

**Parcelle communale N°115  
Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie  
à la société coopérative d'utilité publique Primavesta**

---

**AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**1. PRÉAMBULE**

Le projet de construction du centre socioculturel du Croset a déjà été soumis à l'examen du Conseil communal:

- Par le préavis N° 15/2007: Organisation d'un concours d'architecture (séance du 1<sup>er</sup> novembre 2007)
- Par le préavis N° 4/2009: Demande d'un crédit d'étude – Constitution d'un droit de superficie (séance du 14 mai 2009)

Lors de cette dernière séance le Conseil communal décidait:

"...

3. d'approuver le principe de constituer un droit de superficie sur la parcelle communale N° 115 en vue de la construction, par des fonds privés, d'un bâtiment pour des logements protégés et un centre médico-social."

Les tractations en vue de trouver un investisseur pour cette opération immobilière ont trouvé leur aboutissement dans une collaboration avec la Coopérative "Cité Derrière", société ayant pour but l'amélioration des conditions de logement de la population par la pratique de prix favorables et à vocation d'utilité publique.

La société "Cité Derrière" a créé récemment une nouvelle coopérative d'utilité publique, nommée "Primavesta", dont le but principal est la construction de logement protégés (des extraits de ses statuts sont reproduits plus loin dans ce préavis).

Dès lors, le projet de construction simultanée du bâtiment socioculturel communal (CSC) et d'un immeuble composé de logements protégés et des locaux du CMS (LP-CMS) a pu se poursuivre dans les meilleures conditions.

Pour mémoire, il y a lieu de rappeler que les deux bâtiments font partie d'un même mandat d'architecture. Il en est de même pour les divers bureaux techniques spécialisés, au moins jusqu'à la phase de construction proprement dite, laquelle sera dirigée par une entreprise générale.

La mise à l'enquête des deux bâtiments a eu lieu, en deux lots distincts, du 9 décembre 2009 au 7 janvier 2010 et la phase de préparation de l'appel d'offres auprès des entreprises générales est actuellement en cours.

En parallèle, il convient de procéder à l'octroi du droit distinct et permanent de superficie (DDP) à la société coopérative d'utilité publique Primavesta. Cette opération, associée à l'obtention du permis de construire, permettra à cet investisseur d'obtenir auprès des bailleurs de fonds les crédits nécessaires à la réalisation de l'objet concerné.

## 2. LA PARCELLE 115, EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER

### État descriptif de l'immeuble

Commune	168 Écublens
Numéro d'immeuble	115
Adresse	Route du Bois
Surface	10'255 m <sup>2</sup> , numérique
Genre de nature	Pré-champ, 10'163 m <sup>2</sup>
Bâtiment	Bâtiment, N°ECA 1443, 92 m <sup>2</sup>
Estimation fiscale	Fr. 281'000.--, RG 96

### Propriété

Propriété individuelle, Écublens la Commune, Écublens – 29.10.1981 201964, Achat

### Mentions

Aucune

### Servitudes actuellement inscrites au Registre foncier

06.05.1987	229757	C Passage à pied, pour tous véhicules et de canalisations quelconques, ID.2003/009965
06.05.1987	229757	D Passage à pied, pour tous véhicules et de canalisations quelconques, ID.2003/009965
06.05.1987	229761	D Canalisation(s) d'eaux claires, ID.2003/009970
29.10.2009	2009/3590/0	C Superficie au 27.10.2107, ID.2010/000069

### Charges foncières

Aucune

### Annotations

Aucune

### Gages immobiliers

Aucun

### 3. BAIL A LOYER ACTUEL, CONVENTION TRANSITOIRE

Le bail à loyer actuel, signé le 22 septembre 1993 entre la Commune d'Écublens et Monsieur Jean Nussbaumer, propriétaire du Centre commercial du Croset, a été résilié dans les délais idoines, soit le 26 septembre 2007 pour l'échéance du 30 septembre 2009.

Le montant annuel du loyer était fixé à Fr. 45'000.-- (indexé au coût de la vie)

Afin de ne pas perturber le bon fonctionnement du Centre commercial et de concrétiser les intérêts des deux parties, une convention a été signée le 5 décembre 2007.

Elle précise entre autres:

- Qu'au cas où la construction du Centre socioculturel serait reportée ou suspendue, la commune laissera à disposition du Centre commercial la parcelle N° 115 pour le parcage des véhicules aux conditions en vigueur avant l'échéance du bail.
- Les délais pour la mise à l'enquête publique, par Monsieur Nussbaumer, du parking souterrain sur sa propriété, la parcelle N°114.

### 4. LA SOCIÉTÉ PRIMAVESTA, EXTRAITS DES STATUTS

#### 4.1 Buts

Par l'action commune de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Elle vise à offrir des logements pour toutes les couches de la population, notamment les familles, les personnes handicapées et âgées. Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité civile globale et d'une solidarité réciproque.

Elle cherche à atteindre ce but comme suit:

- a) Acquisition de terrains à construire et de droits de superficie;
- b) construction et acquisition de maisons individuelles et d'immeubles locatifs qui correspondent aux besoins actuels de logements d'une coopérative;
- c) entretien soigneux et continu, rénovation périodique de constructions existantes;
- d) réalisation de reconstructions à neuf, les constructions existantes ne pouvant plus être rénovées de manière rentable;
- e) recours à des instruments de soutien au sens des lois fédérales, cantonales ou communales encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés;
- f) administration et location des logements conformément au principe des loyers couvrant les coûts;
- g) construction de maisons individuelles et d'appartements destinés à la vente sous forme de propriétés par étages ou en vertu du droit de superficie;
- h) encouragement des activités coopératives dans les cités;
- i) soutien conceptuel et matériel des initiatives ayant pour but de fournir une habitation à prix avantageux et de qualité.

L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif.

La coopérative peut participer à des entreprises et des organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de l'Association suisse pour l'habitat ASH.

## 4.2 Principes relatifs à la location

La location incombe, dans le cadre des dispositions suivantes, au Comité qui édicte un règlement de location à ce sujet. Il veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer.

La location de logements de la coopérative requiert la qualité de membre. Le contrat de bail avec les membres ne doit être résilié qu'en relation avec l'exclusion de la coopérative.

Les loyers de logements bénéficiant d'une aide à la construction dépendent des directives correspondantes. Du reste, la coopérative loue ses logements au coût de revient. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers doivent couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les placements dans les fonds adoptés par l'assemblée générale ou prescrits par les autorités accordant les subventions ou par la loi, l'entretien continu des bâtiments et de l'environnement, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les coûts d'une gestion et d'une administration moderne de la coopérative.

## 4.3 Principes relatifs à la construction et à l'entretien des bâtiments

Lors de la construction et de la rénovation de ses bâtiments, la coopérative voue un soin particulier à une grande souplesse dans l'utilisation des logements prenant en compte les besoins futurs, des constructions adaptées aux handicapés, l'aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité, des équipements favorisant les contacts, la sécurité de ses locataires, un entretien subséquent minime, le recours à des matériaux irréprochables sur le plan environnemental et l'économie d'énergie lors de la construction et de l'exploitation.

Par le biais d'un entretien continu, durable, soucieux des coûts et de la qualité, la coopérative adapte ses bâtiments aux progrès techniques et aux besoins actuels de logements coopératifs, veillant ainsi à conserver la valeur des bâtiments. Y est inclus l'examen régulier de mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leur environnement.

## 5. AFFECTATION DU BÂTIMENT "LP-CMS"

Sous-sol:	Parking 13 places, dépôts, archives CMS, locaux techniques
Rez-de-chaussée:	Bureaux du CMS, unité d'accueil temporaire (UAT)
1 <sup>er</sup> étage:	Logements protégés (1 x 3.5 p.; 8 x 2.5 p.), local commun, buanderie logement concierge 4.5 p., 2 caves
2 <sup>ème</sup> étage:	Logements protégés (2 x 3.5 p.; 8 x 2.5 p.), local commun, buanderie 1 chambre d'étudiant, 2 caves
3 <sup>ème</sup> étage:	Logements protégés (1 x 6.5 p.: "appartement domino"; 6 x 2.5 p.), 1 dégagement, 2 buanderies, 2 chambres d'étudiants
4 <sup>ème</sup> étage:	Logements protégés (2 x 3.5 p.; 6 x 2.5 p.), 1 dégagement 4 chambres d'étudiants, 2 caves

5 <sup>ème</sup> étage:	Logements protégés (4 x 2.5 p.), 1 dégagement, 1 buanderie 1 chambre d'étudiant
6 <sup>ème</sup> étage:	Logements protégés (4 x 2.5 p.), 1 dégagement, 2 chambres d'étudiants

## 6. ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DU DDP

La Commune d'Écublens (ci-après: le superficiant) constitue en faveur de Primavesta, société coopérative d'utilité publique (ci-après: le superficiaire), qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à 779 f) du Code civil suisse. Cette servitude grève une surface de 1'580 m<sup>2</sup> (mille cinq cent huitante mètres carrés) de la parcelle numéro 115.

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 70 ans dès la date d'immatriculation au Registre foncier.

Le superficiaire s'engage à faire édifier, sur le terrain objet de la servitude, un bâtiment comprenant des logements protégés, des locaux pour un centre médico-social avec une unité d'accueil temporaire (UAT), des locaux techniques et de services et un parking souterrain.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de 12 mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire, mais au plus tard 10 mois dès l'autorisation définitive et exécutoire du Conseil communal d'Écublens relative à la constitution du présent droit, n'étant liée l'obtention de l'autorisation de construire le bâtiment du centre socioculturel sur le solde de la parcelle 115 d'Écublens.

Les routes de desserte et les canalisations diverses, dès le domaine public jusqu'à la limite de l'assiette de la servitude de superficie, feront l'objet de servitudes. Il en ira de même pour les places de stationnement, ainsi que le chauffage à distance.

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à:

- Ne pas changer l'affectation du bâtiment (telle que mentionnée ci-dessus) sans l'accord du superficiant.
- Entretenir convenablement le bâtiment précité, ses parties intégrantes et ses abords à l'intérieur du périmètre du droit de superficie.

Le superficiant a un droit de préemption légal, au sens de l'article 682 du Code civil suisse, contre tout acquéreur du droit de superficie.

En contrepartie de la concession du droit de superficie susmentionné, le superficiaire s'engage à payer une annuité au propriétaire du fonds. Cette redevance s'élève à Fr. 51'350.-- (cinquante et un mille trois cent cinquante francs). Elle équivaut à 5 % de la valeur du terrain, admise à Fr. 650.-/m<sup>2</sup> (six cent cinquante francs le mètre carré), soit la somme de Fr. 1'027'000.-- (un million vingt-sept mille francs) pour les 1'580 m<sup>2</sup> (mille cinq cent huitante mètres carrés).

## 7. CHARGE FONCIÈRE ET SERVITUDES (EXTRAITS)

### Charge foncière: Fourniture de chauffage

Fonds dominant: le feuillet (DDP) 2431 d'Écublens  
Fonds servant: la parcelle 115 d'Écublens  
Valeur: Fr. 200'000.--

Les locaux, installations de chauffage et installations annexes (telles que les citernes et les raccordements nécessaires) communs aux parcelles 115 et 2431 d'Écublens étant prévus dans les locaux du bâtiment à construire sur la partie de la parcelle 115 non grevée du droit de superficie, le fonds servant s'engage à fournir l'énergie nécessaire au fonctionnement des installations de chauffage sises sur le fonds dominant.

Les locaux, installations de chauffage et installations annexes sur le fonds servant servent non seulement au chauffage du fonds dominant mais également au chauffage des bâtiments et installations sis sur ledit fonds servant.

### Servitude A: Usage de local et de canalisations de chauffage

Fonds dominant: le feuillet (DDP) 2431 d'Écublens  
Fonds servant: la parcelle 115 d'Écublens

Cette servitude autorise la construction, le maintien et le remplacement des canalisations, ainsi que des installations annexes.

### Servitude B: Canalisations d'eaux claires

Fonds dominant: le feuillet (DDP) 2431 d'Écublens  
Fonds servant: la parcelle 115 d'Écublens

Cette servitude permet la pose, le maintien, la réparation, le remplacement de canalisations d'eaux claires en faveur du fonds dominant.

### Servitude C: Canalisations d'eaux usées

Fonds dominant: le feuillet (DDP) 2431 d'Écublens  
Fonds servant: la parcelle 115 d'Écublens

Cette servitude permet la pose, le maintien, la réparation, le remplacement de canalisations d'eaux usées en faveur du fonds dominant.

### Servitude D: Passage à pied et pour tous véhicules

Fonds dominant: le feuillet (DDP) 2431 d'Écublens  
Fonds servant: la parcelle 115 d'Écublens

Cette servitude autorise le passage à pied et de véhicules sur la zone grevée.

**Servitude E: Passage à pied et pour tous véhicules (en sous-sol)**

Fonds dominant : le feuillet (DDP) 2431 d'Écublens  
Fonds servant : la parcelle 115 d'Écublens

Cette servitude autorise le passage à pied et de véhicules légers d'une hauteur maximum de 2 mètres en sous-sol sur la zone grevée.

**Servitude F: Usage de places de parc**

Fonds dominant: le feuillet (DDP) 2431 d'Écublens  
Fonds servant: la parcelle 115 d'Écublens

Cette servitude autorise le parage de voitures automobiles légères, motocyclettes, vélomoteurs et cycles sur les places de parc sises dans les zones grevées.

**Extension de servitude: servitude existante numéro 229'757 (ID.2003/9965)**

Fonds dominants et servants existants: les parcelles 114,115 et 1524 d'Écublens  
Nouveau fonds dominant: le feuillet (DDP) 2431 d'Écublens

Cette servitude autorise le passage à pied de tous véhicules et de canalisations quelconques

\* \* \* \*

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

## CONCLUSIONS

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

- vu le préavis municipal N° 13/2010;
- ouï les rapports des commissions chargées de son étude;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### DÉCIDE

d'approuver l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent et la constitution d'une charge foncière et de servitudes sur la parcelle communale N° 115 en faveur de Primavesta, société coopérative d'utilité publique, en vue de la construction d'un bâtiment comprenant des logements protégés, des locaux pour le centre médicosocial d'Écublens avec une unité d'accueil temporaire (UAT), des locaux techniques et de services et un parking souterrain.

\* \* \*

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 avril 2010.

Au nom de la Municipalité  
Le Syndic            Le Secrétaire

(L.S.)

P. Kaelin            Ph. Poget

**Annexes :** - 1 projet de droit de superficie  
              - 1 tableau de mutation  
              - 1 plan de l'emprise

### Délégués municipaux à convoquer:

- Par la commission ad hoc:            - M. Pierre Kaelin, Syndic, section des finances  
  - Mme Danièle Petoud Leuba, section des bâtiments
- Par la commission des finances:    - M. Pierre Kaelin, Syndic, section des finances

Écublens, le 21 avril 2010

DPL/RM