF 196.00, soit CHF 0.0412 / m², ou CHF 4.12 / are
- Pour le DDP n° 523 RF : CHF 980.10, soit CHF 0.0837 / m² ou CHF 8.37 / are

Pour comparaison, le fermage agricole indicatif officiel moyen pour une terre cultivable dans la région de Servion est de CHF 4.00 / are et celui d'une prairie de CHF 3.50 / are (voir annexe).

En admettant qu'un taux de 5.0 % sur la valeur vénale aurait été retenu à l'époque pour le calcul de ces rentes, cela correspondrait à des valeurs vénales de CHF 0.82 / m² (0.041 : 5%) pour le DDP n° 522 RF et de CHF 1.67 / m² pour le DDP n° 523 RF.

A titre d'information, la valeur vénale d'un terrain agricole dans la région de Servion peut être évaluée à environ CHF. 3.00 / m² pour une bonne parcelle. La surface sur laquelle sera constitué le nouveau DDP est par contre en nature de forêt, dont la valeur serait naturellement bien inférieure, et en tous les cas en dessous de CHF 1.00 / m².

Normalement, des valeurs vénales agricoles ou forestières usuelles ne nous semblent pas être la bonne référence (car trop basses) pour la fixation de la rente du nouveau DDP, compte tenu de l'usage particulier non agricole prévu.

Pour le projet faisant l'objet de la présente étude, on peut toutefois considérer que l'on se trouve cependant dans une situation assez similaire à celle du DDP n° 522 RF tant sur les caractéristiques du terrain avant constitution du DDP que sur l'usage prévu, et que les données financières pourraient en être reprises. Cet avis est notamment fondé sur le fait que, en l'absence d'une zone spéciale de type zoo, la parcelle serait simplement demeurée en aire forestière, avec les faibles valeurs foncières que l'on connaît.

La valeur vénale de CHF 0.82 / m² extrapolée ci-dessus pour le DDP 522 RF pourrait donc être admise.

Rente

En considérant une valeur vénale du terrain de CHF 0.82 / m² et un taux de rémunération de 5.0 % sur cette valeur, la rente annuelle du nouveau DDP d'une superficie de 16'260 m² à constituer sur une partie de la parcelle n° 308 RF en faveur de Zoo de Servion SA serait ainsi de :

Surface définitive après relevé du géomètre: 16'479 m².

16'260 m² x CHF 0.82 / m² x 5% = CHF 667.- par année

16'479 m²

Fr. 676.-

Une clause d'indexation devrait naturellement être prévue. La référence à l'indice suisse des prix à la consommation nous semble adaptée aux circonstances.

3.3 Remarque

La présente étude ne tient pas compte d'éventuels frais de reboisement compensatoire si ceux-ci venaient à être demandés dans le cadre de cette nouvelle planification.

L'expert



Daniel Millioud

