

Au Conseil communal de Prangins

Rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis No 37/96

Octroi d'un droit de superficie pour la construction d'un complexe hôtelier sis au lieu-dit "En Champagne"

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission, composée de Mme Françoise Wermeille et de MM. Marcel Bader, Adolfo Grandchamp, Georges Suter et André Fischer (rapporteur), s'est réunie à 4 reprises.

Lors de la première séance, nous avons pris connaissance du dossier, étudié le préavis et la promesse d'octroi d'un droit de superficie et établi un catalogue de questions.

Une séance a été consacrée à une visite sur place de la parcelle, à l'exception de l'habitation.

A la troisième séance, nous avons reçu Monsieur Tschumy, syndic, Monsieur Schwegler, municipal responsable, Madame et Monsieur Bays, promoteurs du complexe hôtelier et Monsieur Vuillamy, représentant du bureau Elitel Management. Lors de cette rencontre, le complexe nous a été présenté dans le détail et les personnes présentes ont répondu à notre satisfaction à toutes nos questions. Qu'elles en soient remerciées.

Lors de la quatrième séance, nous avons finalisé la rédaction de notre rapport.

1. Etude du préavis

Le préavis 37/96 est bien structuré, clair et il résume la situation, le projet et l'acte notarié d'octroi d'un droit de superficie. Notre rapport, après une première partie purement informative, reprend la classification du préavis, avec nos réflexions et commentaires.

En fait, le préavis recouvre trois parties distinctes, entraînant des décisions en cascade:

- l'acte notarié accordant un droit de superficie;
- la servitude d'usage public, avec sa convention d'utilisation;
- la location éventuelle du garage à bateaux.

Nous avons porté plus particulièrement notre attention sur les points qui sont de notre compétence, ou qui peuvent avoir une incidence sur la décision à prendre, à savoir: accorder un droit de superficie en faveur d'un tiers.

Notre analyse et nos réflexions ont porté sur les points suivants:

- influence d'un procès éventuel en demande d'indemnités,
- autres options possibles,

- projet hôtelier,
- assiette de la servitude faisant l'objet du droit de superficie,
- calcul de la surface constructible,
- convention d'utilisation de la zone accessible au public,
- promesse de l'octroi d'un droit de superficie,
- aspect financier.

2. Historique

La parcelle 437 " La Barcarolle" était classée en zone des cliniques (apparentée à la zone de villa B) lors de l'adoption du plan de zone de 1966. Le plan de zone de décembre 1981 a classé cette parcelle en 3 zones distinctes: ZUP, ZPA et ZVE. En 1983, la société propriétaire met à l'enquête publique la construction de 18 villas. La Municipalité refuse le permis de construire. En décembre 1983, le Conseil d'Etat adopte notre plan de zone. Début 1987, faillite de la société propriétaire et annonce de mise en vente par l'office des faillites. En juin 1987, la Municipalité fait une offre pour fr. 6'500'000.-. Le 18 août 1987, acquisition par le Conseil communal de ladite parcelle. La clause d'urgence est invoquée.

A l'origine, la ZPA permettait des constructions n'excédant pas la surface au sol bâtie existant lors de l'adoption du plan de zone. En 1989, le Conseil communal modifie l'art. 3.5, afin de permettre des constructions en relation avec l'exploitation hôtelière, n'excédant pas 1/10 de la parcelle, non compris les terrains en nature de bois.

3. Description du domaine.

La propriété "la Barcarolle" se situe dans la portion de territoire comprise entre le lac et la RC 1, en bordure de la route communale menant à Promenthoux.

Elle est composée d'une partie partiellement boisée au nord-ouest, d'un espace libre important au centre, occupé par le bâtiment principal, s'étageant en terrasse jusqu'au lac dont la rive est occupée et aménagée par un port de petite batellerie.

Tout son flanc sud-ouest, jouxtant la parcelle communale des Abériaux, est arborisé. La valeur fiscale du bâtiment principal est de fr. 3'618'000.-.

4. Influence d'un procès éventuel en demande d'indemnités

Suite à la lettre de Madame Stuby qui avait été lue en séance du Conseil communal, nous nous sommes posé la question de savoir si un procès éventuel était susceptible de retarder ou d'empêcher l'octroi d'un droit de superficie. La réponse est clairement non. Un procès éventuel ne pourrait porter que sur une demande d'indemnités.

5. Autres options possibles

A part le droit de superficie, nous avons considéré les options ouvertes suivantes:

5.1 Vente de la parcelle

Un acquéreur éventuel, ayant la capacité financière d'acheter une telle parcelle, sera certainement très exigeant et désirera un accès au lac. Dans ce cas, nous n'aurions plus accès à la zone de verdure. Une vente qui ne comprendrait pas la zone de verdure serait très aléatoire car elle réduirait la surface constructible.

5.2 Location de la villa

Cette villa de maître ne peut être relouée sans rénovation. Elle a fait l'objet d'une étude de l'architecte Cornaz en 1990. Son cubage est de 3730 m³. Vu le cadre et le caractère de la villa, seule une rénovation de luxe ou de haut de gamme peut être faite. La toiture doit être isolée et remise à neuf, ainsi qu'une réfection totale des installations techniques. Une étude par l'entreprise générale Zublin chiffre une construction neuve pour 3730 m³ à fr. 540.-/m³ à environ fr. 2'000'000.- et une rénovation au 2/3 du prix du neuf, soit fr. 1'330'000.-. La Commission prend note de ces montants, tout en les considérant élevés par rapport à la situation actuelle.

6. Projet hôtelier

6.1 Avant-projet

Le projet adopté conserve la villa existante. Le premier projet visait à simplement transformer la villa existante. Dans un deuxième temps, le promoteur favorisait la démolition. Finalement, le caractère propre de la villa a séduit l'architecte et le promoteur, pour son aspect historique. Les ajouts seront démolis pour retrouver l'état originel. Les constructions nouvelles trancheront harmonieusement par un style moderne. La villa servira d'appartement, de salons particuliers et de salles de conférence. Le restaurant et les salles constitueront la partie active, l'hôtel, construit à part, sera la zone de calme et de repos.

Relevons que toutes les chambres feront face au sud, côté lac.

M. et Mme Bays nous ont déclaré que leur projet respectera notre règlement sur les constructions, sans devoir passer par des demandes de dérogation.

Pour les détails du projet, le préavis est suffisamment explicite.

6.2 Etude de faisabilité

Elle visait à établir si le lieu convenait à l'implantation d'un hôtel ainsi qu'à choisir le type et la taille adéquats. Les atouts principaux figurent en page 3 du préavis. La demande est croissante

pour les établissements bas de gamme et haut de gamme. Le choix s'est porté sur un établissement offrant toutes les commodités et le confort d'un 4 étoiles sur le plan des chambres (notamment télévision, téléphone, vaste place de travail et possibilité de branchement de fax ou d'ordinateur). Pour les séminaires-conférences, l'établissement est suffisamment proche de Genève pour des séances d'une journée tout en étant éloigné de son bureau. Implanté dans un endroit tranquille, il convient également bien pour les séminaires résidentiels de plusieurs jours.

6.3 Concept d'exploitation

Le but est que l'hôtel devienne rapidement membre des "Relais et Châteaux", ou équivalent, et un endroit renommé, visant la clientèle des milieux d'affaires autant que les touristes.

La salle à manger est dimensionnée en fonction de la capacité hôtelière. Elle est complétée par une grande salle de 150 m², pour 120 personnes, apte à recevoir banquets et mariages.

La restauration doit tendre à un bon rapport qualité-prix. Elle vise la moyenne supérieure, genre brasserie. Elle table sur la clientèle régionale ainsi que sur les touristes de passage ou les visiteurs du château, pour les apéritifs et les repas légers à midi.

6.4 Plan financier

Un budget a été établi sur 10 ans. Pour couvrir les charges fixes, un nombre de chambres de 40 est une bonne solution. Au chapitre "revenus", il est tablé sur un taux d'occupation bas pour les deux premières années. Il est basé sur le taux moyen d'occupation des établissements de la région, diminué de 5 %. A plus long terme, il compte sur une occupation moyenne de 50 %.

Pour 1999, il est prévu un chiffre d'affaire de fr. 2'400'000.-, obtenu moitié par l'hôtel, moitié par le restaurant. Au chapitre "dépenses", la masse salariale est calculée en fonction du nombre d'employés. L'établissement comptera une vingtaine d'employés. Relevons que, de nos jours, la conception moderne de l'hôtellerie est sensible à l'économie de personnel.

Les autres dépenses sont les marchandises calculées selon les ratios usuels, les frais généraux usuels, des frais d'entretien de 2 % du chiffre d'affaire, pas de rétribution des fonds propres la 1ère année et un amortissement immédiat.

La rentabilité du projet est un élément de décision. Il serait désagréable que la Commune se retrouve avec un superficiaire en faillite.

Toutefois il serait prétentieux de notre part de vouloir déterminer la justesse d'un plan financier. Nous estimons que si la Municipalité a renoncé à deux projets précédents, et qu'elle approuve celui présenté, c'est qu'elle dispose d'éléments de comparaison. Le promoteur, en faisant faire l'étude par un organisme non lié au projet, semble également avoir mis le maximum d'atouts pour assurer le succès de son projet.

Relevons que les promoteurs exploiteront eux-mêmes l'établissement, qu'ils investissent fr. 2'000'000.- de fonds propres, que ce sera leur affaire. Ils ont l'ambition d'en faire un établissement de tous les habitants de Prangins.

7. Octroi d'un droit de superficie

7.1 Calcul de la surface constructible

Le rôle du Législatif se borne à vérifier le calcul de la surface au sol maximum des constructions. Au surplus, le projet devra répondre aux contraintes de notre règlement sur les constructions.

Le calcul de la surface constructible possible tient compte de la surface en pré-champ, augmentée des constructions, et diminuée de la surface de terrain en nature de forêt.

Il n'est pas possible de prendre en compte les surfaces soumises à la loi forestière, même si elles se trouvent en zone à bâtir.

La base légale du calcul de la surface constructible se trouve dans notre règlement sur les constructions, respectivement la LATC.

L'article 3.5 mentionne que sont admises les constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec l'exploitation hôtelière et touristique dont les bâtiments représentent au plus une surface au sol correspondant au 1/10 de la superficie de la parcelle, non compris les terrains en nature de bois.

L'article 5.11 alinéa 3 stipule que les parties de parcelles classées en zone de verdure peuvent être prises en considération pour le calcul de la surface constructible maximum.

C'est en fait l'article 48 alinéa 3, combiné avec l'article 54 alinéa 1 qui permet de prendre en compte la surface classée en zone de verdure, selon un système qui a été abondamment discuté au Grand Conseil. En revanche, ce dernier a exclu de prendre en considération les parties de parcelle en zone agricole ou agricole protégée. Notre article 5.11 alinéa 3 n'est donc plus conforme à la LATC, ceci d'autant plus que la disposition transitoire de l'article 136 est échue depuis 1991. Cet article n'a aucune incidence dans le cas qui nous concerne ici, mais il devra être adapté lors du prochain toilettage.

Le calcul de l'assiette de la servitude a été fait selon les critères ci-dessus. Le 1/10 de cette assiette nous donne une surface constructible possible de 1'426 m².

7.2 Convention d'utilisation de la zone accessible au public

La page 4, sous b) mentionne la constitution d'une servitude en faveur de la population. Les grandes lignes de cette convention sont les suivantes:

- A. La zone hôtelière (partie de la parcelle sur laquelle sera construit l'hôtel) est entretenue exclusivement par le superficiaire.
- B. La zone de forêt (côté Genève) est du ressort de la Commune. Il est convenu que cette forêt sera nettoyée régulièrement et les arbres entretenus.
- C. La zone près du lac, accessible au public, sera entretenue de la façon suivante:
 - le gazon et l'entretien des plantes seront effectués par le superficiaire,
 - l'entretien de la berge, du cheminement le long du lac et des jetées sont de la responsabilité de la Commune, au même titre que le paiement des taxes s'y référant.

La convention doit encore être affinée. Elle devra être ratifiée lors de la signature définitive du droit de superficie.

La Commission émet le vœu que la convention d'utilisation règle uniquement les points liés à la servitude figurant au chapitre II de l'acte notarié.

Le hangar à bateaux, situé hors de la surface accordée en droit de superficie, fera l'objet d'un bail et ses modalités d'utilisation seront définies par les dispositions particulières de celui-ci.

7.3 Promesse de l'octroi d'un droit de superficie.

Ce document a retenu toute notre attention. Nos questions à la Municipalité étaient surtout de nature informative ou visaient à se faire expliquer des problèmes juridiques complexes pour des bœtiens. Les dispositions et le texte d'un acte notarié ne sont pas forcément compréhensibles en première lecture.

Malgré les explications reçues, ce texte a laissé à la Commission une impression de lourdeur. De plus, en se basant sur le recoupement de différents articles, un conseiller ne faisant pas partie de la Commission, nous a fait part de deux conséquences importantes de l'application stricte du texte:

- au terme de la période de 60 ans, la Commune peut se trouver dans l'**obligation** d'acquérir les constructions à la valeur vénale, ce qui ne correspond pas nécessairement à l'usage;
- si, dans le cas de figure où le superficiaire dépose la demande de construire mais n'entreprend rien, il ne devra aucune indemnité (et la Commune aura perdu au moins 3 ans), alors que d'autres clauses prévoient des indemnités de fr. 100'000.- ou fr. 300'000.-.

Notons que le document final a connu 8 retouches successives dont certaines versions ont été soumises à l'avocat-conseil de la Commune, qui a émis certaines remarques et propositions. Il couvre, à notre connaissance et dans la mesure du possible, les cas de figure pouvant se présenter durant la période de 60 ans, notamment faillite de l'exploitant, non respect des clauses, etc..

8. Aspects financiers et divers

La montant de fr. 103'800.- représente une location moyenne de fr. 7,30 au m² pour les 14'265 m². Ce montant capitalisé à 5 % représente fr. 2'076'000.-, ce qui correspond à une valeur du terrain de fr. 150.- le m².

Après avoir fait le tour des options possibles (voir ci-devant), nous relevons qu'il ne s'agit pas vraiment de rentabiliser la parcelle, mais plutôt d'alléger le budget de fonctionnement de la Commune d'une charge assez lourde et d'utiliser, enfin, ce terrain dans un but correspondant à l'esprit dans lequel il avait été acquis. De plus, cette réalisation donnera de la vie à la Commune et créera quelques postes de travail.

9. Conclusions

La Municipalité est persuadée, selon les éléments en sa possession, que le projet est viable.

La Commission a pu consulter un dossier complet et bien constitué. Elle a eu l'impression d'avoir affaire à un couple motivé, bien conseillé et s'engageant personnellement.

En conséquence, elle vous demande de prendre les décisions suivantes:

Le Conseil communal de Prangins

vu le préavis municipal No 37/96 concernant la demande d'autorisation de mettre en droit de superficie à la société "B. H. BAYS HOTELS S.A." 14'265 m2 correspondant aux parties pré-champs de la zone de parc et de la zone de verdure de la parcelle No 437 sise au lieu-dit "En Champagne" et de ratifier la promesse d'octroi de superficie signée le 21 octobre 1996

lu le rapport de la Commission chargée de rapporter sur cet objet

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

1. d'adopter le préavis municipal No 37/96 concernant la demande d'autorisation de mettre en droit de superficie à la société "B. H. BAYS HOTELS S.A." 14'265 m2 correspondant aux parties pré-champs de la zone de parc et de la zone de verdure de la parcelle No 437 sise au lieu-dit "En Champagne" et de ratifier la promesse d'octroi de superficie signée le 21 octobre 1996
2. d'autoriser la Municipalité à signer les actes nécessaires pour cette transaction.

Prangins, le 8 novembre 1996

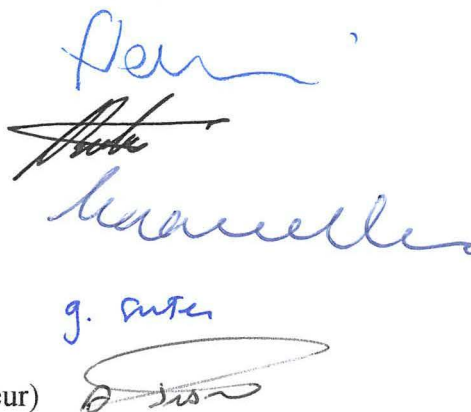
Mme Françoise Wermeille

MM. Marcel Bader

Adolfo Grandchamp

Georges Suter

André Fischer (rapporteur)



The block contains five handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed to the left. From top to bottom: a signature for Françoise Wermeille, a signature for Marcel Bader, a signature for Adolfo Grandchamp, a signature for Georges Suter, and a signature for André Fischer.