

P R E A V I S No 70

Société coopérative d'habitation de Renens – Chemin de Borjod 2 à 10 –
Prolongation du droit de superficie

Renens, le 16 janvier 2006

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

En 1946, le Conseil communal a accepté de constituer pour une durée de 60 ans un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société coopérative d'habitation de Renens (SCHR) sur la parcelle communale No 982, sise au lieu-dit « En Borjod ». Le droit réel échoit le 30 juin 2006 et le présent préavis a pour objet son renouvellement.

But de la société

L'article 2 des statuts de la SCHR du 27 novembre 1984, qui définit son but, a la teneur suivante :

La société a pour but d'améliorer les conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres.

Elle vise ce but :

- a) en construisant des maisons d'habitation, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, sur des terrains acquis par elle ou pour lesquels elle bénéficierait d'un droit distinct et permanent de superficie ;
- b) en acquérant des immeubles bâtis ;
- c) en participant à toute opération en relation avec son activité définie ci-dessus.

Les immeubles de la société sont inaliénables, sauf décision contraire de l'Assemblée générale.

La société s'interdit toute opération spéculative.

Représentation communale aux organes de la SCHR

La Commune de Renens a le droit de déléguer :

- a) deux représentants au sein du Conseil d'administration, dont l'un d'eux, également désigné par la Commune de Renens, fait partie du comité de direction,
- b) un représentant au sein de la Commission de vérification des comptes.

Parcelles communales en droits de superficie en faveur de la SCHR

Lieu	Nombre de logements	Années de construction	Echéance du droit
Chemin de Borjod 2-10	30	1946	2006
Chemin des Corbettes 1-9	34	1952 - 1955 - 2000	2060
Avenue des Paudex 10-12	64	1962 - 1963	2021
Chemin de Biondes 34-48	122	1972 - 1973	2040
Avenue du 1 ^{er} -Mai 11 c et b	24	1984 - 1985	2054

Historique

A la fin des années 40, l'Ouest lausannois devait déjà faire face à un manque de logements pour les familles. C'est la raison pour laquelle, la Commune et la SCHR, qui s'est constituée en 1945, ont uni leurs efforts pour améliorer l'offre d'appartements à loyers modérés. Ainsi, la Commune a mis du terrain à disposition à des conditions avantageuses sous forme d'un droit de superficie quasi gratuit et la SCHR a érigé 5 petits immeubles de 6 appartements, soit 30 logements au total. Ces bâtiments ont bénéficié de subventions fédérale, cantonale et communale pour un montant total de 30 %, dont le 8 % à la charge de la Commune de Renens, qui a en outre participé aux travaux d'aménagement extérieur.

Redevance

D'une surface de 3'782 m², la parcelle du chemin de Borjod donnait lieu, selon l'acte constitutif du droit, signé au printemps 1946 à une redevance annuelle de Fr. 1'306.50 qui devait rester inchangée jusqu'en 1976. Ce montant a été calculé sur la base de la superficie initiale de la parcelle de 5'226 m², à raison de Fr. 0.25 par m². Au cours des ans, cette superficie a été ramenée à 3'782 m², sans modification de la redevance, cela d'entente entre parties.

Bien qu'elle aurait eu le droit de revoir le montant dû dès 1976, la Commune a maintenu la redevance de la SCHR au niveau de départ jusqu'au 1^{er} juillet 1996, date à laquelle l'ensemble des droits de superficie ont été fixés à Fr. 5.-- par m², montant assorti d'une indexation annuelle sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Cette

adaptation certes drastique ne va pas à l'encontre de la gestion de la SCHR, mais lui permet de pratiquer des loyers correspondants à ceux en vigueur dans la région tout en respectant son but statutaire.

Ainsi, la SCHR a versé en 2005 Fr. 20'169.40 pour le droit de superficie de la parcelle No 982.

Afin d'éviter tout risque d'erreur, le calcul des redevances des droits de superficie est soigneusement contrôlé chaque année par la fiduciaire Intermandat.

Renouvellement du droit

Au moment de prolonger ce droit, la Municipalité s'est posé la question de reprendre sa parcelle en propre, mais elle a renoncé à cette solution pour plusieurs raisons.

Tout d'abord les conditions de retour des immeubles, prévues à la signature du droit sont lourdes. En effet, la Commune doit payer à la SCHR une indemnité correspondant pratiquement à la valeur des immeubles.

Par ailleurs, la vocation des communes n'est pas de faire de la gestion immobilière. En règle générale, les immeubles gérés directement par la Commune sont situés dans des endroits stratégiques (plans de quartier, constructions routières, etc.).

De plus, la SCHR respecte ses buts, maintient des loyers bas, gère ses bâtiments conformément aux conditions fixées d'entente avec la Commune qui sont :

- a) ne pas changer la vocation des bâtiments sans l'accord de la Commune de Renens
- b) entretenir convenablement les constructions et leurs parties intégrantes ; tous travaux d'entretien et de réparation doivent être effectués en temps utiles, de manière à maintenir constamment la valeur des immeubles,
- c) ne pas louer un appartement à plus d'une famille,
- d) l'ordre de préférence pour le choix d'un locataire est le suivant :
 - familles domiciliées à Renens depuis plus de cinq ans
 - familles domiciliées à Renens depuis moins de cinq ans, mais dont le chef de famille exerce à Renens une activité régulière et durable
 - familles non domiciliées à Renens, mais dont le chef de famille exerce à Renens une activité régulière et durable.

Au vu des arguments ci-dessus, il devient évident que le droit de superficie en question doit être renouvelé. Soucieuse d'éviter d'hypothéquer l'avenir à trop long terme et compte tenu de l'année de construction des bâtiments, la Municipalité estime qu'une prolongation d'une durée de trente ans est la plus logique.

Adaptation de la redevance

Depuis la disparition d'un taux hypothécaire de référence, le droit du bail prévoit notamment l'adaptation des loyers sur la base de l'IPC. Ainsi, le fait d'appliquer le même mode d'augmentation au droit de superficie, comme c'est le cas depuis 1996, permet à la SCHR de

maintenir des loyers corrects et il convient de pratiquer de la même manière durant les trente prochaines années.

Conclusions

Constatant que les immeubles du chemin de Borjod 2 à 10 sont parfaitement gérés et entretenus par la SCHR, qu'ils correspondent à un besoin de logements à des prix abordables en cette période de pénurie, la Municipalité estime que le droit de superficie doit être prolongé à des conditions de nature à permettre à la bénéficiaire de respecter ses buts, pour une durée qui tient compte de l'âge des immeubles.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Vu le préavis No 70 de la Municipalité du 16 janvier 2006,

Ouï le rapport de la Commission nommée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Autorise la Municipalité à prolonger de trente ans, soit jusqu'en 2036, le droit de superficie en faveur de la Société coopérative d'habitation de Renens (SCHR), grevant la parcelle communale No 982, sise au chemin de Borjod 2 à 10, aux conditions actuelles, incluant une indexation annuelle sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 janvier 2006.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

A.-M. DEPOISIER (L.S.)

J.-D. LEYVRAZ

Membre de la Municipalité concerné : M. Michel Perreten