



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de prolongation à 75 ans du droit de superficie distinct et permanent à accorder à la fondation Staehli en vue de la construction d'un bâtiment comportant des logements pour étudiants à la rue de Neuchâtel

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans son rapport PR13-22bisPR, accepté par le Conseil communal lors de sa séance du 3 octobre 2013, la Municipalité évoquait le manque de logements pour étudiants à Yverdon-les-Bains. Pour y remédier rapidement, au moins partiellement, elle proposait au Conseil communal un partenariat public/privé développé entre la Ville d'Yverdon-les-Bains et la Fondation Staehli qui soutient les étudiants, et qui est prête à investir dans la création de logements en leur faveur. Le projet portait sur la construction d'un bâtiment, comportant exclusivement des logements pour étudiants, par la Fondation Staehli sur une parcelle communale à la rue de Neuchâtel 4-6. La Ville devait intervenir en achetant une fraction d'une parcelle voisine à la sienne et en créant un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Fondation Staehli. A ce jour, ce projet est toujours d'actualité. Cependant, pour permettre d'en arriver à la phase de la réalisation du bâtiment à construire, le projet de DDP doit être modifié et fait l'objet du présent rapport.

Rappel du projet initial

1) Parcelles concernées

Les parcelles sur lesquelles doit être construit le bâtiment sont les parcelles contiguës n^{os} 1131 (propriété de la Commune) et 1132 (propriété de la coopérative du Cercle ouvrier) situées à la rue de Neuchâtel. Ces deux parcelles sont occupées actuellement, l'une et l'autre, par une construction et un parking. Le plan de quartier permet d'utiliser la partie réservée au parking pour en faire des logements. La situation centrale des parcelles est idéale pour ce type d'affectation. Par ailleurs, sur un plan architectural, la suppression du parking permet d'offrir un front compact sur la rue de Neuchâtel. L'immeuble doit être érigé sur une parcelle nouvelle d'environ 681 m², constituée de 345 m² provenant de la parcelle n° 1132 et 336 m² de la parcelle n° 1131.

2) Le projet initial lui-même

Le projet initial prévoyait la construction d'un immeuble de 3 niveaux offrant 39 chambres et studios meublés et comportant une cuisine communautaire. La volumétrie de cette construction devait s'adapter au tissu existant et se conformer à la réglementation en vigueur de la ville ancienne. La coopérative du Cercle ouvrier (parcelle n° 1132 sur laquelle se trouve le Café Le Tempo) conditionnait la vente à l'aménagement du rez-de-chaussée de façon à garantir une visibilité et un accès au café. Les plans établis par le bureau d'architecture mandaté par le constructeur ont été soumis à la coopérative du Cercle ouvrier qui les a acceptés. La suppression des places de parc existantes a fait l'objet d'une décision municipale dispensant le constructeur d'en réaliser en remplacement de celles

existantes. Le projet porté et financé par la Fondation Staehli prévoyait la mise à disposition de chambres comportant toutes une salle de bains, articulées autour d'une cour centrale. Elles étaient complétées par des zones communes composées d'une cuisine et d'espaces de loisirs. Deux chambres et un studio étaient conçus de manière à pouvoir accueillir une personne handicapée.

3) le DDP tel qu'accepté par le Conseil communal

Le DDP contenu dans le rapport PR13-22bisPR précité se décline comme suit :

- « **durée initiale** : 30 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 ;
- **obligations** : en cas de refus de renouvellement de ce dernier par la commune, ou de violation grave des obligations contractuelles du superficiaire, il sera fait application des dispositions des articles 779c et suivants du Code civil, 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 du Tribunal cantonal désignera les arbitres ;
- **droit de retour anticipé** : ce droit est prévu dans deux situations : d'une part, en cas de changement d'affectation des logements pour étudiants par la superficiaire, et d'autre part, en cas de violation des obligations par celle-ci (obligation d'entretien, de respect de l'affectation, de versement de la rente etc..). Une mise en demeure préalable devra être effectuée. Dans tous les cas, le retour anticipé entraîne l'obligation de la remise en état du site ;
- **surface** : environ 681 m², issus des parcelles n^{os} 1131 (parcelle communale) et 1132 (parcelle propriété actuelle de la coopérative du Cercle ouvrier) ;
- **redevance annuelle** : 2 % de la valeur de la parcelle, soit Fr. 13'000.- ;
- **constitution d'un droit de préemption légal** tant à la propriétaire du fonds (Commune) sur le droit de superficie qu'au superficiaire (Fondation Staehli) sur le fonds grevé. Le prix de préemption du fonds grevé sera fixé selon l'article 681/1 du Code civil suisse. En cas de désaccord, le Tribunal arbitral tranchera ;
- l'immeuble à construire ne comportera que des logements pour étudiants ;
- les loyers des logements à construire seront soumis annuellement à l'approbation de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains ».

Etapes déjà réalisées à ce jour

Les négociations avec le propriétaire de la parcelle n° 1132 ont permis de conclure au prix de Fr. 352'000.- (y compris les frais d'achat) pour la vente à la Commune de la fraction de la parcelle à détacher, soit une surface de 345 m². L'achat a été conclu par acte notarié du 5 septembre 2014.

Le projet du bâtiment comportant les logements pour étudiants a été mis une première fois à l'enquête publique du 17 août 2013 au 15 septembre 2013. A l'issue de cette procédure,

le projet a dû être modifié pour tenir compte d'oppositions de voisins et de la détermination du Service cantonal des immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL), section monuments et sites. Un nouveau projet a été élaboré pour tenir compte des oppositions et de la détermination du Service précité. Ce deuxième projet a été mis à l'enquête publique du 12 juillet 2014 au 10 août 2014 sans faire l'objet d'opposition. Le permis de construire a été délivré en date du 9 septembre 2014.

Projet définitif

La Fondation Staehli s'est adjointe le concours et l'expertise de la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL) et de la Société Coopérative d'habitation (SCHL). La FMEL s'engage à louer à la Fondation Staehli l'ensemble de l'immeuble et de le gérer à sa place ; la SCHL intervient comme mandataire pour l'exécution de l'immeuble. En effet, ces deux institutions sont réputées et jouissent d'une large expérience chacune dans son domaine. Le nouveau projet de construction présente les caractéristiques suivantes :

- nombre de niveaux 4
- nombre de chambres 42 (dont 2 pour handicapé)
- nombre de logements 3 (dont un pour handicapé)
- prix moyens des chambres (Frs 510.- sans les charges ou Frs 600.- toutes charges comprises : il s'agit d'un forfait)
- prix moyen des logements (Frs 670.- sans les charges ou Frs 800.- toutes charges comprises : il s'agit d'un forfait).

Problématiques à ce jour

Financement

La Fondation Staehli a cherché à financer son projet auprès de diverses institutions. A chaque fois, la durée du DDP (30 ans) a posé problème dans la mesure où les institutions approchées ont considéré cette durée trop courte et ont demandé un amortissement important alourdissant considérablement les charges de l'immeuble qui sont répercutées sur les loyers. Ceux-ci ne correspondent alors plus aux besoins et aux moyens des étudiants.

Solution proposée

Pour permettre la construction du bâtiment de logements pour étudiants à la rue de Neuchâtel, dont le seul écueil réside actuellement dans l'importance des charges résultant d'un amortissement trop important en raison de la durée du DDP prévue initialement, la Municipalité a décidé d'en augmenter la durée. Le terme initial fixé à 30 ans l'a été car cette durée constitue le seuil permettant d'inscrire un droit distinct et permanent au Registre foncier. Cette annotation permet au bénéficiaire du DDP d'obtenir le financement de la construction projetée. Il n'y a cependant aucune raison particulière qui nécessite de le limiter à cette durée minimale. Il est donc apparu nécessaire d'augmenter sa durée initiale à 75 ans qui correspond aux exigences des institutions de financement pour obtenir des conditions usuelles ne pénalisant pas l'état des charges et, par voie de conséquence, l'état locatif. Cette manière de faire est conforme au but poursuivi qui est de mettre durablement à disposition des étudiants des logements correspondant à leurs besoins, en application de la politique du logement de la Ville et grâce à un partenariat public privé.

La Municipalité profite de cette modification de la durée du DDP qui doit être ratifiée par le Conseil communal, pour revoir la formulation de celui-ci dont la teneur initiale peut prêter à confusion. En effet, s'agissant du retour des constructions et de la référence faite aux articles 779c ss du Code civil suisse, il convient de relever que ces derniers distinguent le retour des constructions, à l'échéance du DDP de celui, exceptionnel, en cas de violation grave du DDP par le superficiaire. Dans l'un et l'autre cas, les constructions deviennent

propriété du propriétaire du fonds, moyennant paiement d'une indemnité équitable au superficiaire. Or, le texte initial dans le rapport PR13-22bisPR complique les clauses de retour au terme fixé et en cas de retour anticipé. C'est pourquoi nous suggérons de modifier le texte sur ce point.

Enfin, le DDP contenu dans le rapport PR13-22bisPR prévoit l'approbation annuelle des loyers par la Ville d'Yverdon-les-Bains. Etant donné le recours à la FMEL pour la gestion de l'immeuble et l'engagement de cette dernière à l'égard de la Fondatin Staehli à viabiliser l'immeuble uniquement pour accueillir des étudiants, on peut aisément imaginer qu'un contrôle communal lors de la première mise en location des appartements et chambres suffit. On rappelle à ce propos que l'usage excessif du DDP constitue un cas de retour anticipé de la construction au sens de l'article 779 f CC.

Pour le surplus, le texte du DDP ne doit pas être modifié.

Compte tenu de ce qui précède, le DDP devrait donc avoir la teneur suivante :

- « **durée initiale** : 75 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
- **droit de retour au terme fixé** : sauf renouvellement du droit de superficie à son terme, les constructions feront retour au propriétaire du fonds en application des art 779 c et ss CC et deviendront partie intégrante de ce 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 du Tribunal cantonal désignera les arbitres ;
- **droit de retour anticipé** : ce droit est prévu dans deux situations : d'une part, en cas de changement d'affectation des logements pour étudiants par la superficiaire et, d'autre part, en cas de violation des obligations par celle-ci (obligation d'entretien, de respect de l'affectation, de versement de la rente etc..). Une mise en demeure préalable devra être effectuée. Dans tous les cas, le retour anticipé entraîne l'obligation de la remise en état du site ;
- **surface** : environ 681 m², issus des parcelles n^{os} 1131 (parcelle communale) et 1132 (parcelle propriété de la coopérative du Cercle ouvrier) ;
- **redevance annuelle** : 2 % de la valeur de la parcelle, soit Fr. 13'000.- ;
- **constitution d'un droit de préemption légal** tant à la propriétaire du fonds (Commune) sur le droit de superficie qu'au superficiaire (Fondation Staehli) sur le fonds grevé. Le prix de préemption du fonds grevé sera fixé selon l'article 681/1 du Code civil suisse. En cas de désaccord, le Tribunal arbitral tranchera ;
- l'immeuble à construire ne comportera que des logements pour étudiants ;
- les loyers des chambres et logements à construire seront soumis à l'approbation de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains lors de leur première mise en location».

Conclusion

Les conditions pour la réalisation du projet de construction d'un bâtiment comportant des logements pour étudiants à la rue de Neuchâtel sont réunies sous réserve d'une seule : le financement, en raison de la durée trop courte prévue initialement pour le DDP. Compte tenu des démarches déjà réalisées pour répondre à un besoin en logements avéré et de la possibilité d'y parvenir à relativement court terme sans conséquence défavorable pour la Ville, il convient de prolonger la durée du DDP à octroyer à la Fondation Staehli à 75 ans.

◆◆◆◆◆

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 la 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 à disposition de la Fondation Staehli une surface de 681 m² issue d'une fraction des parcelles n° 1131 et n° 1132, sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent d'une durée de 75 ans moyennant une rente annuelle de Fr. 13'000.-. Cette nouvelle autorisation, dans sa nouvelle teneur, remplace et annule celle précédemment donnée pour une durée de 30 ans pour le même objet (PR13.22bisPR) ;

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard

Le Secrétaire a.i.



Y. Martin

Annexe 1, plan de situation

Annexe 2, projet modifié

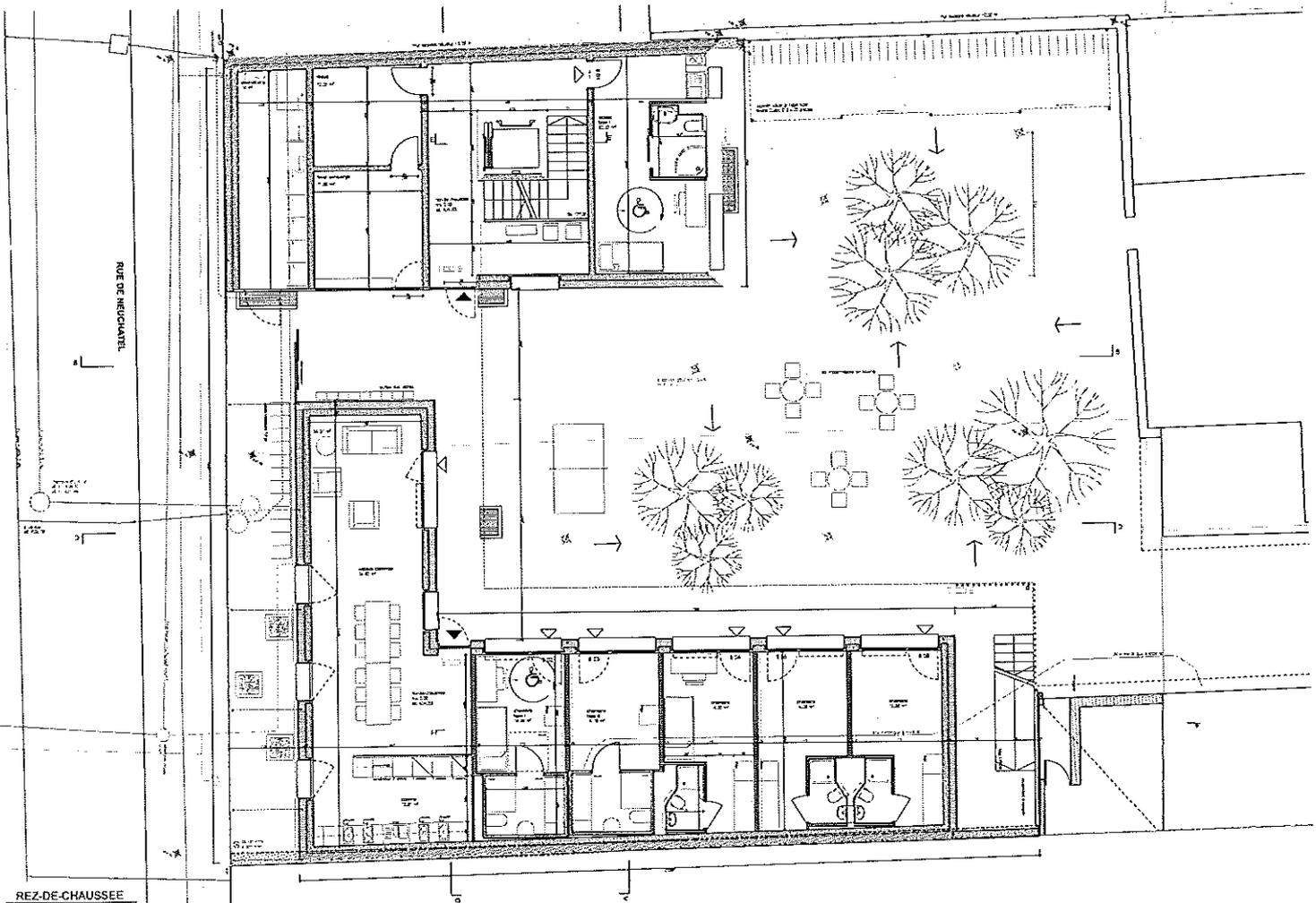
Délégué de la Municipalité : M. Carrard, Syndic

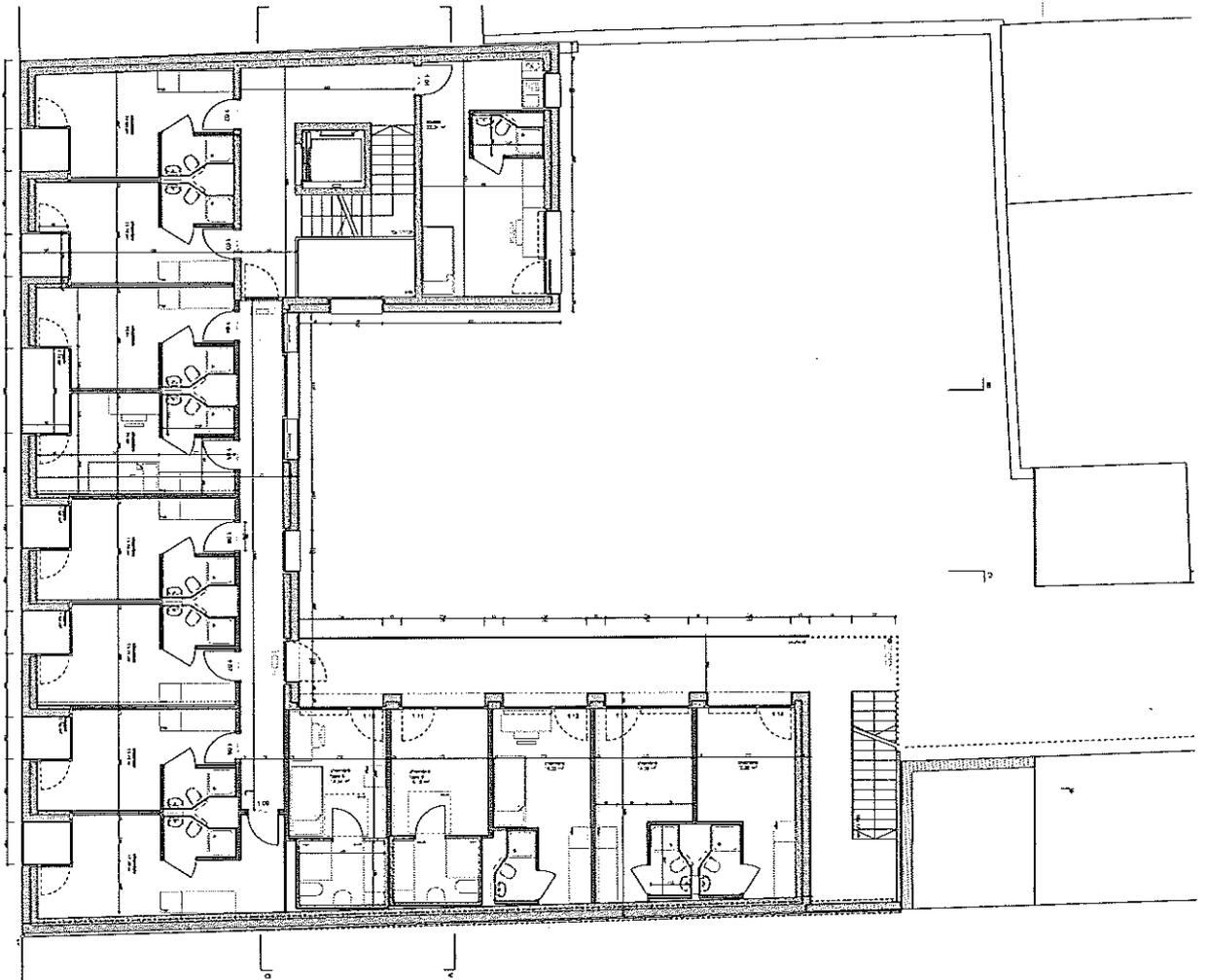
Création d'un DDP en faveur de la Fondation Staehli

-  Parcelle communale N° 1131
-  DDP 681.00 m²

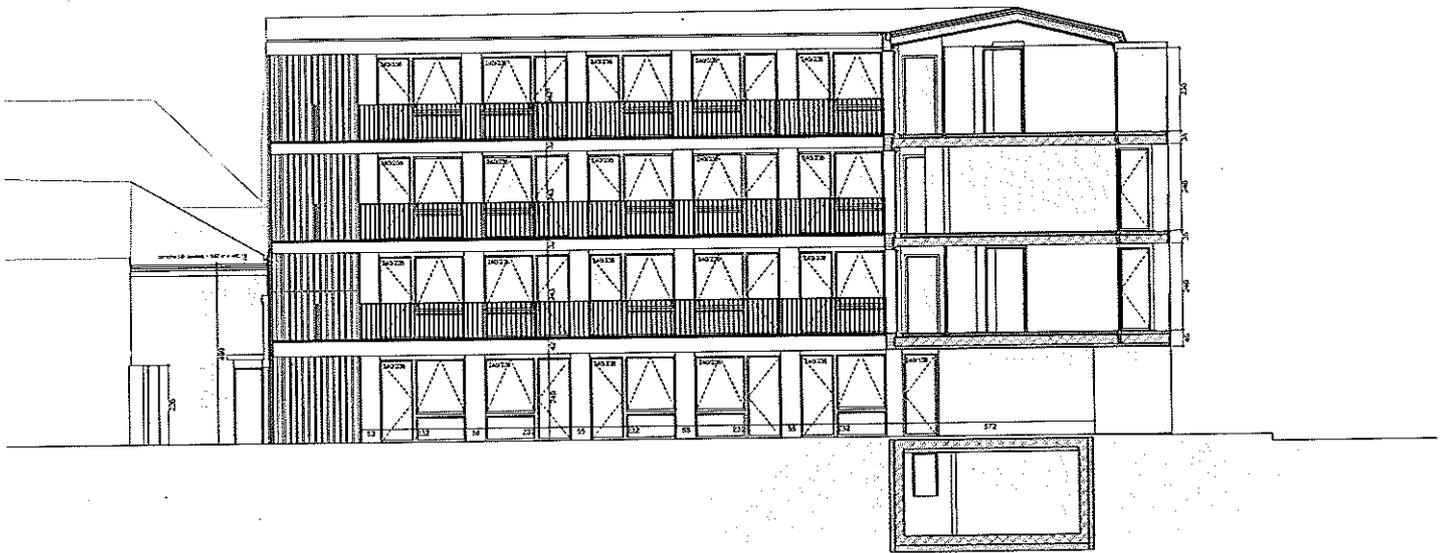
Ech 1:500



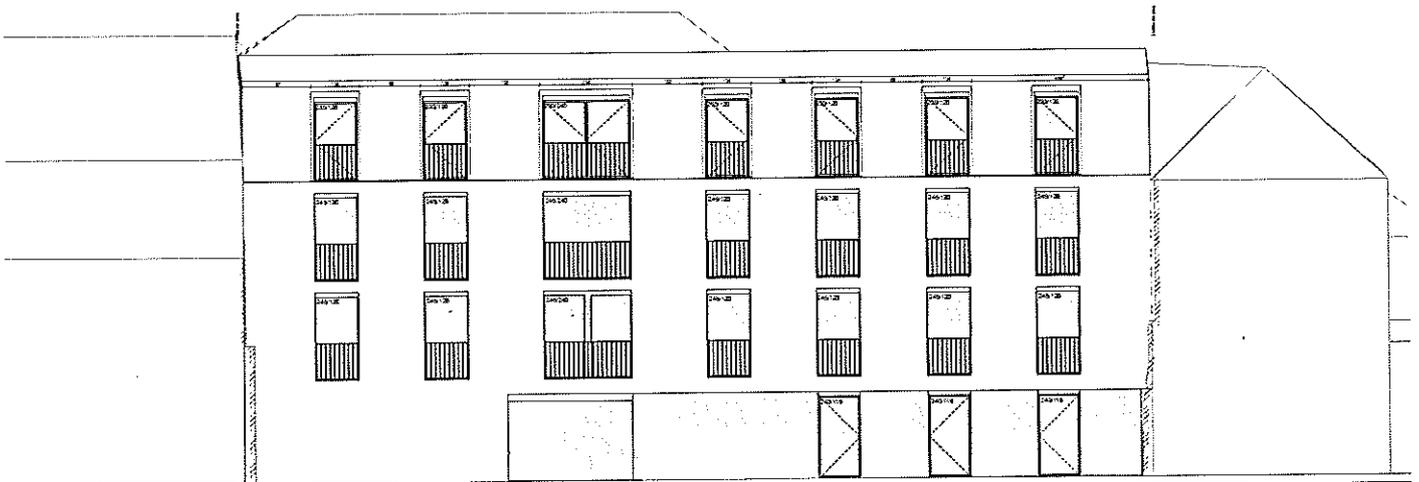




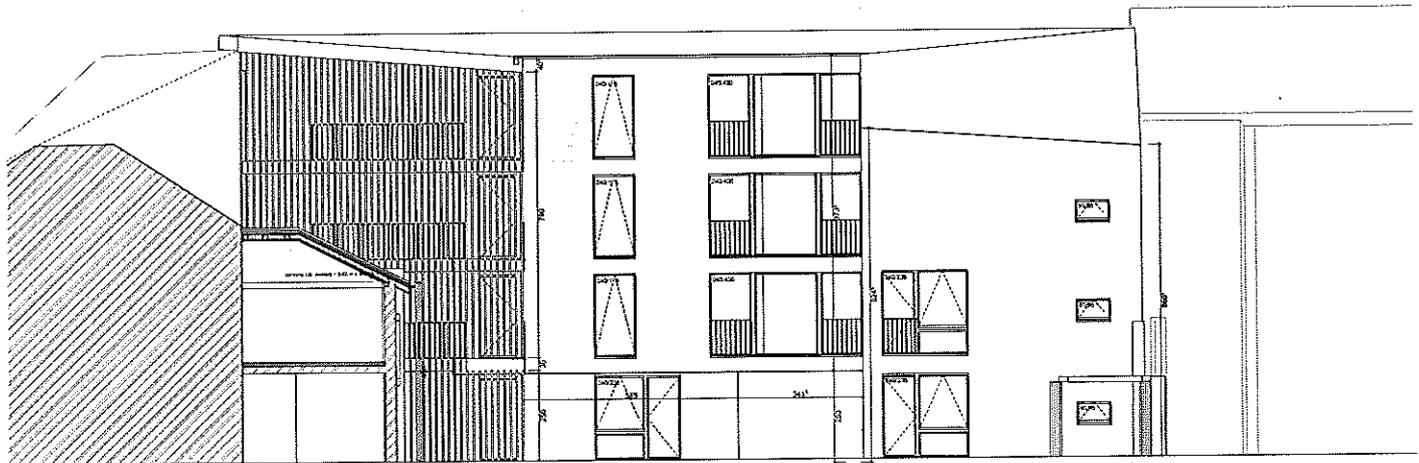
ETAGE 1



ELEVATION NORD



ELEVATION RUE



ELEVATION COUR