

**Prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie
en faveur de la S.I. LE VERNAND S.A. au chemin de Praz-Lau 3
à Vernand-Dessous**

Préavis N° 2007/05

Lausanne, le 8 février 2007

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de prolonger de vingt-huit ans, soit jusqu'au 4 décembre 2066, l'échéance du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la S.I. Le Vernand S.A., grevant la parcelle n° 14022 sise au chemin de Praz-Lau 3, à Vernand-Dessous, propriété de la Commune de Lausanne.

2. Bref historique

En date du 27 juin 1978¹, le Conseil communal a octroyé un droit de superficie à la société P. BERTI S.A., entreprise de maçonnerie ; l'acte a été signé le 27 novembre de la même année et grève la parcelle communale n° 14022 à Vernand-Dessous.

Désireux de se retirer des affaires, M. Pierre BERTI, actionnaire unique et administrateur de P. BERTI S.A. a tout d'abord vendu les actifs matériels et immatériels de sa société à BERTI ET AMBROSETTI S.A., P. BERTI S.A. devenant « *P. BERTI S.A. en liquidation* ». Puis M. Pierre BERTI a fondé la S.I. LE VERNAND S.A., avec siège à Lausanne, dont le but est de maintenir le caractère du centre artisanal créé à Vernand, avec la S.I. BEL-AIR, en 1978.

Le transfert du droit distinct et permanent de superficie (DDP) à la S.I. Le Vernand S.A. est intervenu au Registre foncier le 20 décembre 1990.

3. La parcelle n° 14022

La parcelle n° 14022, grevée du DDP n° 14042, a une surface de 1129 m² ; en zone industrielle et artisanale, la parcelle est située à l'adresse chemin de Praz-Lau 3, au lieu-dit Vernand-Dessous.

La décision du Conseil communal d'octroyer un DDP sur cette parcelle visait à la constitution d'un centre artisanal à Vernand, groupant plusieurs entreprises. En effet, simultanément à l'autorisation de constituer ce DDP, le Conseil communal a consenti à la constitution d'un deuxième DDP sur la parcelle n° 14031, contigu, en faveur de la S.I. Bel-Air S.A.

Actuellement, la S.I. Le Vernand S.A. loue son bâtiment aux entreprises Trauffer Marquage S.A., P.-A. Dessibourg S.A. et Joker Métal S.A.

**4. Demande de prolongation de la durée du droit distinct et permanent
de superficie n° 14042**

La S.I. Le Vernand S.A. demande à la Commune la prolongation de la durée du DDP au 4 décembre 2066, soit un allongement de 28 ans, le droit devant échoir le 5 décembre 2038.

¹ BCC 1978, p. 1008 à 1010

La raison de cette demande réside dans le fait que le locataire, Trauffer Marquage S.A., au vu du développement rapide de ses affaires, demande au superficiaire l'exécution d'importants travaux dont le coût est estimé entre Fr. 80'000.-- et Fr. 100'000.--, soit essentiellement :

- la création d'une sortie pour véhicules lourds à l'ouest de la propriété ;
- l'installation d'un chauffage dans le local, l'atelier et les bureaux, plus isolation thermique.

Concernant l'entreprise Trauffer Marquage S.A., la maison mère, inscrite au Registre du commerce le 1^{er} février 1980, est située à Brienz.

Son activité principale est le marquage de routes, aires de stationnement et restauration des bornes. Elle bénéficie d'un développement réjouissant sur toute la Suisse romande.

La succursale de Lausanne occupe une surface de 365 m² sur 529 m² du bâtiment. Elle emploie 6 personnes fixes. Ce nombre est sensiblement augmenté au cours des étés.

Enfin, cette société s'intéresse à une prise de participation importante dans la S.I. Le Vernand S.A.

5. Prolongation de la durée du droit distinct et permanent de superficie

Au vu des raisons invoquées, la Municipalité estime qu'une prolongation de la durée du droit de superficie au 4 décembre 2066 est justifiée ; elle l'est d'autant plus qu'à l'échéance du droit, le bâtiment reviendra gratuitement à la Commune.

Toutefois, cette prolongation implique un nouvel examen des conditions du DDP et, principalement, de la redevance. Actuellement, la S.I. Le Vernand S.A. verse une redevance de Fr. 7'131.--, indexée dès le 1^{er} janvier 2005. A 5 %, cette redevance correspond à une valeur de terrain de Fr. 126.-- le mètre carré ; rappelons qu'en 1978, la valeur avait été arrêtée à Fr. 70.-- le mètre carré.

Compte tenu du prix favorable dont a bénéficié le superficiaire, de l'allongement de la durée du droit, du prix des terrains industriels dans la région, mais aussi du fait qu'à l'échéance aucune indemnité de retour n'est due, nous avons fixé à Fr. 200.-- le mètre carré la valeur du terrain servant de base au calcul de la redevance, celle-ci se montant ainsi à Fr. 11'290.-- par an. Il est toutefois prévu que la nouvelle redevance ne soit perçue que dès la prochaine indexation, le 1^{er} janvier 2010.

6. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2007/05 de la Municipalité, du 8 février 2007;

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 4 décembre 2066 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 14042, sis au chemin de Praz-Lau 3, octroyé en faveur de la S.I. LE VERNAND S.A., aux conditions figurant dans le préavis n° 2007/05 de la Municipalité, du 8 février 2007.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre