

**Centre artisanal et industriel de Sévelin**  
**Prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie**  
**en faveur de M. Christophe PILLON**

*Préavis N° 2005/11*

Lausanne, le 10 février 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Municipalité sollicite de votre Conseil la prolongation, jusqu'en 2103, du droit distinct et permanent de superficie n° 7250 en faveur de M. Christophe Pillon, à l'avenue de Provence 8, dans le Centre artisanal et industriel de Sévelin ; le droit actuel va jusqu'en 2040.

**2. Le Centre artisanal et industriel de Sévelin**

Lors de sa séance du 8 juillet 1968<sup>1</sup>, le Conseil communal a notamment autorisé la Municipalité à constituer, à titre onéreux, en faveur de plusieurs bénéficiaires mentionnés dans le préavis n° 195, du 14 juin 1968<sup>2</sup>, des droits distincts et permanents de superficie grevant la parcelle n° 7534 sise à l'avenue de Provence. Le but de l'opération était la constitution d'un centre industriel et artisanal, ce qui répondait à un réel besoin à l'époque. La réalisation du gros œuvre et des infrastructures était confiée à l'un des superficiaires potentiels : l'entreprise MOBAG.

Finalement, pour des raisons financières ou de calendrier, ou parce qu'elles souhaitaient construire sur un terrain acquis en pleine propriété, la plupart des entreprises annoncées se sont retirées et il n'est resté en face de la Commune que trois partenaires : AMAG Automobil et Motoren A.G, le Bureau Vaudois d'Adresses (BVA) et MOBAG.

En date du 22 juin 1970, la Municipalité signait la constitution de trois droits distincts et permanents (DDP) de superficie, à savoir (la parcelle n° 7534 ayant été divisée) :

<u>Parcelle n°</u>	<u>N° DDP</u>	<u>Superficiaire</u>	<u>Surface m<sup>2</sup></u>
7430	7438	MOBAG	15215
7428	7439	AMAG	15360
7431	7440	MOBAG et BVA	9109

Ces DDP ont été inscrits au Registre foncier le 1<sup>er</sup> juillet 1970.

Par acte du 25 octobre 1972, la Commune a constitué un nouveau DDP en faveur de MOBAG, portant sur la parcelle de base n° 7429 (issue, comme les autres parcelles grevées, de la parcelle n° 7534), d'une surface de 3455 m<sup>2</sup> (N° de DDP 7497). Ce droit a été inscrit au Registre foncier le 27 octobre de la même année.

---

<sup>1</sup> BCC 1968, pages 670 à 674

<sup>2</sup> BCC 1968, pages 542 à 597

Par la suite, le DDP 7438 a été cédé partiellement, d'où la création d'un DDP supplémentaire n° 7250. De plus, un DDP nouveau a été créé (N° 8742) pour les places intérieures et dépôts en propriété par étage (PPE). Quant au DDP 7497, il a également été divisé (DDP supplémentaire n° 8855).

Ainsi, le Centre artisanal et industriel de Sévelin a été construit selon une structure juridique à trois étages :

- quatre parcelles de base ;
- six droits distincts et permanents de superficie grevant les quatre parcelles ;
- cinquante lots de propriété par étages, qui correspondent à autant de DDP fractionnés.

Il y a lieu de préciser que chaque lot de PPE représente une part du droit de superficie et que les conditions de ce dernier s'appliquent intégralement. D'où l'obligation pour le propriétaire d'un lot de demander à la Commune si celle-ci consent à modifier l'une ou l'autre des clauses du DDP originel.

L'immeuble est divisé en plusieurs bâtiments selon la répartition suivante :

Bloc I-II	-	Avenue de Provence 14 à 20
Bloc III-IV	-	Avenue de Provence 10-12 et 22-24
Bloc V	-	Avenue de Provence 6-8 et 26-28
Bloc VI-I et II	-	Avenue de Provence 4
Bloc VII	-	Avenue de Provence 2

Relevons encore qu'au cours des années qui ont suivi la mise en exploitation du Centre de Sévelin, on a enregistré passablement de mutations qui illustrent en fait l'évolution économique, le Centre abritant aujourd'hui, en majorité, des activités tertiaires.

Enfin, il y a lieu de signaler que la redevance totale annuelle perçue des superficiaires est de Fr. 598'291.60.

### **3. Prolongation du droit distinct et permanent de superficie en faveur de M. Christophe Pillon**

#### *3.1. le droit distinct et permanent de superficie*

Le droit distinct et permanent de superficie, n° 7250, a été constitué à l'origine le 22 juin 1970 ; sa durée est de 70 ans dès la date d'inscription au Registre foncier. L'échéance est donc fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2040.

Quant à la redevance annuelle, régulièrement indexée, elle se monte actuellement à Fr. 86'134.--.

Pour le reste, l'acte constitutif comporte les clauses usuelles.

#### *3.2. demande de prolongation du DDP n° 7250*

En date du 25 octobre 2003, M. Christophe Pillon a acquis de l'UBS la parcelle de DDP n° 7250.

Monsieur Pillon est propriétaire de CP-IMMO Constructions immobilières ; il s'agit d'une société en raison individuelle, fondée en 1994. Ses activités principales sont le développement et la promotion de projets immobiliers, ainsi que l'acquisition, la vente et la location de biens immobiliers. Accessoirement, CP-IMMO s'occupe également de gestion du patrimoine immobilier, ainsi que d'administration de copropriétés.

Monsieur Pillon a l'intention d'entreprendre d'importants travaux de transformation et de rénovation dans l'immeuble acquis ; il s'agit de réhabiliter l'ancien centre de calcul de l'UBS en bâtiment administratif traditionnel divisible en lots distincts et aménageables au gré du (des) preneur (s). L'équipement technique, important, doit être redimensionné pour satisfaire au standard actuel de confort, de consommation énergétique et pour une utilisation plus rationnelle de l'espace.

On peut résumer ainsi la liste des travaux qui seront entrepris :

- Aménagement de bureaux haut standing.
- Démolition de la superstructure.
- Création d'un puits de lumière au centre du bâtiment afin d'optimiser le nombre de postes de travail au vu de la surface de l'ensemble.
- Traitement de la carbonatation en façade.
- Remplacement des vitrages existants par des doubles vitrages isolants et ouvrants.

Le coût supputé des travaux ne devrait pas excéder Fr. 6'000'000.--. Le permis de transformer a été délivré le 28.10.2004 ; il est maintenant exécutoire.

Une fois les transformations terminées, les locaux seront commercialisés ; les intéressés représenteront le domaine bancaire, ainsi que le secteur de l'informatique.

Compte tenu des travaux importants à entreprendre, Monsieur Pillon a demandé à la Municipalité une prolongation du DDP jusqu'en 2103, ce qui permettrait, sur la durée d'exploitation, d'assurer une rentabilité correcte avec un amortissement adéquat.

Le projet de Monsieur Pillon va redonner un élan au Centre artisanal et industriel de Sévelin avec l'arrivée d'une ou de nouvelles activités. Dès lors, et au vu de l'investissement prévu, la Municipalité propose à votre Conseil de donner une suite favorable à la requête de Monsieur Pillon.

Nous précisons que les autres dispositions de l'acte constitutif de DDP restent inchangées et que tous les frais liés à la modification du document précité seront supportés par le superficiaire.

#### 4. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2005/11 de la Municipalité, du 10 février 2005;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

**d'autoriser la Municipalité à prolonger jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2103 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 7'250 grevant la parcelle n° 7'430 sis à l'avenue de Provence 6-8, établi en faveur de M. Christophe PILLON.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche