

Centre sportif régional vaudois
Droit distinct et permanent de superficie n° 15'632 en faveur de la société coopérative
Centre sportif régional vaudois à la route du Jorat
Prolongation de la durée du droit

Préavis N° 2008/58

Lausanne, le 26 novembre 2008

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil la prolongation de 20 ans de la durée du droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société coopérative Centre sportif régional vaudois, l'échéance dudit droit étant ainsi fixée au 30 novembre 2037.

2. Le droit de superficie actuel

Lors de sa séance du 20 juin 1967¹, le Conseil communal a octroyé à la société susmentionnée un droit distinct et permanent de superficie (n° 15'632), d'une surface de 1'546 m², grevant la parcelle n° 15755 à la route de Berne / route du Jorat ; l'acte a été signé le 23 novembre 1967.

Le superficiaire a construit sur ce terrain un bâtiment comprenant six locaux-vestiaires, des locaux pour arbitres et athlètes (sportifs individuels), un logement pour le concierge, des douches, des lavabos et des W.C.).

Par ailleurs, les conditions principales prévues dans l'acte constitutif sont les suivantes :

- Durée : cinquante ans ; échéance le 30 novembre 2017.
Retour à l'échéance : le bâtiment fait retour à la Commune sans paiement d'aucun prix.
Redevance : en raison de l'affectation du terrain, le droit de superficie est accordé gratuitement.

Il y a lieu de relever que l'article 12, lettre c, relatif aux obligations du superficiaire, dispose de ce qui suit : « Le superficiaire s'engage, en outre, à laisser l'utilisation des vestiaires aux élèves des écoles lausannoises, les jours ouvrables, à l'exception du samedi. Une convention annexe réglera le degré et les conditions d'utilisation de ceux-ci ».

¹ BCC 1967, p. 808 à 810

3. Descriptif des parcelles

Parcelle de base n° 15755

Adresse : route de Berne
route du Jorat 96

Surface :	pré-champ	37'623 m ²
	forêt	5'325 m ²
	* bâtiment ECA 15147	<u>406 m²</u>
		<u>43'354 m²</u>

*sur DDP 15'632

Estimation fiscale : Fr. 41'000.--.

Parcelle DDP n° 15632

Adresse : route du Jorat 96

Surface :	pré-champ	1'140 m ²
	bâtiment ECA 15147	<u>406 m²</u>
		<u>1'546 m²</u>

Estimation fiscale : Fr. 291'000.--.

4. La société coopérative Centre sportif régional vaudois

La société coopérative Centre sportif régional vaudois a pour but de favoriser et garantir à ses membres, par une action commune, des conditions propres à la pratique du football et à la réalisation des buts poursuivis par la Ligue Romande de Football en particulier.

En fait, l'exploitation, par la société coopérative, des locaux susmentionnés permet le déroulement des matchs des clubs affiliés à la Ligue susmentionnée, sur les terrains de football aménagés sur la parcelle n° 15755, ainsi que la pratique d'autres sports par des sportifs individuels.

5. Requête de la société coopérative

A ce jour, le Centre sportif Régional vaudois a une dette d'environ Fr. 105'000.-- ; de plus, la société doit procéder absolument au changement de la chaudière du bâtiment, à bout de souffle. Ce changement est crucial, car une mise hors service de cette installation impliquerait que les vestiaires ne pourraient plus être mis à disposition des équipes du championnat de la Ligue Romande du Football ; de plus, l'appartement du concierge est chauffé par la même chaudière, ce qui poserait un grave problème en cas de panne. Or, le Centre sportif régional vaudois doit emprunter environ Fr. 50'000.-- pour les travaux prévus.

Compte tenu de la dette en cours et du crédit complémentaire demandé, l'établissement bancaire sollicité a refusé d'entrer en matière, considérant que la durée du droit de superficie était trop courte pour amortir la dette.

Dès lors, le Centre sportif régional vaudois sollicite de la Commune un report de l'échéance du droit de superficie au 30 novembre 2052, soit une prolongation de la durée dudit droit de 35 ans, ce qui permettrait à la coopérative d'amortir normalement ses emprunts.

Après examen de la situation, la Municipalité propose à votre Conseil d'entrer en matière sur une prolongation de 20 ans, tout en maintenant les conditions actuelles du droit de superficie.

6. 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° 2008/58 de la Municipalité, du 26 novembre 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'accorder une prolongation au 30 novembre 2037, à titre gratuit, du droit distinct et permanent de superficie n° 15'632, en faveur de la société coopérative Centre sportif régional vaudois, sis à la route du Jorat.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre