

Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri

Prolongation de la durée d'un droit distinct et permanent de superficie et indemnité de retour des constructions en cas d'extinction du droit

Préavis N° 2010/49

Lausanne, le 6 octobre 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande à votre Conseil d'accepter, en faveur de la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, propriétaire des bâtiments subventionnés sis route de la Clochatte 22 à 34, la prolongation du droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 7059, ainsi que la modification du calcul de l'indemnité due au retour des constructions en cas d'extinction du droit. Les adaptations sollicitées font suite à des discussions menées depuis 2008 avec la Fondation et ses créanciers hypothécaires. Il apparaît qu'après vingt ans d'exploitation, l'équilibre des comptes annuels de la Fondation et sa situation financière risquent à l'échéance du DDP d'être mises en péril en raison des coûts de construction et surtout de rénovation des immeubles, des contraintes imposées par la législation sur le logement et, enfin, des exigences financières découlant du droit de superficie.

2. La parcelle n° 7059

La surface de la parcelle est la suivante :

DDP n° 12'808 / Parcelle 7059	Habitation/garage ; Clochatte 22 à 34 (ECA 14705)	1682 m ²
	Place-jardin	<u>9817 m²</u>
		<u>11'499 m²</u>

3. Le droit distinct et permanent de superficie. Bref historique

Lors de sa séance du 19 mars 1991 (préavis n° 60)¹, le Conseil communal a octroyé à la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle communale n° 7059. L'acte a été signé le 28 juin 1991 et inscrit au Registre foncier le 2 juillet 1991. Le droit n° 12'808 grève la parcelle n° 7059 avec une échéance au 25 juillet 2061.

¹ BCC 1991 T.1 pp. 558, 585, 588 ss

² BCC 1966 pp. 702ss, 996 ss

Le préavis n° 60 succédait cependant au préavis n° 45² et à un ancien droit de superficie établis le 29 août 1966 en faveur de la Fondation Cités du Grand Age, (ancienne raison sociale de la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri). En effet, la Fondation avait construit sur cette parcelle, en 1966 déjà, six immeubles subventionnés en application de la Loi cantonale de 1965, comprenant 133 petits appartements destinés aux personnes âgées disposant de rentes modestes. La structure, la typologie et l'état de ces logements sans salle de bains et la survenance d'un accident mortel ont conduit, dans les années nonante, à la restructuration et la rénovation complète de ces immeubles favorisant la mixité. A la fin des travaux, les immeubles comprenaient 69 logements (répartis en 6 x 1 pièce ; 9 x 2 pièces ; 51 x 3 pièces et 3 x 4 pièces). Le projet de rénovation et de restructuration dans sa totalité a également bénéficié de l'aide des pouvoirs publics, en application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

En raison de la situation financière très précaire de cet ensemble à l'époque, la Commune a non seulement dû avancer les fonds propres indispensables à la réalisation de la restructuration par un prêt chirographaire correspondant à 10 % des coûts, mais garantir les emprunts par un cautionnement pouvant aller jusqu'à 90% du financement de l'opération, ainsi qu'accorder la gratuité du droit de superficie pour une période de cinq ans, puis prélever une redevance progressive.

4. Modification du droit distinct et permanent de superficie. Requête de la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri

L'actuel droit distinct et permanent de superficie inscrit au Registre foncier le 2 juillet 1991 pour une durée de 70 ans échoit en 2061. En pratique, la Fondation s'inquiète du fait que les articles 8 et 10 de l'acte prévoient, en bref, que les immeubles transférés à la commune à la fin du DDP doivent notamment être rendus libres de tout gage immobilier mais que l'indemnité de retour à laquelle la Fondation peut prétendre (égale le coût initial de construction et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an) n'assure pas une situation comptable saine durant la vie des immeubles et à l'échéance du DDP.

Les exigences de l'actuel droit distinct et permanent, conjuguées aux obligations légales imposées par la législation cantonale sur le logement, au regard notamment de l'évolution possible des loyers devant être pratiqués dans les immeubles à caractère social et de l'entretien à venir des immeubles, font craindre au Conseil de la Fondation qu'il ne puisse assurer une situation comptable équilibrée durant la vie des immeubles. A l'échéance du DDP, en particulier, la Fondation craint de se trouver en situation de devoir restituer gratuitement des bâtiments comptablement non amortis à la Commune.

Dès lors, pour atténuer les risques, la Fondation a demandé, d'une part, que le droit de superficie distinct et permanent soit prolongé de vingt ans (article 3 du DDP) afin de lui permettre d'allonger la durée d'amortissement de ses dettes et, d'autre part, accessoirement, que le taux actuel soit réduit de 1,5% à 0,6%.

5. Les nouvelles conditions de la prolongation du droit distinct et permanent de superficie.

5.1 Situation actuelle

L'actuel droit distinct et permanent de superficie n° 12'808, inscrit au Registre foncier le xx. xx 19xx pour une durée de 70 ans se caractérise notamment par les conditions suivantes :

- Le droit peut être prolongé de cinq ans en cinq ans, sous réserve de dénonciation par l'une des deux parties (art. 5 du DDP);
- Le droit a été accordé gratuitement pendant cinq ans puis une redevance peut être perçue au taux maximum de 5% sur une valeur du terrain fixée à Fr. 4'042'000.-;

- La redevance actuelle payée équivaut à Fr. 91'500.- (soit environ 2,25%).

5.2 Modification de la durée du droit de superficie

Au vu de la situation décrite ci-dessus et afin d'assurer un amortissement des constructions sur un plus long terme, permettant de garantir une situation équilibrée à la fin du DDP, la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri sollicite de la Commune une prolongation de vingt ans de la durée du droit de superficie, l'échéance de ce dernier étant ainsi fixée au 25 juillet 2081. La Municipalité vous propose de donner une suite à cette requête, comme elle l'a déjà fait dans des cas similaires, notamment en matière de logement à caractère social.

5.3.4 Modification des conditions de retour des constructions en cas d'extinction du droit

La Municipalité propose de remplacer la formulation actuelle de l'article 10 du DDP actuel comme suit :

Art.10 (actuel) : Retour des constructions en cas d'extinction du droit	Art.10 (nouveau) Retour des constructions en cas d'extinction du droit
<p><i>Si à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la Commune deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain grevé, la Fondation s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.</i></p> <p><i>En contre partie, la Commune versera à la Fondation une indemnité correspondant à la valeur des constructions existant à ce moment-là.</i></p> <p><i>Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci après. Elle ne sera pas supérieure aux indemnités suivantes :</i></p> <p>a) <i>En cas de refus de prolongation du droit par la Commune.</i></p> <p><i>L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des dépenses d'amélioration, déductions faites d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an, le solde étant majoré du 50% (cinquante pour cent) de la différence en pour cent entre l'ISPC au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration d'une part et l'ISPC au moment du transfert de celle-ci d'autre part.</i></p> <p>b) <i>En cas de refus de prolongation du droit par la Fondation.</i></p> <p><i>L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des dépenses d'amélioration, déductions faites d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an, le solde étant majoré du 25% (vingt cinq pour cent) de la différence en pour cent entre l'ISPC au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration d'une part et l'ISPC au moment du transfert de celle-ci, d'autre part.</i></p> <p><i>Dans les deux cas a) et b), la moins value sera calculée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Fondation.</i></p> <p><i>Les dispositions du dernier alinéa de l'art 8 ci-dessus du DDP sont en outre applicables.</i></p>	<p><i>Si à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la Commune deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain grevé, la Fondation s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.</i></p> <p><i>En contre partie, la Commune versera à la Fondation une indemnité qui ne sera pas supérieure aux montants suivants :</i></p> <p>a) <i>En cas de refus de prolongation du droit par la Commune.</i></p> <p><i>L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des dépenses d'amélioration, déductions faites d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an.</i></p> <p><i>Dans tous les cas, l'indemnité que la Commune devra verser à la Fondation ne pourra être inférieure au 50% (cinquante pour cent) de la valeur des constructions existant à ce moment là. Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'art. 17 du DDP ci-après.</i></p> <p>b) <i>En cas de refus de prolongation du droit par la Fondation.</i></p> <p><i>L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des dépenses d'amélioration, déductions faites d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an.</i></p> <p><i>Dans tous les cas, l'indemnité que la Commune devra verser à la Fondation ne pourra être inférieure à 25% (vingt cinq pour cent) de la valeur des constructions existant à ce moment là. Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'art. 17 du DDP ci-après.</i></p> <p><i>Dans les deux cas a) et b), la moins value sera calculée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Fondation.</i></p> <p><i>Les dispositions du dernier alinéa de l'art 8 ci-dessus du DDP sont en outre applicables.</i></p>

5.4 Incidence sur la redevance de droit de superficie

Les autres dispositions de l'acte constitutif y compris celles relatives à la redevance demeurent inchangées.

Considérant le but social de la Fondation et les liens qui l'unissent à la Commune, en particulier le contrat de superficie, la convention légale tripartite (Etat, Commune et société) signée le 8 octobre 2004, en application de la législation de 1975 sur le logement, qui garantissent le contrôle des immeubles à long terme, la Municipalité propose au Conseil communal de répondre favorablement à la demande formulée par la Fondation comme il l'a déjà fait dans des cas similaires de rénovation de logements sociaux construits sur des terrains cédés en DDP.

6. Conclusions

Vu 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° 2010/49 de la Municipalité, du 6 octobre 2010 ;
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'approuver les modifications des articles 5 et 10 de l'acte constitutif de droit de superficie passé le 28 juin 1991 entre la Commune et la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, tel que décrites dans le présent préavis soit d'autoriser la Municipalité :

a) à prolonger jusqu'au xx xxxx 2081 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 12'808, grevant la parcelle n° 7059 sise route de la Clochette 22 à 34, établi en faveur de la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri;

b) à modifier l'article 10, stipulant la manière de calculer l'indemnité que la Commune devra verser au retour des constructions à l'extinction du droit.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Annexe : plan cadastral