

Centre artisanal et industriel de Sévelin

Prolongation de la durée des droits distincts et permanents de superficie en faveur de la propriété par étage Centre de Provence I/II, III/IV et VI

Préavis N° 2008/31

Lausanne, le 9 juillet 2008

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil la prolongation, jusqu'en 2103, des droits distincts et permanents de superficie n° 7440, 7438 et 7497 en faveur de la propriété par étages Centre de Provence I/II, III/IV et VI, à l'avenue de Provence 8, dans le Centre artisanal et industriel de Sévelin.

2. Rappel - Le Centre artisanal et industriel de Sévelin

Lors de sa séance du 7 juin 2005, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à prolonger jusqu'au 1^{er} juillet 2103 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 7250 grevant la parcelle n° 7430 sise à l'avenue de Provence 6-8, établi en faveur de M. Christophe Pillon.

Dans le chapitre consacré au Centre artisanal et industriel de Sévelin, la Municipalité relevait ce qui suit :

« Lors de sa séance du 8 juillet 1968¹, 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 1968², 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 m²</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^{er} juillet 1970.

¹ BCC 1968, pages 670 à 674

² BCC 1968, pages 542 à 597

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 m² (N° de DDP 7497). Ce droit a été inscrit au Registre foncier le 27 octobre de la même année.

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. »

La redevance perçue pour l'ensemble du Centre s'élève à Fr. 633'220.--, dont Fr. 312'070.-- se rapportent aux blocs I à VI-I et II ; il y a lieu de préciser que la redevance a été indexée en 2005.

3. Prolongation des droits distincts et permanents de superficie en faveur de la propriété par étage Centre de Provence I/II, III/V et VI

3.1. les droits distincts et permanents de superficie

Ces droits ont été constitués en 1970 et 1972, pour une durée de 70 ans ; ils arrivent donc à échéance en 2040 et 2042. En voici le détail :

<u>Blocs</u>	<u>Parcelle de base</u> n°	<u>DDP</u> n°	<u>Echéance</u>
Centre de Provence I/II	7431	7440	02.07.2040
Centre de Provence III/IV	7430	7438	02.07.2040
Centre de Provence VI	7429	7497	27.10.2042

3.2. demande de prolongation des droits de superficie

La Gérance Seilaz, administrateur des PPE ci-dessus, a informé la Municipalité que d'importants travaux étaient prévus pour les trois copropriétés susmentionnées, à savoir :

PPE Centre de Provence I/II - avenue de Provence 14-16-18-20

Rénovation et réaménagement complets des locaux occupés par la Loterie Romande, renouvellement de la climatisation de l'informatique, isolation thermique de la toiture, remplacement des fenêtres et des stores et remise en état des alimentations électriques pour un montant global de Fr. 5'600'000.--.

PPE Centre de Provence III/IV - avenue de Provence 10-12-22-24

Travaux de remplacement de l'ensemble des fenêtres et des stores de l'immeuble et réfection des façades pour un montant estimé entre Fr. 1'450'000.-- et Fr. 1'720'000.-- selon la solution choisie.

PPE Centre de Provence VI - avenue de Provence 4

Rénovation complète des fenêtres et des stores et isolation des façades pour un montant compris entre Fr. 1'170'000.-- et Fr. 2'450'000.-- selon la version choisie.

Compte tenu du montant de ces investissements, les copropriétaires ont besoin de les amortir sur une durée suffisante. Dès lors, l'administrateur, au nom de la PPE, sollicite de la Commune la prolongation des droits distincts et permanents de superficie jusqu'en 2103, échéance qui correspond à celle mentionnée sous chiffre 2.

Les travaux envisagés permettront de donner un nouveau souffle au Centre ; la Municipalité est donc entrée en matière sur cette requête et vous propose d'y donner suite, les conditions de l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie demeurant les mêmes.

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° 2008/31 de la Municipalité, du 9 juillet 2008;
où 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^{er} juillet 2103 la durée des droits distincts et permanents de superficie n° 7440, 7438 et 7497 grevant les parcelles n° 7431, 7430 et 7429 sises à l'avenue de Provence 14 à 20, 10-12-22-24 et 4, établis en faveur de la propriété par étages Centre de Provence I/II, III/IV et VI.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre