



# *Patrimob*

## Droit de superficie entre communes et coopératives d'habitation

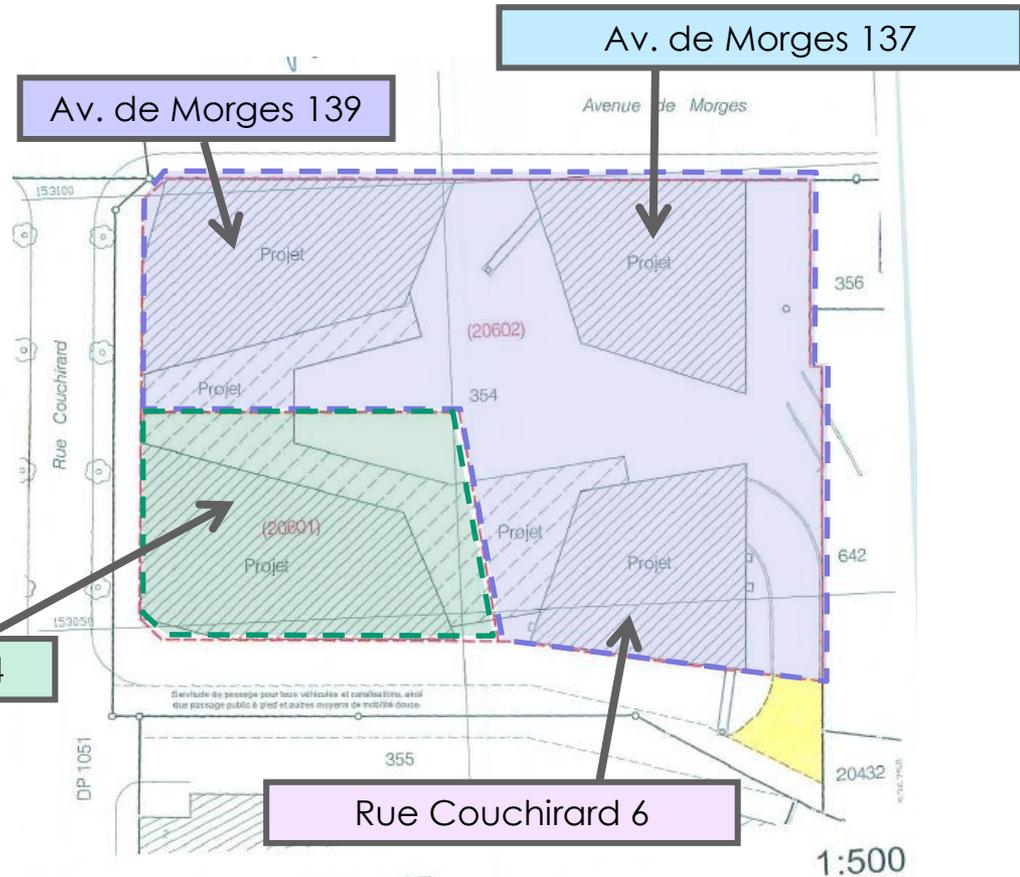
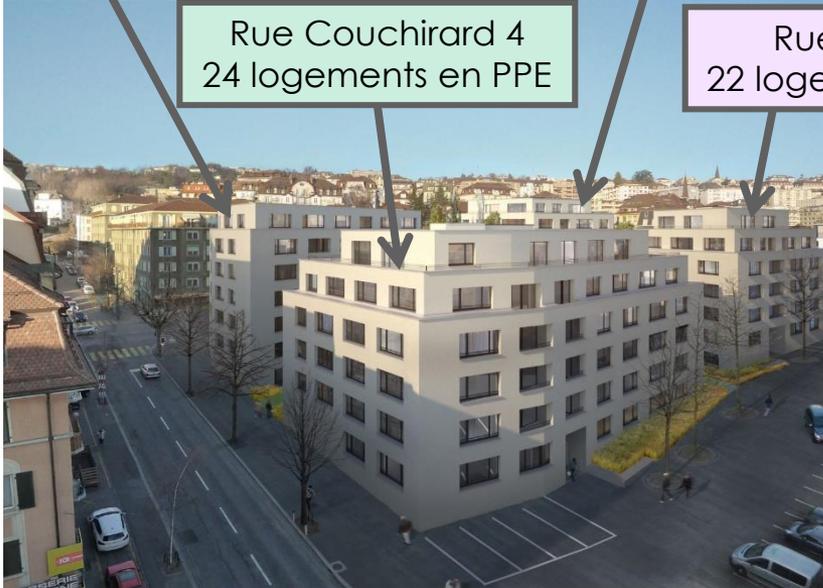
ARMOUP – Septembre 2017

Av. de Morges 139  
36 logements protégés

Av. de Morges 137  
22 logements subventionnés

Rue Couchirard 4  
24 logements en PPE

Rue Couchirard 6  
22 logements en location



# POURQUOI DEUX DDP SÉPARÉS ?

- 1 DDP (n° 20602) pour l'ensemble des logements en location qui resteront propriété de la Coopérative Cité Derrière
- 1 DDP (n° 20601) pour l'immeuble en propriété par étages pour que les copropriétaires puissent reprendre le DDP à leurs noms
- Nous verrons plus tard la question au sujet de la revente ou de la location du lot

# AVANTAGES D'UN DDP AVEC UNE COMMUNE

- La commune a la possibilité de fixer le prix du terrain selon la valeur du marché. Dans ce cas, le taux de la rente devrait être plus bas.
- Si par contre la commune est propriétaire du terrain depuis longtemps, elle peut fixer la valeur du terrain à une valeur basse et ainsi augmenter le taux de la rente.
- Le montant de la rente peut être évolutif dans le temps (10 ans par exemple). Cela permet à la commune de faire un effort et ainsi obtenir l'équivalent de la part du canton. Cette pratique est utilisée dans le canton de Vaud afin que les loyers soient abaissés de 10 à 15%.

# ABAISSEMENT DU DDP ET AIDE CANTONALE

N° de logement	Nbre de pièces	Loyer brut	Aide cantonale	Aide communale	Loyer net
01	2	CHF 1'200.00	CHF 90.00	CHF 90.00	CHF 1'020.00
11	3	CHF 1'580.00	CHF 118.00	CHF 118.00	CHF 1'344.00
12	3	CHF 1'590.00	CHF 119.00	CHF 119.00	CHF 1'352.00
13	4	CHF 1'870.00	CHF 140.00	CHF 140.00	CHF 1'590.00
14	2	CHF 1'200.00	CHF 90.00	CHF 90.00	CHF 1'020.00
15	2	CHF 1'350.00	CHF 101.00	CHF 101.00	CHF 1'148.00
21	3	CHF 1'590.00	CHF 119.00	CHF 119.00	CHF 1'278.00
22	3	CHF 1'600.00	CHF 120.00	CHF 120.00	CHF 1'360.00
23	4	CHF 1'880.00	CHF 141.00	CHF 141.00	CHF 1'598.00
24	2	CHF 1'210.00	CHF 91.00	CHF 91.00	CHF 1'028.00
25	2	CHF 1'360.00	CHF 102.00	CHF 102.00	CHF 1'156.00
31	3	CHF 1'704.00	CHF 128.00	CHF 128.00	CHF 1'448.00
32	3	CHF 1'600.00	CHF 120.00	CHF 120.00	CHF 1'360.00
33	2	CHF 1'230.00	CHF 92.00	CHF 92.00	CHF 1'046.00

La durée du DDP est de 30 à 100 ans. Si l'on considère les travaux à effectuer pendant la durée du DDP, il nous semble opportun de fixer une durée d'env. 70 ans, ce qui est la durée la plus utilisée aujourd'hui. Toutefois, si on peut augmenter cette dernière à 90 ans, voire 99 ans, nous obtiendrons de meilleures conditions bancaires puisque le prêt pourra s'amortir sur une durée plus longue.

# CONDITIONS

Les conditions pratiquées par les communes sont principales :

- Retour des constructions
  - Pour cause d'intérêt public (expropriation)
  - Pour cause de violation des obligations par le superficiaire. Dans ce cas, l'indemnité sera diminuée d'un pourcentage important ( ~30 %) et d'une moins-value annuelle.
- A l'échéance du contrat
  - Renouvellement refusé par le superficiant, l'indemnité sera fixée à dire d'expert
  - Renouvellement refusé par le superficiaire, l'indemnité sera fixée à dire d'expert, mais avec une pénalité

La valeur de retour se calcule sur la base d'une expertise. L'expert est désigné d'un commun accord. A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, il sera désigné par le président du tribunal d'arrondissement.

# CONDITIONS (SUITE)

Les communes fixent encore quelques obligations :

- Ne pas changer l'affectation du bâtiment
- Respecter les critères de développement durable
- Soumettre toute cession du DDP
- Contrôler les loyers en principe pendant 10 ans
- Entretenir convenablement la construction
- Ne pas constituer sur son propre droit de superficie, un droit de superficie à titre secondaire.

# DROIT DE PRÉEMPTION QUALIFIÉ EN CAS DE REVENTE OU DE LOCATION D'UN LOGEMENT EN PPE

- Ce principe est valable en tenant compte que la coopérative va vendre les appartements en PPE à prix coûtant. Par exemple, la commune de Lausanne et la coopérative ont un droit de préemption qualifié d'une durée de 10 ans (annoté au Registre foncier) sur chaque part de propriété par étage et de copropriété.

Le droit de préemption qualifié s'exerce dès la première vente puis à chaque revente d'une part de propriété par étage et de copropriété et confère à la commune ou à la coopérative le droit de se substituer à tout acheteur pour le prix, correspondant au prix d'achat de la part de propriété par étage, majoré de tous les frais d'achat et impenses à plus-values sur présentation des pièces justificatives, montants indexés selon l'indice suisse des prix à la consommation.

# CONTRÔLE DES LOYERS PAR LA COMMUNE

- En application de l'acte de «Constitution de droit distinct et permanent de superficie», la mise en location d'un logement doit être préalablement approuvée par le superficiant (la commune de Lausanne), et ce pendant une durée de 10 ans. Toute modification de locataires ou de loyer doit également être préalablement autorisée par la commune durant cette période.
- Le superficiaire (propriétaire du lot en propriété par étage) s'engage à signer des baux conformes aux usages locatifs, en harmonie avec le DDP et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie.

# LOYER ADMISSIBLE PAR LA COMMUNE

- Le loyer admissible peut être calculé de la manière suivante :
  - a) Un intérêt des fonds propres de un pour cent supplémentaire du taux du crédit hypothécaire du bailleur
  - b) L'intérêt effectif du capital emprunté, payé par le bailleur;
  - c) Un amortissement de un pour cent sur le capital emprunté;
  - d) Les charges de la propriété par étages, ainsi que la rente du droit de superficie.

Le loyer défini pourra être indexé sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

# DDP PONCTUEL

- Dans le cas où la commune a un besoin de logements ponctuel, il est possible de faire un DDP de 30 ans non renouvelable par exemple.

«Le Patio» à Lausanne est un exemple de réalisation modulaire dont les éléments pourront être déplacés ou recyclés dans d'autres réalisations si le DDP n'est pas renouvelé à son échéance. Ce DDP a permis de mettre à la disposition de la commune des logements temporaires et de répondre à un besoin actuel urgent grâce à une réalisation en quelques mois seulement.



**JE VOUS REMERCIE POUR VOTRE ATTENTION**