

## RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la Fondation yverdonnoise pour le logement sur la parcelle n° 832, à la rue Roger-de-Guimps et l'autorisation de démolir les bâtiments existants*

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

Lors de sa séance du 16 juin 2011, le Conseil communal a accepté le préavis PR10.49PR concernant la politique du logement et la constitution de la Fondation yverdonnoise pour le logement (la Fondation). Cette dernière a pour but essentiel de mettre à disposition de la population yverdonnoise des logements à loyers ou prix avantageux, avec ou sans l'aide des pouvoirs publics. La Fondation a été constituée par acte authentique, le 13 mars 2012 et inscrite au registre du commerce, le 2 avril 2012.

Afin d'atteindre le but poursuivi, un examen minutieux des différentes parcelles constructibles dont la commune est propriétaire a été effectué. Il a révélé que trois parcelles étaient valorisables à court ou moyen terme :

- la parcelle n° 832, située à la rue Roger-de-Guimps, d'une surface de 1'510 m<sup>2</sup>, qui permet la construction rapide d'un bâtiment de 10 à 12 logements ;
- la parcelle n° 923 (surface 3'581 m<sup>2</sup>), située sur l'actuel parking du Midi, qui peut accueillir, à moyen terme, un projet de plus grande envergure, évalué à 35 appartements environ. Ce projet nécessite toutefois l'étude d'un Plan de quartier (PQ) ;
- la parcelle n° 1164, située à la rue des Cygnes 7, 9 et 11, qui permettrait, à court terme, le développement d'un projet d'une douzaine d'appartements sur sa partie libre de constructions.

La Fondation a choisi de développer ces différents projets en parallèle.

1. Le premier (parcelle 832), par sa taille moyenne, sera le plus rapidement réalisable. Il fait donc l'objet du présent préavis. Les étapes préliminaires à la construction de cet immeuble consistent en effet en la création d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la Fondation et en la destruction des bâtiments vétustes existants sur ladite parcelle ;
2. Le deuxième projet (parcelle 923) fait, quant à lui, l'objet d'une intense réflexion au sein du Conseil de fondation. Par sa taille, sa fonction actuelle ainsi que sa situation, la parcelle du parking du Midi pose en effet des questions qui sont plus complexes à résoudre. Sa valorisation, qui nécessite l'étude d'un PQ, représente toutefois le principal objectif de la Fondation pour les années qui viennent.
3. Finalement, la parcelle des Cygnes dispose de droits à bâtir qui ne sont pas encore exploités. Le développement de la surface encore disponible pourrait se faire sans toucher à la ferme, figurant à l'inventaire des Monuments historiques (note 3), dont la

démolition est impossible, et sans avoir à résilier le bail de l'actuel locataire. La rénovation de la ferme n'est à ce stade pas envisageable. Les frais que cela entraînerait pour la Fondation ne lui permettraient pas de remplir les buts qui lui sont assignés en matière de loyers modérés. La Commune, quant à elle, n'a pas prévu, pour des raisons financières, d'investir sur cette parcelle ces prochaines années.

Le manque de parcelles communales disponibles et la difficulté d'acquérir, sur un marché immobilier passablement tendu, de nouvelles surfaces constructibles à un prix permettant d'envisager des loyers abordables obligent la Fondation à se concentrer pour l'heure sur ces trois projets. Une situation qui évoluera avec la légalisation des terrains communaux dans les nouveaux quartiers Coteau Est et Gare-Lac, notamment, et qui permettra à la Fondation, très probablement, d'obtenir de la Commune des terrains propices au développement de projets d'une plus grande envergure.

## Le projet

La parcelle n° 832 comporte des pavillons, loués à la Fondation Verdeil jusqu'au 30 juin 2012. Leur état n'est pas satisfaisant et d'importants travaux seraient nécessaires à leur conservation. Compte tenu du coût élevé qu'ils supposent, il a été décidé de privilégier leur démolition, laissant ainsi la parcelle libre à une nouvelle affectation. Les coûts de cette démolition seront pris en charge par la Fondation.

La parcelle est désormais libre de bail. Sa surface et son potentiel constructible sont suffisamment intéressants pour correspondre aux critères de la Fondation et permettre la réalisation d'un premier projet.

La surface constructible totalise environ 1'000 m<sup>2</sup>. Il a été prévu de l'utiliser en créant entre 10 et 12 logements pouvant accueillir 3 à 6 personnes.

Ceux-ci feront l'objet d'une demande de subventionnement, en application de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement (10% canton ; 10% commune). En effet, la taille modeste du bâtiment laisse peu de marge en termes de rentabilité, et une maîtrise efficace des coûts de construction ne suffira pas pour proposer des loyers suffisamment bas.

Au vu des estimations que la Fondation a aujourd'hui à sa disposition, les coûts de construction du bâtiment devraient s'élever à environ 2,6 millions de francs. La Fondation a prévu de recourir à un emprunt bancaire qu'elle financera à priori à hauteur de 20% de fonds propres, selon les conditions encore à négocier avec un établissement bancaire.

Suite à un appel d'offres sur invitation, le bureau Thibaud-Zingg Architectes a été mandaté par la Fondation. Il est chargé de la conception du projet, jusqu'à la mise à l'enquête.

Le planning jusqu'à la mise en location est prévu comme suit :

Octroi du mandat d'architecte	Décembre 2012
Mise à l'enquête	Fin du printemps 2013
Début des travaux	Fin 2014- début 2014
Mise à disposition des appartements	Fin 2014-début 2015

## Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP)

Les discussions entre la Fondation et la Commune ont permis de faire établir un projet d'acte comportant les clauses et conditions essentielles suivantes :

- **Objet du droit** : le DDP porte sur la totalité de la parcelle n° 832, soit une surface de 1'510 m<sup>2</sup>. Il est subordonné d'une part, au maintien du caractère social de l'immeuble, et, d'autre part, à l'obligation d'entretien du bâtiment et des terrains ;
- **Durée** : 50 ans dès son inscription au Registre foncier, après approbation par le Conseil communal. Les parties s'engagent à négocier, deux ans avant l'échéance, les conditions de son éventuel renouvellement. Il s'agit d'une durée moyenne (le maximum légal est de 99 ans), qui permettra à la Fondation de rassurer la banque auprès de laquelle elle sollicitera un crédit sur la pérennité de l'opération et son amortissement ;
- **Droit de préemption légal réciproque** : le droit de superficie est cessible, mais est associé à un droit de préemption légal en faveur de la propriétaire du fonds, soit la Commune. A l'inverse, la superficiaire, soit la Fondation, aura le droit d'acquérir la parcelle grevée du droit de superficie si celle-ci est vendue. Le prix de préemption du fonds grevé sera fixé selon le dispositif prévu à l'article 681/1 du Code civil. En cas de désaccord, le Tribunal arbitral tranchera ;
- **Redevance annuelle** : Fr. 26'425/an. Ce montant représente une rente de 2,5%, sur la base d'un prix au m<sup>2</sup> de Fr. 700.-. Cela devrait permettre à la Fondation d'atteindre un loyer d'environ Fr. 1600.- pour un appartement de 4 pièces (environ 100 m<sup>2</sup>), un peu moins de Fr. 1'300.- si l'on tient compte de la subvention. Il s'agit de la redevance maximale envisagée par l'Unité logement cantonale pour avoir droit à un subventionnement ;
- **Retour des constructions** : en cas d'absence de renouvellement du DDP par la Commune au terme de la durée initiale de 50 ans, il sera fait application des dispositions des articles 779c et suivants du Code des obligations, lesquelles prévoient un retour des constructions au propriétaire du fonds moyennant le versement d'une indemnité équitable qui tiendra compte de leur vétusté et de leur état d'entretien, à l'exclusion de la valeur du sol ou de celle procurée par la situation du bien-fonds. Les constructions existantes à ce jour seront exclues également de l'indemnité de retour qui sera versée. Pour déterminer cette dernière, les parties s'engagent à désigner un expert commun. En cas de désaccord sur son choix, elles feront appel au Tribunal arbitral prévu pour régler tout litige pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte. Ce Tribunal arbitral sera formé de trois membres et constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le trente juin 1970. En cas de désaccord, le Président de la Cour civile du Tribunal cantonal désignera les arbitres.

## Coût et financement

### Coût

La part communale de la subvention dont les loyers feront l'objet se monte à Fr. 180.- environ par m<sup>2</sup>/an, soit Fr. 17'640/an. Calculé sur les 15 ans que dure la subvention, cela représente un total de Fr. 264'600.

En comparaison, le montant cumulé sur 15 ans de la redevance que la Commune percevra en raison du DDP atteint Fr. 396'375.

Le coût de la démolition est pris en charge par la Fondation. Il en a déjà été tenu compte dans l'évaluation des loyers précitée.

## Conclusion

La mise à disposition de la parcelle n° 832, propriété de la Commune, sous forme de DDP en faveur de la Fondation, constitue la première pierre de la nouvelle politique communale destinée à favoriser la construction de logements correspondant aux besoins de la population. Cette solution présente l'avantage d'offrir une réponse au problème de pénurie de logements à Yverdon-les-Bains tout en gardant le contrôle dans la durée des appartements à construire. C'est de ce modèle que s'inspireront très probablement les prochaines réalisations à créer dans ce but.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

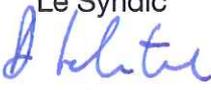
sur proposition de la Municipalité,

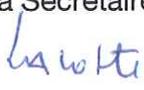
entendu le rapport de sa Commission des Affaires immobilières, et  
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à mettre la parcelle n° 832 à disposition de la Fondation yverdonnoise pour le logement ;
- Article 2 : Cette mise à disposition se fera sous forme d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) aux conditions suivantes : le DDP portera sur l'entier de la parcelle n° 832 ; il fera l'objet d'une redevance annuelle d'un montant de Fr. 26'425/an ; sa durée initiale sera de 50 ans ; un droit de préemption légal réciproque sera constitué ;
- Article 3 : La démolition des bâtiments existants sur la parcelle n° 832 est autorisée. Elle est à la charge de la Fondation yverdonnoise pour le logement.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  
  
D. von Siebenthal

La Secrétaire  
  
S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité : Madame Marianne Savary, municipale de l'urbanisme et des bâtiments

Annexes : Projet d'acte constitutif du DDP en faveur de la Fondation  
Extrait du cadastre parcelle n° 832 (Roger-de-Guimps)

Projet du 11 février 2013 JG/ng

**GILLIERON** Johann  
Notaire  
Avenue Haldimand 2  
1400 Yverdon-les-Bains

**ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE**

**DISTINCT ET PERMANENT**

Devant Johann **GILLIERON**, notaire à Yverdon-les-Bains, pour le  
canton de Vaud,

se présentent :

D'une part :

Au nom de la **COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS**,

son syndic Daniel von Siebenthal, domicilié à Yverdon-les-Bains, et sa  
secrétaire municipale Sylvie Lacoste, domiciliée à Yverdon-les-Bains,

qui engagent valablement la Municipalité par leurs signatures collectives  
à deux et qui agissent au bénéfice d'une décision prise par le conseil communal d'Yverdon-les-  
Bains dans sa séance du 2013 ainsi qu'il ressort d'un extrait du procès-  
verbal de cette séance, donné sous le sceau officiel, produit pour demeurer ci-annexé,

ci-après nommée : « le superficiant ».

D'autre part :

Au nom de la **Fondation yverdonnoise pour le logement**, fondation  
dont le siège est à Yverdon-les-Bains (Numéro fédéral CH-550.1.105.861-3),

Marianne Savary, domiciliée à Yverdon-les-Bains, présidente du comité  
de direction, et Yves Martin, domicilié à Yverdon-les-Bains, secrétaire du comité de direction,

qui l'engagent valablement par leurs signatures collectives à deux, selon  
les inscriptions au Registre du Commerce,

ci-après nommée : « la superficiaire ».

Les comparants conviennent de ce qui suit :

La commune d'Yverdon-les-Bains, représentée comme sus-est-dit, déclare constituer en faveur de la Fondation yverdonnoise pour le logement, représentée comme sus-est-dit, qui accepte,

savoir,

un droit de superficie ayant le caractère d'un droit distinct et permanent au sens des articles 779 et suivants du Code civil, à charge de l'immeuble suivant :

CHAPITRE DE : **YVERDON-LES-BAINS**, la commune.

		<u>COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS</u>	<u>Surface</u>	<u>Estim.</u>
<u>Feuillet</u>	<u>Fol.</u>		<u>m2</u>	<u>fiscale</u>
832	23	<u>Rue Roger-de-Guimps</u> bâtiment scolaire, assurance-incendie no 4732 place-jardin	195 1315	
			1510	

Etat des droits et charges :

Servitudes passives :

Canalisation(s) d'eau, de gaz et d'électricité, RF No 119'249 (ID. 1998/2170).

Canalisation(s) quelconques, RF No 186'089 (ID. 2000/1360).

Gage immobilier :

Néant.

Le droit de superficie distinct et permanent ici constitué s'exerce sur l'entier de la surface de la parcelle 832 d'Yverdon-les-Bains, de 1'510 mètres carrés au total, soit sur l'emprise suivante :

		<u>COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS</u>	<u>Surface</u>	<u>Estim.</u>
<u>Feuillet</u>	<u>Fol.</u>		<u>m2</u>	<u>fiscale</u>
(832)	23	<u>Rue Roger-de-Guimps</u> bâtiment scolaire, assurance-incendie no 4732 place-jardin	(195) (1315)	
			(1510)	

Ce droit de superficie est régi par les conditions suivantes :

## **I. Objet du droit**

En vertu de ce droit, la fondation superficière a le droit de construire et de maintenir en sa propriété, sur l'emprise du droit de superficie, un bâtiment d'habitation à loyers avantageux, bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics, en lien avec l'activité de la fondation bénéficiaire.

Cette construction devra faire l'objet d'une procédure de demande de permis de construire auprès de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains.

La fondation superficière aura les responsabilités du propriétaire pour ce qui concerne la construction objet du droit de superficie et notamment la charge de l'entretien du bâtiment concerné et de ses alentours.

Elle aura l'obligation d'affecter le bâtiment à construire à l'usage ci-dessus décrit, c'est-à-dire de maintenir le caractère social dudit bâtiment.

La fondation superficière aura en tout temps l'obligation de maintenir la construction en parfait état.

La construction de ce nouveau bâtiment nécessitant la démolition du pavillon scolaire sis actuellement sur la parcelle 832 d'Yverdon-les-Bains, les parties conviennent ici que la démolition dudit pavillon sera opérée par les soins et aux frais de la fondation superficière.

Pour le surplus, la commune d'Yverdon-les-Bains n'assume aucune responsabilité quant à la nature et l'état du sol de la parcelle objet du présent droit de superficie.

## **II. Durée**

Le présent droit de superficie est constitué pour une durée de 50 (cinquante) ans dès le jour de son inscription au Registre foncier.

Sa radiation sera opérée au Registre foncier à l'échéance de ce délai, sous réserve de ce qui suit.

La commune propriétaire du sol n'assume aucune garantie pour une possibilité de renouvellement à l'échéance du droit ; deux ans avant son échéance fixée, les parties s'engagent à entrer en tractations pour une reconduction ou un renouvellement du présent droit de superficie.

## **III. Cessibilité et droit de préemption légal réciproque**

Sous les réserves ci-après, le présent droit de superficie est convenu cessible.

La cession du droit est subordonnée au respect de la forme authentique, à l'inscription du cessionnaire au Registre foncier, ainsi qu'au consentement de la commune propriétaire du sol.

La commune propriétaire du sol est en droit de refuser son accord dans le seul cas où l'acquéreur ne reprend pas formellement toutes les obligations découlant de la présente convention.

Pour le surplus, le droit de préemption légal réciproque de la commune propriétaire du sol et de la fondation superficière est maintenu. Ainsi, si la fondation superficière vend son droit de superficie, la commune propriétaire du sol aura le droit de l'acquérir, de préférence à un tiers acheteur et aux conditions convenues avec ce tiers acheteur, selon les règles ordinaires du Code civil et du Code des obligations sur le droit de préemption. A l'inverse, la fondation superficière aura le droit d'acquérir la parcelle grevée de ce droit de superficie, si celle-ci est vendue par sa propriétaire.

#### **IV. Rang**

Le présent droit de superficie prend rang, sur la parcelle grevée, après les servitudes qui y sont inscrites, sus-désignées.

#### **V. Redevance annuelle**

En contrepartie de la constitution du présent droit de superficie, la fondation superficière est astreinte à payer à la commune propriétaire du sol une redevance annuelle de

**VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT VINGT-CINQ FRANCS**

**(Fr. 26'425.--),**

montant payable par avance le 30 janvier de chaque année.

Cette redevance sera indexée sur l'indice suisse des prix à la consommation et sera adaptable chaque année en fonction de la variation de cet indice, en prenant pour référence la position de 98,9 (nonante-huit virgule neuf) points de l'indice ayant pour base la situation de décembre 2012.

La commune propriétaire du sol a la faculté de faire inscrire au Registre foncier, dans les termes prévus par le Code civil, une hypothèque légale en garantie du paiement des redevances de superficie, jusqu'à concurrence de trois annuités au maximum, conformément à l'article 779 i du Code civil.

#### **VI. Retour des constructions**

A l'échéance du droit, la construction fera retour à la commune propriétaire du sol, moyennant paiement d'une indemnité tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien de la construction qui fait retour, au jour de ce retour, à l'exclusion de la valeur du sol ou de celle procurée par la situation du bien-fonds ; les constructions existantes à ce jour sur la parcelle concernée ne seront pas prises en compte pour fixer l'indemnité équitable.

A défaut d'entente entre la commune propriétaire du sol et la fondation superficière sur le montant de cette indemnité, celle-ci sera fixée par un expert désigné en commun par les parties. A défaut d'accord quant à la désignation de cet expert, chaque partie désignera un expert et les deux experts ainsi choisis s'en adjoindront, en entente entre eux, un troisième qui présidera le tribunal arbitral ainsi constitué, qui statuera selon les règles du concordat intercantonal sur l'arbitrage ou les règles de procédures qui pourraient s'y substituer. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, le Président de la Cour civile du Tribunal cantonal désignera ledit troisième arbitre.

### **VII. Retour anticipé**

Toute violation grave, suivie ou répétée des obligations prévues dans le présent contrat donne droit à la commune propriétaire du sol, après mise en demeure de la fondation superficière, d'exiger en tout temps le retour anticipé de la construction au nom de la commune propriétaire du sol, moyennant paiement à la fondation superficière d'une indemnité fixée par expertise, selon les dispositions du chiffre VI. ci-dessus.

La faute de la fondation superficière pourra justifier une réduction de l'indemnité.

### **VIII. Interdiction de la sous-superficie**

La fondation superficière ne peut pas constituer un droit de superficie sur son propre droit de superficie.

### **IX. Règles légales**

Pour le surplus, le droit de superficie ici constitué est soumis aux règles légales du Code civil, dans la mesure où les dispositions qui précèdent n'y dérogent pas.

### **X. Clauses finales**

Les frais du présent acte et d'inscription au Registre foncier, ainsi que les droits de mutation cantonaux et communaux liés à la constitution du présent droit distinct et permanent de superficie sont supportés par la Fondation yverdonnoise pour le logement, laquelle constitue, conformément à la loi, une provision pour ces frais, correspondant au minimum au montant prévisible des droits de mutation.

#### Réquisition pour le Registre foncier :

1. Servitude personnelle : droit de superficie, durée : 50 ans.
2. Immatriculation comme droit distinct et permanent de superficie.
3. Annotation : calcul de l'indemnité de retour.
4. Annotation : calcul de l'indemnité de retour anticipé.

#### **DONT ACTE,**

lu par le notaire aux comparants, qui l'ont approuvé et signé avec lui,  
séance tenante, à

