



COMMUNE DE PENTHALAZ  
Municipalité

## Préavis municipal n° 65 - 2010

### relatif à la constitution d'un droit de superficie sur la parcelle n°169 – Ch. du Mont-Blanc

---

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Il y a quelques années, M. Yves Jauner, alors conseiller communal, vous avait demandé, par le biais d'une motion, d'entrer en matière pour la construction de deux immeubles à loyers modérés, tel que le proposait le projet de 1993, sur la parcelle No 169. Vous aviez refusé cette proposition étant donné que deux des quatre immeubles étaient déjà construits et que, sur le plan cantonal, il n'y a ni quota, ni obligation pour une commune d'offrir ce type de logements. Toutefois, vous aviez souhaité garder ce terrain pour des objets à but social pour notre commune.

Actuellement, ce terrain est loué à un agriculteur, qui a reçu son congé pour la prochaine échéance du bail.

Avec le développement de notre commune et les nombreuses discussions relatives aux besoins de nos citoyens que nous avons eues avec différents partenaires, il s'avère que notre population vieillit et qu'il n'y a pas de structure d'accueil pour les personnes âgées, ayant une bonne autonomie mais à la recherche d'une certaine sécurité, l'EMS la Venoge ne répondant pas à ces critères. Ce dernier a – d'ailleurs – un projet à moyen terme pour la création d'appartements protégés, médicalisés.

C'est pourquoi, la Municipalité a accueilli avec beaucoup d'intérêt une proposition concernant la construction d'appartements protégés, non médicalisés, mais sécurisés, sur cette parcelle, qui s'intégrerait très bien avec les locatifs de la Fondation Habitat l'Avenir.

Ce projet, à caractère social, est déjà bien avancé et est entièrement conçu selon les normes cantonales en la matière. Il prévoit la création de 27 appartements de 2 ½ et 3 ½ pièces, avec des lieux communs, petits jardins potagers, pergola, offrant des services personnalisés et à la demande. La Commission spécifique de l'Association Régionale du Gros-de-Vaud a été consultée pour ce dossier ; elle l'appuie et espère vivement que ce projet puisse se réaliser car la demande existe bel et bien.

Cette offre a vraiment séduit la Municipalité qui soutient sa réalisation. Pour avancer, nous avons besoin de votre accord pour octroyer au constructeur un droit de superficie, dont nous vous rappelons, si besoin est, la définition :

«Le droit de superficie est une servitude personnelle improprement dite en vertu de laquelle une personne, le superficiaire, a la faculté d'avoir ou de faire des constructions, soit sur le fonds grevé, soit au-dessous. Le droit de superficie peut également être érigé en servitude foncière. Le bénéficiaire est soit une personne déterminée, soit le propriétaire actuel d'un bien-fonds. La servitude est transmissible pour cause de mort et cessible sauf convention contraire.

Si la cessibilité et la transmissibilité ne sont pas supprimées, le droit de superficie devient distinct. Il sera permanent s'il est constitué pour 30 ans au minimum, mais ne devra pas dépasser 100 ans, s'il est distinct. Un droit distinct et permanent peut être immatriculé au Registre foncier. Dans ce cas, il est considéré comme un immeuble et peut être transféré comme n'importe quel bien-fonds. On peut sans autre créer une autre servitude sur un droit de superficie. En général, le droit de superficie s'éteint au terme prévu dans le contrat constitutif de la servitude, par accord entre parties ou renonciation du superficiaire à son droit en faveur du superficiant.»

Ce droit, qui s'exercerait sur 99 ans, s'étendrait aux 5'342 m<sup>2</sup> restants de la parcelle N° 169 conformément aux articles 675 ; 779, 779 lettre a) à l) du Code civil. Il serait renouvelable à son échéance pour une nouvelle période d'un maximum de 99 ans, moyennant un préavis d'une année, donnée par l'une ou l'autre des parties.

Afin d'avoir une opinion claire, la Municipalité a mandaté un spécialiste pour une expertise de ce terrain. Il en ressort que, en droit de superficie, il est estimé à CHF 52'000.00 par année.

Naturellement, ce prix est reporté sur les loyers. Or, à Penthaz, nous ne voulons pas offrir des appartements du style de la « Gracieuse » à Morges, que tout le monde connaît, mais des appartements à un prix abordable et supportable pour nos habitants du 3<sup>ème</sup> âge.

#### **Location du terrain :**

C'est pourquoi, après discussion et pour garantir un côté social à cette démarche, la Municipalité propose d'accorder un droit de superficie de 99 ans (2011-2110) :

- à bien plaie pendant trois ans, soit du 01.01.2011 au 31.12.2013 (temps de la construction et des aménagements imprévus) puis ;
- dès la 4<sup>ème</sup> année, soit dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, d'encaisser au 30 juin de chaque année, un loyer de CHF 34'500.00, qui sera adapté tous les 5 ans au coût de la vie, ceci selon l'indice des prix à la consommation, et pour la première fois entre l'indice du 01.01.2014 et celui du 01.01.2019.

La Commune effectue cette démarche de constitution de droit de superficie afin de permettre aux personnes âgées de notre village et de notre région de bénéficier de loyers les plus raisonnables possible, tout en pouvant profiter des avantages mentionnés ci-après :

- Une permanence 24 h s/24 h.
- Une utilisation de salles communes (réfectoire ; salle de soins ; cuisine, etc).
- L'aménagement de terrasses ; pergolas, places barbecue et jardins potagers.

C'est pourquoi, dans l'acte notarié il sera précisé :

- que la commune aura un droit de décision pour l'attribution des logements ; ainsi que pour la fixation du prix des loyers.
- qu'en cas de vente des immeubles, la vente ne pourra avoir lieu que sous acceptation de la transmission du droit de superficie au nouvel acheteur par la commune.
- que le prix du droit de superficie sera adapté tous les 5 ans en fonction de la différence de pourcentage entre l'indice des prix à la consommation, pour la première fois entre les dates du 01.01.2014 et du 01.01.2019, et ainsi de suite jusqu'à la fin du droit de superficie de 99 ans.

#### **Modification de la valeur au bilan du patrimoine financier :**

Cette parcelle a une valeur fiscale de CHF 606'000.-. Elle est enregistrée au bilan dans le compte 9.123.01 "Terrains et bâtiments du Patrimoine Financier" pour une valeur comptable de CHF 290'700.-.

Etant donné que ce terrain sera bâti et au bénéfice d'un droit de superficie payant durant 99 ans, la Municipalité souhaite procéder à l'amortissement total du terrain. Pour ce faire, un amortissement annuel de CHF 10'000.- permettra d'effacer la valeur comptable en 29 ans, ceci à partir de 2014, date du premier encaissement.

Cette manière de procéder donnera une réserve latente (différence entre les valeurs fiscale et comptable), qui sera tout bénéfice pour les générations futures.

## Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

### Le Conseil communal de Penthalaz

Après avoir pris connaissance du préavis municipal No 65 – 2010 entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour,

### Décide

1. D'autoriser la Municipalité à signer tous actes officiels inhérents à la constitution de ce droit de superficie.
2. De constituer un droit de superficie d'une durée de 99 ans, ceci dès le 1er janvier 2011.
3. D'accorder la gratuité du droit de superficie les trois premières années, soit du 01.01.2011 au 31.12.2013.
4. D'enregistrer cette redevance sous rubrique 310 des terrains communaux et dans le compte 310.423.24 intitulé « Redevance sur terrain du Mont-Blanc (pce 169) ».
5. D'amortir la valeur comptable au bilan du patrimoine financier (compte 9.123.01), en 29 annuités de CHF 10'000.-, pour la première fois en 2014.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 septembre 2010

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le vice-président :



Y. Rochat



La secrétaire :



S. Nussbaum

Municipale à convoquer : Mme Isabelle Hautier