



Commune de Prangins
Municipalité

Preavis No 67/10
Au Conseil Communal

Demande d'autorisation de signer l'Acte constitutif relatif à l'établissement d'un droit de superficie, en faveur de la Coopérative d'habitation des Plantaz sur la parcelle communale No 220, sise à la rue de la Gare - route de Bénex, en vue de la réhabilitation de 3 immeubles destinés à la création de 16 logements subventionnés.

Demande d'autorisation de signer la convention portant sur :

- les conditions non onéreuses du droit de superficie pendant 15 ans,
- le cautionnement de Fr. 1'650'000.--,
- les conditions d'occupation des logements,
- la facturation chauffage – eau chaude du bâtiment.

Demande d'autorisation de porter au budget de fonctionnement une subvention communale des loyers, à hauteur de Fr. 35'000.-- (représentant 10 % du 90 % du coût de rénovation), par année, pendant 15 ans.

Mme Martine Baud, Municipale

1. PREAMBULE

Deux éléments sont à l'origine de ce préavis :

1) La pénurie de logements a amené la Municipalité à se fixer des objectifs dans ce domaine pour la législature 2006-2011. Il ne s'agissait pas "d'envisager de faire" mais bien de "réaliser" des projets afin de mettre rapidement à disposition des citoyens de Prangins des logements de qualité à prix abordables, ceci pour aller dans le sens d'un développement durable et harmonieux de la Commune.

2) Les trois bâtiments derrière l'auberge communale, dans un état vétuste avancé, avaient fait jusque-là, entre démolition et rénovation, l'objet de plusieurs études pour y créer des appartements. Aucune conclusion n'avait été dégagée, la situation étant rendue complexe par la question de la démolition ou non de l'ancienne salle communale.

2. HISTORIQUE

Le 12 février 2007 le Conseil Communal accepte la demande de crédit en vue de la démolition de l'ancienne salle. Il s'ensuit un référendum communal.

Le 17 juin 2007, la population suit largement les Autorités en votant pour la démolition de l'ancienne salle. La Municipalité peut désormais prendre des mesures pour la réhabilitation globale du quartier de l'Auberge.

Un Comité de Pilotage est alors créé : il est constitué de plusieurs architectes spécialisés, dont le conservateur des Monuments et Sites. Ce Comité conseille la Municipalité afin de mettre sur pied les actions suivantes :

- une expertise historique (Matthias Glaus, juillet 2007) concernant la Passade, ancienne Maison de Commune puis, plus tard, Maison des pauvres (note 2 au recensement architectural des Monuments et Sites),
- un préavis au Conseil Communal pour l'acquisition d'un droit de passage au parking souterrain à côté de l'Auberge (préavis No 30/08 refusé),
- la mise sur pied d'un concours sous forme de mandats d'étude parallèles pour la création d'un espace public à la place de l'ancienne salle (préavis no 35/08),
- des contacts avec différentes Coopératives et le choix de la Coopérative d'habitation des Plantaz comme partenaire,
- une demande de crédit à titre de garantie vis- à- vis de la Coopérative d'habitation des Plantaz pour l'organisation d'un concours de projets concernant les bâtiments communaux la Passade, la Forge et l'Ancienne Poste (préavis 35/08),

- une étude de faisabilité pour la création d'un chauffage à distance de quartier,
- un préavis pour la demande de crédit en vue de la transformation de l'auberge communale (préavis No 51/09) (préavis pour l'étude No 36/08 et préavis complémentaire pour l'étude No 50/09).

3. CONTEXTE FONCIER

3.1 Parcelle

Parcelle No 220

Surface totale : 1'433 m² (y compris auberge communale + espace public)

Le droit de superficie sera exercé sur une partie seulement de la parcelle (617,5 m², calculé par un géomètre).

3.2. Bâtiments

Les trois bâtiments sont inscrits à l'inventaire des Monuments et Sites. La Passade ne peut pas être détruite. Les façades de la Forge et de l'Ancienne Poste sont à conserver côté lac. L'ensemble est jugé intéressant et à conserver. Le quartier de l'Auberge se trouve au cœur historique de Prangins, proche du Château. L'option "démolition/reconstruction" a donc été définitivement écartée par la Municipalité.

4. CHOIX D'UN PARTENARIAT

La Municipalité a opté pour un partenariat avec une Coopérative pour :

- éviter la surenchère immobilière sur un bien communal,
- donner la chance à une catégorie de la population moins favorisée d'accéder à un logement au cœur du village,
- assurer une certaine mixité de population au cœur du village,
- se décharger d'une partie des investissements relatifs à la réhabilitation du quartier étant entendu que la collectivité prend en charge la démolition de l'ancienne salle communale, la transformation de l'auberge et la création de l'espace public.

La Coopérative d'habitation des Plantaz a été créée en 1950 à Nyon, par quelques personnalités de la Ville, soucieux de démontrer qu'ils se sentaient concernés par la mise à disposition de logements sociaux. Petite coopérative, elle gère actuellement une quarantaine de logements subventionnés à Nyon.

Elle souhaite investir dans une nouvelle construction, dans la région. Consciente du risque potentiel d'imprévus que représente toute rénovation, elle a accepté le principe d'un concours de projets d'architecture. Suite au résultat du concours, elle a adhéré aux recommandations du jury et mandaté le bureau d'architecte ayant obtenu le 1^{er} prix pour un avant projet qui permet d'une part d'obtenir un accord formel du Service du Logement cantonal (SELT) et, d'autre part de déposer les plans pour la mise à l'enquête publique.

Les statuts de la Coopérative d'habitation des Plantaz l'autorisent à réaliser uniquement des logements subventionnés. C'est à dire que le montant des loyers doit être agréé par le Service du Logement (SELT), selon des critères bien précis.

5. LE PROJET

5. 1 Description

Choisi parmi 5 projets présentés au concours, le projet "Family Stair" du bureau Bakker et Blanc de Lausanne revalorise les 3 bâtiments dans un esprit villageois. Il repose sur la création d'une rue-cour intérieure qui amène la lumière au centre du bâti et relie le futur espace public à la rue du Carroz. Les façades côté lac restent en l'état et celles situées du côté opposé, contemporaines, s'inspirent du langage traditionnel du bâti historique. L'ensemble offre 16 appartements allant du 2,5 pièces au 5,5 pièces.

Les appartements du rez-de-chaussée disposeront d'une sortie sur l'extérieur ou d'une petite cour. Les clauses du contrat de location mentionneront l'interdiction d'installations privatives telles que palissades, haies, cabanons de jardins, etc...

Les appartements supérieurs disposeront de l'espace public créé à proximité.

Quelques appartements sont prévus pour accueillir, le cas échéant, des personnes à mobilité réduite.

Ce projet permet de "sauver" ces bâtiments historiques faisant partie du patrimoine historique de Prangins qui participeront, comme par le passé lointain, à la vie du cœur du village, ceci de manière plus intensive qu'au cours de ces 30 dernières années durant lesquelles ils ont progressivement été désaffectés.

Le sort du bâtiment de la Passade a longuement été analysé : à un certain moment du développement du projet, la Municipalité prévoyait l'éventualité de le rénover aux frais de la Commune. Les frais de réhabilitation de la Passade, en une surface habitable verticale indépendante, se sont avérés disproportionnés et auraient, par conséquent, généré un loyer totalement exhaustif, même dans le cadre du marché immobilier actuel. La seule solution était de l'intégrer au concept d'appartements subventionnés. Le projet a été modifié en conséquence et a permis de trouver des possibilités de créer des

appartements supplémentaires incluant les surfaces de la Passade de manière horizontale.

5.2. Estimation du coût

Devis estimatif +/- 10 % sur la base de l'avant projet, selon la norme SIA 102 :

CFC 1	Travaux préparatoires	Fr.	383'100.--
CFC 2	Bâtiment	Fr.	4'990'900.--
CFC 4	Aménagements extérieurs	Fr.	58'700.--
CFC 5	Frais secondaires	Fr.	60'000.--
CFC 6	Divers et imprévus	Fr.	200'000.--
	Total général	HT	Fr. 5'692'700.--
	TVA	Fr.	455'500.--
	Total général	TTC *	Fr. <u>6'148'200.--</u>

* N'est pas incluse dans ce total, la dépense de Fr. 150'000.--, occasionnée par l'organisation d'un concours.

L'enjeu, au niveau des coûts, a été d'entrer dans la fourchette admise par le SELT (Service de l'Economie et du Logement). Après l'établissement de plusieurs scénarios, l'équilibre entre recettes et dépenses (revenu locatif/charges brutes) a été obtenu par l'augmentation du nombre de logements et de la surface locative.

Le coût de cette rénovation est estimé, selon les normes SELT (Service de l'Economie et du Logement), à 35 % supérieur à une construction nouvelle et traditionnelle. Ce projet atteint donc le coût maximum de construction admis par le SELT qui entre en matière pour un subventionnement des loyers, pour autant que le montant précité ne soit pas dépassé.

Des économies de réalisation ont été rendues possibles notamment par le raccordement du chauffage à la chaudière du bâtiment de l'Auberge (chauffage à pellets). Les coûts de chauffage et d'eau chaude seront refacturés par la Commune à la Coopérative des Plantaz qui les répercutera sur les locataires. Cette facturation tiendra compte de la consommation, de l'entretien et de l'amortissement de l'installation.

5.3. Le subventionnement et les contributions financières

L'équilibre recettes/dépenses admis par le SELT tient compte d'un subventionnement calculé sur le 90 % du coût de construction, les 10 % restant représentant les fonds propres de la Coopérative. Il est réparti à raison de :

- 10 % de subventionnement à la charge du Canton pendant 15 ans,
- 10 % de subventionnement à la charge de la Commune pendant 15 ans,

Les contributions suivantes permettent également d'atteindre cet équilibre :

- au vu de l'ampleur des travaux et de leur coût, la valeur résiduelle des immeubles est considérée comme nulle,
- le terrain est cédé en droit de superficie gratuit pendant 15 ans,
- le cautionnement communal d'un montant de Fr. 1 650 000.--, soit le 30 % du montant hypothéqué, permet d'obtenir la totalité du prêt en premier rang,
- les fonds propres mis à disposition par la Coopérative d'habitation des Plantaz se montent à Fr. 650 000.--,
- la Coopérative d'habitation des Plantaz a financé le coût du concours à hauteur de Fr. 150 000.-- sans le reporter sur les frais de construction,

L'ensemble de ces contributions ont été discutées et analysées entre le SELT, la Coopérative et la Municipalité. L'entrée en matière du SELT deviendra un engagement définitif dès l'acceptation du présent préavis par le Conseil Communal, le cas échéant.

5.4. Les loyers prévus

Les loyers sont fixés entre Fr. 1'017.--, prix subventionné pour le plus petit appartement (59 m²) et Fr. 1'893.--, prix subventionné pour le plus grand (114 m²).

Ces montants, situés à la limite supérieure acceptée par le SELT pour des logements subventionnés, ne peuvent être pas augmentés par des frais financiers tant que les subventions cantonales et communales sont en cours.

6. L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

En plus des conditions d'occupation fixées par le règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits et rénovés avec l'appui des pouvoirs publics (RVS 6.2.), la Commune de Prangins souhaite attribuer prioritairement les logements à :

- des personnes habitant ou travaillant à Prangins depuis au mois trois ans,
- des personnes non motorisées de préférence.

Les demandes de logement devront être adressées par la Coopérative à la Municipalité qui les examinera avant de les transmettre au Service du logement.

7. LE PROJET VU SOUS L'ANGLE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet répond favorablement à de nombreux critères des dimensions économique et sociale du développement durable. Il intègre au mieux la dimension environnementale

compte-tenu de ses contraintes, en partageant notamment le système de chauffage à pellets avec l'Auberge. Il favorise la revalorisation/densification du centre de Prangins ainsi qu'un changement de mode de déplacement en faveur des transports publics.

8. INFORMATION ET MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Une exposition publique des projets du concours pour les 3 bâtiments a eu lieu en 2008. Des informations régulières ont parues dans la gazette de Prangins.

Les voisins concernés seront invités à participer à une séance d'information avant la mise à l'enquête publique.

Les plans pour la mise à l'enquête publique seront déposés, en principe, d'ici fin 2010.

La Coopérative d'habitation des Plantaz est maître d'ouvrage Le Service de l'urbanisme suivra cependant globalement la réalisation du projet, comme cela a été le cas jusqu'ici.

La Municipalité tient à disposition de la Commission ad hoc du Conseil Communal :

- les plans de l'avant projet,
- la loi sur les logements qui traite notamment des garanties, prêts et autres interventions des pouvoirs publics,
- le règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyer modérés,
- le résultat de l'analyse du projet établie par le SELT le 21 juillet 2010,
- les statuts de la Coopérative d'habitation des Plantaz,

9. DOCUMENTS ANNEXES

Le projet d'acte constitutif de droit de superficie, de même que le projet de convention, font partie intégrante du présent préavis.

10. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Prangins

vu le préavis municipal No 67/10 concernant

- 1) la demande d'autorisation de signer l'Acte constitutif relatif à l'établissement d'un droit de superficie, en faveur de la

Coopérative d'habitation des Plantaz sur la parcelle communale No 220, sise à la rue de la Gare - route de Bénex, en vue de la réhabilitation de 3 immeubles destinés à la création de 16 logements subventionnés.

- 2) la demande d'autorisation de signer la convention portant sur :
 - les conditions non onéreuses du droit de superficie pendant 15 ans,
 - le cautionnement de Fr. 1'650'000.--,
 - les conditions d'occupation des logements,
 - la facturation chauffage – eau chaude du bâtiment.
- 3) la demande d'autorisation de porter au budget de fonctionnement une subvention communale des loyers, à hauteur de Fr. 35'000.-- (représentant 10 % du 90 % du coût de rénovation), par année, pendant 15 ans.

lu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
ouï les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,
attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- 1) d'autoriser à signer l'Acte constitutif relatif à l'établissement d'un droit de superficie, en faveur de la Coopérative d'habitation des Plantaz sur la parcelle communale No 220, sise à la rue de la Gare - route de Bénex, en vue de la réhabilitation de 3 immeubles destinés à la création de 16 logements subventionnés,
- 2) d'autoriser à signer la convention portant sur :
 - les conditions non onéreuses du droit de superficie pendant 15 ans,
 - le cautionnement de Fr. 1'650'000.--,
 - les conditions d'occupation des logements,
 - la facturation chauffage – eau chaude du bâtiment,
- 3) d'autoriser de porter au budget de fonctionnement une subvention communale des loyers, à hauteur de Fr. 35'000.-- (représentant 10 % du 90 % du coût de rénovation), par année, pendant 15 ans.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 10 août 2010, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



H.-R. Kappeler



La Secrétaire adj.



N. Pichon

Annexes : Acte constitutif de droit de superficie
Convention pour droit de superficie
Plan de situation
Dépliant édité lors de l'exposition qui a suivi le concours

DOCUMENT AVANT SIGNATURE
Comme tel, ce document est susceptible
d'être modifié

ACTE CONSTITUTIF DE
DROIT DE SUPERFICIE

Par devant Jacques-Daniel NOVERRAZ (*ou Dominique BURNIER*),
notaire à Nyon, pour le canton de Vaud, _____

se présentent : _____

D'une part : _____

la **COMMUNE DE PRANGINS**, valablement représentée par son
syndic, Hans-Rüdolf Kappeler, domicilié à Prangins, et son secrétaire municipal, _____,
domicilié à _____,

lesquels produisent un extrait conforme du procès-verbal de la
séance du Conseil communal du _____, pièce qui demeurera annexée aux présentes, —
ci-après nommée « **le superficiant** ». _____

D'autre part : _____

la **COOPERATIVE D'HABITATION « DES PLANTAZ »**, société
coopérative dont le siège est à Nyon, valablement représentée par son président,
François Huber, domicilié à Nyon, et son secrétaire, Pierre Kissling, domicilié à Crans-
près-Céligny, qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « **le superficiaire** ». _____

Les représentants de la Commune de Prangins certifient au
surplus que le Préfet du district de Nyon a été informé des opérations objet du présent
acte, ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : _____

I. _____

PREAMBULE

A. PROPRIETE

La Commune de Prangins est propriétaire, à son chapitre privé, de

l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble :

Commune : 247 Prangins
 No immeuble : 220
 Adresse(s) : Route de Bénex N° 1
 Rue de la Gare N° 2
 Route de Bénex N° 3
 No de plan : 13
 Surface : 1'433 m², numérique
 Genre(s) de nature : Place-Jardin, 496 m²
 Bâtiment(s) : Habitation, No ECA 45, 532 m²
 Bâtiment de l'administration (maison communale), No
 ECA 49, 405 m²
 Estimation fiscale : Fr. 1'751'010.-, 1988

Mention :

ID.2002/847.- Précarité de transformation (RF No 159'647.-)

Etat des droits et charges de la parcelle 220 _____

A. Annotation - Charge foncière - Gage immobilier : _____

Néant. _____

B. Servitudes : _____

ID.2004/3224.- (droit et charge) Passage à pied, à char et tous véhicules (RF N° 127935).-

ID.2004/3225.- (droit et charge) Voisinage : Vues droites illimitées (RF N° 127936). _____

B. IMMEUBLE LOCATIF SUBVENTIONNE _____

La société **Coopérative d'habitation « des Plantaz »** a l'intention de transformer l'immeuble N° ECA 45 susdésigné en un immeuble locatif subventionné comprenant seize (16) appartements de 2.5 pièces à 4.5 pièces respectant les normes en matière de construction de logements mis au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics. —

Ce bâtiment sera transformé avec l'aide des pouvoirs publics, au sens de la loi vaudoise du 9 septembre 1975 sur le logement, ci-après nommée « la loi vaudoise sur le logement ». _____

Afin que l'immeuble prévu, future propriété de la société **Coopérative d'habitation « Des Plantaz »**, ne soit pas incorporé aux parcelles communales, la Commune de Prangins a dès lors décidé d'accorder une servitude de

droit de superficie à dite société coopérative. Cette servitude sera immatriculée comme immeuble au registre foncier à titre de droit distinct et permanent _____

C. CONVENTIONS

Une convention a été signée entre la Commune de Prangins et la société Coopérative d'habitation « Des Plantaz » dont le siège est à Nyon, le 2008 portant sur la procédure de mise au concours. Cette convention n'est pas produite. _____

Les comparants ont également signé une convention pour droit de superficie en date du 2010. Une photocopie certifiée conforme demeurera annexée au présent acte (annexe 1). _____

II.

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE SUPERFICIE

ET DROIT DISTINCT ET PERMANENT

1. Droit de superficie

La Commune de Prangins constitue en faveur de la société Coopérative d'habitation « Des Plantaz » qui, par l'organe de ses représentants, accepte et acquiert une servitude de "*droit de superficie*" au sens des articles 675 et 779 et suivants du Code civil suisse (ci-après « CCS »). _____

Bénéficiaire : Coopérative d'habitation « Des Plantaz », société coopérative. _____

Fonds servant : parcelle 220 de Prangins. _____

Exercice : La servitude s'exerce sur la zone teintée en rouge du plan établi par le géomètre officiel, à, le Ce plan, ainsi que le tableau de mutation du établi par le géomètre précité, seront déposés au Registre foncier de Nyon à l'appui de la copie du présent acte. _____

2. Droit distinct et permanent

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 chiffre 2 CCS, ainsi que de l'article 7 de l'Ordonnance sur le registre foncier, les comparants requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude de droit de superficie ci-dessus constituée à titre de droit distinct et permanent. _____

Dès lors, ce droit portera le numéro de **feuillet ...** du cadastre de la Commune de Prangins. _____

La désignation de ce *droit de superficie distinct et permanent* sera la suivante : _____

Etat descriptif de l'immeuble :

Commune : Prangins

No immeuble : ...

Adresse(s) : ...
 ...
 No de plan : 13
 Surface : 618 m², numérique
 Genre(s) de nature : Place-Jardin, ... m²
 Bâtiment(s) : Habitation, No ECA 45, ... m²

Estimation fiscale :

Mention :

Néant

Le présent droit de superficie est primé par les servitudes désignées sous lettre A du Préambule de cet acte. Le superficiaire est rendu attentif au fait qu'il devra respecter lesdites servitudes et s'y conformer. _____

III. _____

CLAUSES ET CONDITIONS _____

1.- Durée _____

Le présent droit de superficie est accordé pour une durée de **septante (70) ans** dès son immatriculation au Registre foncier. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire cinq ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année suivant la demande. _____

2.- Constructions autorisées et imposées _____

Le superficiaire est autorisé et s'engage : _____

- à transformer le bâtiment N° ECA 45 édifié sur l'immeuble grevé, _____
- à créer dans ledit bâtiment, avec l'aide financière des pouvoirs publics, des appartements tels que décrits sous chiffre I, lettre B, ci-dessus. _____

Les travaux devront débuter dans un délai de ans dès ce jour et se poursuivre sans discontinuer. _____

Le superficiaire devra obtenir dans le même délai la décision d'octroi de l'aide cantonale à la construction¹. A défaut, le superficiant pourra demander le retour anticipé du terrain objet du présent droit, le superficiaire s'engageant à signer, à cet effet, toute réquisition pour le registre foncier. L'immeuble grevé sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité

¹ La décision peut-elle être obtenue avant la signature de l'acte ?

de part ni d'autre, sous réserve du remboursement des frais prévus sous chiffre II § 3 de la convention du 2008 mentionnée sous chiffre I lettre B ci-dessus. _____

Il ne pourra être édifié sur le terrain grevé d'autres constructions que celles définies sous chiffre I, lettre B sans l'autorisation expresse du superficiaire. _____

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété foncière sur le droit public non mentionnées au Registre foncier. _____

3.- Coût de construction des travaux _____

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiaire, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la transformation et de la création des appartements, des parties intégrantes et des impenses d'améliorations autorisées par le superficiaire. _____

En vertu de l'article 642 alinéa 2 CCS, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que celle-ci soit détériorée ou altérée. _____

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien. _____

4.- Obligations du superficiaire _____

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

- a) ne pas changer l'affectation de la construction objet du droit de superficie sans l'accord du superficiaire ; _____
- b) entretenir convenablement la construction, ses parties intégrantes, ses abords et les aménagement extérieurs; _____
- c) conclure toute assurance en relation avec l'immeuble en cause; _____
- d) payer ponctuellement l'éventuelle redevance dont il est fait mention au chiffre 8.- ci-après; _____
- e) acquitter régulièrement les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par les gages immobiliers grevant le droit de superficie; _____
- f) acquitter régulièrement les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____
- g) ne pas constituer sur le droit de superficie objet des présentes un droit de superficie au second degré; _____

- h) soumettre à l'approbation préalable du superficiant et de l'Etat de Vaud, en application du chiffre 7.- ci-après, toute cession ainsi que tout transfert juridique ou économique envisagé par le superficiaire, soit notamment en cas de passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apport à une société ou à une autre personne morale, de reprise de biens, de fusion, de cession de l'entier ou d'une part importante des parts sociales ou des actions ; _____
- i) refuser toute demande de sous-location; _____
- j) ne pas conclure de baux dont la durée dépasserait celle fixée pour le droit de superficie; _____
- k) remettre à son successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent contrat, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie; _____
- l) ne pas grever le droit de superficie de gage immobilier supérieur à cinq millions huit cent mille francs (CHF 5'800'000.-). _____

5.- Retour anticipé de l'immeuble pour cause d'intérêt public et pour cause de justes motifs _____

5.1. Pour cause d'intérêt public _____

Le superficiant aura le droit d'exiger la radiation de la servitude de superficie objet du présent acte si des circonstances majeures d'intérêt public le justifient. Par « circonstances majeures d'intérêt public », on entend les causes pour lesquelles l'expropriation pourrait être demandée. Dans cette hypothèse, le délai d'avertissement est d'une année au minimum. _____

5.2. Pour cause de justes motifs _____

Le superficiant possède un droit de retour grevant le droit de superficie qui peut s'exercer conformément aux articles 779f et 779g CCS et au chiffre 6.- ci-après et notamment dans les cas suivants, moyennant un préavis de six mois minimum donné par lettre recommandée : _____

- a) si, malgré vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, le superficiaire n'exécute pas les obligations de caractère personnel ou réel stipulées dans le présent acte, ou ne se conforme pas aux instructions que le superficiant est en droit de lui donner; _____
- b) si le superficiaire, sans autorisation écrite du propriétaire du sol, modifie l'affectation de la parcelle grevée d'une manière telle que son utilisation n'est plus compatible avec le but pour lequel le présent droit lui est concédé; _____
- c) si, en cas de transfert du droit de superficie, le superficiaire ne transmet pas à son successeur juridique ou économique les obligations personnelles qui lui incombent

- en vertu du présent acte; _____
- d) si le successeur juridique ou économique du superficiaire ne reprend pas ces obligations personnelles, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie; _____
- e) si le superficiaire n'acquiesce pas, au plus tard six mois après l'échéance, les intérêts hypothécaires ou les remboursements convenus sur le capital hypothécaire; _____
- f) si le superficiaire est en retard de six mois dans le paiement de la rente du droit de superficie; _____
- g) si le superficiaire renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution; _____
- h) si le superficiaire est mis en péril par une mauvaise gestion; _____
- i) si l'état d'entretien du bâtiment laisse manifestement à désirer. _____

Le délai d'avertissement pourra même être supprimé si le superficiaire décide sa dissolution ou s'il tombe en faillite. _____

6.- Conséquences de l'extinction du droit et indemnité _____

A. Extinction avant l'échéance du terme pour une raison imputable au superficiaire _____

En cas d'exercice par le superficiant de son droit de retour, pour une raison imputable au superficiaire, l'immeuble passe en la propriété du superficiant. Dans ce cas, le montant de l'indemnité se calculera conformément aux dispositions de l'article 21 alinéa 3 de la loi vaudoise sur le logement. _____

Dans le cas de radiation pour cause d'intérêt public, l'indemnité sera indexée sur l'indice suisse des prix à la consommation au moment du transfert des constructions par rapport à l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions. Cette indexation n'aura pas lieu dans les autres cas de radiation. _____

B. Extinction à l'échéance du terme _____

A l'expiration du droit de superficie, le superficiant deviendra propriétaire de l'immeuble objet du présent droit, le superficiaire s'engageant irrévocablement par la signature des présentes à donner son consentement à la radiation au Registre foncier de toute inscription en relation avec ce droit. _____

Au cas où la Commune de Prangins ne renouvellerait pas ledit droit de superficie, l'indemnité due par elle se calculera selon les modalités prévues à l'article 21 alinéa 3 de la loi vaudoise sur le logement. Elle sera indexée sur l'indice suisse des prix à la consommation au moment du transfert des constructions par rapport à l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions. _____

Au cas où la Société renonce au renouvellement dudit droit de superficie, l'indemnité due par le superficiant se calculera selon les modalités prévues à l'article 21 alinéa 3 de la loi vaudoise sur le logement. Elle ne sera pas indexée. _____

7.- Cessibilité – Accord préalable _____

Le présent droit de superficie est cessible et transmissible. _____

Le superficiaire ne pourra cependant pas faire cession du droit de superficie sans avoir obtenu l'aval conjoint de la Commune de Prangins et du Département de l'Economie (art. 20 al. 1^{er} de la loi vaudoise sur le logement). Ce consentement ne pourra être accordé que si les deux conditions suivantes sont réalisées : _____

- reprise par le nouveau bénéficiaire des engagements résultant du présent acte (art. 20 al. 3 de la loi vaudoise sur le logement), _____
- le prix de cession ne doit pas excéder celui que la Commune de Prangins devrait payer si le superficiaire décidait de renoncer au droit de superficie à l'expiration de la durée fixée dans le présent acte ou ultérieurement. _____

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie devra dès lors être soumis au superficiant avant que les contractants le signent. _____

Il est ici rappelé que, en cas d'aliénation, la Commune et l'Etat ont un droit de préemption légal à l'égard du tiers acquéreur (art. 20 al. 5 de la loi vaudoise sur le logement). _____

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire du droit de superficie. _____

8.- Redevance _____

Pendant toute la durée des aides cantonales et communales en matière d'appartements subventionnés, aucune redevance ne sera due par le superficiaire au superficiant. _____

Le superficiaire et le superficiant pourront cependant convenir d'une redevance dès la dixième année suivant la fin des travaux de rénovation, moyennant l'accord du service du logement, en prenant en compte la situation économique et immobilière qui sera en vigueur à ce moment. _____

Dès la fin des aides cantonales et communales, le superficiaire et le superficiant conviendront d'une redevance pour le présent droit de superficie. Le montant de la redevance annuelle sera déterminé d'une part par la situation économique et immobilière du moment et, d'autre part, par le but de maintenir sur le marché des logements à loyers raisonnables. _____

Les comparants sont informés du fait qu'ils devront signer un

avenant au présent acte afin de fixer les modalités de la redevance annuelle. _____

9.- Droit de préemption – Droit d’emption _____

La Commune de Prangins et l’Etat de Vaud ont, individuellement, un *droit de préemption légal* à l’égard du tiers acquéreur en cas d’aliénation par le superficiaire de l’immeuble objet du présent droit de superficie (art. 20 al. 5 de la loi vaudoise sur le logement). _____

Conformément à l’article 21 alinéa 1^{er} de la loi vaudoise sur le logement, la Commune de Prangins et l’Etat de Vaud ont un *droit d’emption* sur l’immeuble objet du présent droit de superficie si les conditions légales ou conventionnelles arrêtées entre le superficiant et le superficiaire ne sont pas respectées par ce dernier. L’exercice de ce droit d’emption se conformera aux dispositions du chiffre 5.- ci-dessus. _____

10.- Hypothèque légale _____

L’article 19 de la loi vaudoise sur le logement confère à l’Etat de Vaud et à la Commune de Prangins le bénéfice d’une hypothèque légale sur l’immeuble objet du droit distinct et permanent, pour toutes les prestations qu’ils fournissent en application de ladite loi. _____

11.- Prise de possession – Garantie – Restrictions légales _____

La prise de possession du fonds grevé a lieu dès le jour de l’immatriculation du DDP au Registre foncier. _____

Le fonds grevé est mis à disposition dans son état matériel et juridique actuel, bien connu du superficiaire, sans aucune garantie quant aux défauts éventuels de la chose. Demeure réservé l’article 199 du Code des obligations qui prévoit que « *toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l’acheteur les défauts de la chose* ». _____

L’immeuble objet du droit de superficie demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et valables sans inscription au registre foncier, notamment à celles qui résultent des lois sur les constructions et l’aménagement du territoire, sur les routes, sur la protection des eaux, du code rural et foncier, et plus particulièrement du règlement sur les constructions et l’aménagement du territoire de la Commune de Prangins. _____

12.- Radon _____

S’agissant de l’ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du 22 juin 1994, le superficiaire reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné sur la problématique du radon et du fait qu’aucune mesure de radon n’a été effectuée pour

la parcelle objet du présent droit de superficie. Il décharge le superficiel de toute responsabilité à cet égard. _____

13.- Rang _____

Le présent droit de superficie jouit sur la parcelle grevée du meilleur rang après les servitudes inscrites sur la parcelle 220 de Prangins. _____

14.- Obligations et responsabilités du superficiel _____

Le superficiel prend à sa charge toutes les obligations de droit privé incombant au superficiel en sa qualité de propriétaire de l'immeuble grevé, ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de l'immeuble objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et accessoires. _____

Il répond à l'égard de tiers de tout excès en matière de droit du voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse. _____

15.- Droit de contrôle _____

Le superficiel se réserve le droit d'inspecter ou de faire inspecter périodiquement les lieux, moyennant un préavis de dix jours donné par écrit. _____

16.- Contributions diverses _____

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur la construction seront à la charge du superficiel. _____

17.- Droit de préemption _____

En vertu de l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse, le superficiel jouit d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie et le superficiel jouit du même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds. _____

18.- Clause d'arbitrage _____

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent contrat seront soumis à un Tribunal arbitral constitué et statuant conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage. _____

Le siège de l'arbitrage sera à Prangins. _____

19.- Autres servitudes à constituer _____

Le superficiel et le superficiel s'engagent réciproquement à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon usage du bâtiment si nécessaire. _____

20.- Radiation des inscriptions _____

Lors de l'extinction du droit de superficie avant ou à l'échéance du terme, le superficiel peut requérir seul, après avoir versé ou garanti les indemnités éventuellement dues, la radiation au registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent. _____

21.- Autres dispositions

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions du code civil suisse font règle.

22.- Frais – Impôts

Les frais et honoraires du présent acte, tous ceux en relation avec le renouvellement ou la radiation du droit de superficie, ceux des opérations préliminaires et accessoires à la signature des présentes, ainsi qu'à toute convention et autre document en relation avec cet acte sont à la charge du superficiaire.

Le superficiaire a obtenu l'exonération du droit de mutation cantonal, conformément à l'article 24 de la loi vaudoise sur le logement, selon décision de l'administration cantonale des impôts du 2010 produite au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Le superficiaire est exonéré du droit de timbre et de tous émoluments dus au Registre foncier (art. 25 de la loi vaudoise sur le logement).

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE)

Le notaire instrumentateur, après avoir consulté les livres de la société coopérative COOPERATIVE D'HABITATION « DES PLANTAZ », avec siège à Nyon, dont le but est notamment l'achat de terrains sur l'emplacement desquels elle fait construire des maisons d'habitation répondant aux exigences de l'hygiène et de l'économie domestique, ainsi que la location à ses membres subsidiairement à des tiers des appartements situés dans les bâtiments construits par la Société, atteste :

- que tous les membres du Conseil d'administration sont de nationalité suisse et domiciliés en Suisse ;
- qu'elle est déjà propriétaire de plusieurs immeubles locatifs à Nyon ;
- que les fonds remboursables sont à plus de septante pour cent (70 %) en mains de personnes physiques ou morales de droit public ou privé suisse ;
- que le financement de la rénovation de l'immeuble objet du présent droit de superficie, est assuré au moyen de fonds propres à concurrence de ... %, et ... % par un emprunt auprès de
- que les statuts à l'article prévoient qu'en cas de dissolution et liquidation, « l'excédent éventuel est ».

Au surplus, les administrateurs déclarent que la société Coopérative d'habitation « DES PLANTAZ » n'agit pas à titre fiduciaire.

Conformément à l'article 63 alinéa 3 de la loi sur le notariat du 29 juin 2004, le notaire soussigné a soumis le plan du présent droit de superficie ainsi que le tableau de mutation mentionnés dans le présent acte aux comparants, lesquels en ont pris connaissance et l'ont expressément approuvé. _____

Mention de cette approbation figure sur ledit plan de servitude. —

_____ **IV. REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER** _____

1. Constitution d'une servitude personnelle de droit de superficie.
2. Immatriculation de ladite servitude comme droit distinct et permanent. _____

3. Annotation : conditions spéciales du droit de retour. _____

_____ **DONT ACTE,** _____

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui séance tenante,
à

CONVENTION POUR DROIT DE SUPERFICIE

Entre les soussignés :

D'une part :

La Commune de Prangins, ici représentée par son Syndic, Monsieur Hans-Rudolf Kappeler et par son secrétaire municipal, Monsieurtous deux domiciliés à Prangins qui engagent dite Commune par leur signature collective à deux.

D'autre part :

La Coopérative d'Habitation « Des Plantaz », représentée par son Président, Monsieur François Huber, domicilié à Nyon et par son secrétaire, Monsieur Pierre Kissling, domicilié à Crans-près-Céligny qui engagent dite Société par leur signature collective à deux, ci-après « la Coopérative »

exposent à titre préalable ce qui suit, pour l'intelligence de la présente convention.

EXPOSE PREALABLE

En raison de la pénurie de logements et plus particulièrement d'appartements à but social, la Commune de Prangins a décidé d'octroyer à la Société Coopérative d'Habitation « Des Plantaz » un droit de superficie pour une durée de 70 ans sur une partie de la parcelle n° 220, sise rue de la Gare - route de Bénex. (La Passade, La Forge et L'Ancienne Poste).

La Coopérative d'Habitation « Des Plantaz » s'engage à y construire un immeuble d'appartements subventionnés.

CONVENTION

1) Une surface de 618 m² à détacher, de la parcelle n° 220 de la Commune de Prangins, selon plan annexé est mise à disposition de la Coopérative d'Habitation « Des Plantaz » par un droit de superficie d'une durée de 70 ans dès l'obtention du permis de construire pour la réalisation d'un immeuble subventionné de 16 appartements, 2,5 à 4,5 pièces respectant les normes en matière de construction de logements mis au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics.

Ce droit de superficie n'est pas onéreux pendant la durée des aides cantonales et communales, soit 15 ans. Une redevance pourra cependant être convenue entre les parties, dès la dixième année, sous réserve de l'accord du Service du Logement en prenant en considération la situation économique et immobilière qui sera en vigueur à ce moment.

Dans tous les cas, à partir de la fin des aides cantonales et communales, les parties conviendront d'une redevance pour le droit de superficie ; celle-ci pourra être indexée.. Le montant prendra en considération d'une part la situation économique et immobilière du moment et d'autre part le but de maintenir sur le marché des logements à des prix raisonnables.

2) La Commune de Prangins se porte caution pour le financement de l'immeuble à concurrence de Fr. 1'650'000.- (un million six cent cinquante mille francs). Cette somme représente le 30 % des prêts hypothécaires calculés sur le 90% du coût de la construction (coût total environ Fr. 6'150'000.-).

3) En plus des conditions d'occupation fixées par le règlement du 24 juillet 1991 sur les Conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics (RVS 6.2), la Commune de Prangins souhaite que :

a) les personnes habitant ou travaillant à Prangins depuis au moins trois ans soient favorisées pour l'attribution des logements.

b) les demandes de logement (propositions de logement) soient adressées et examinées par le Service Social qui donnera son préavis

avant de les transmettre au Service du Logement. Ce préavis sera rendu conformément aux prescriptions cantonales en la matière et tiendra compte des prescriptions communales quant à la durée du domicile privé ou professionnel dans la Commune de Prangins.

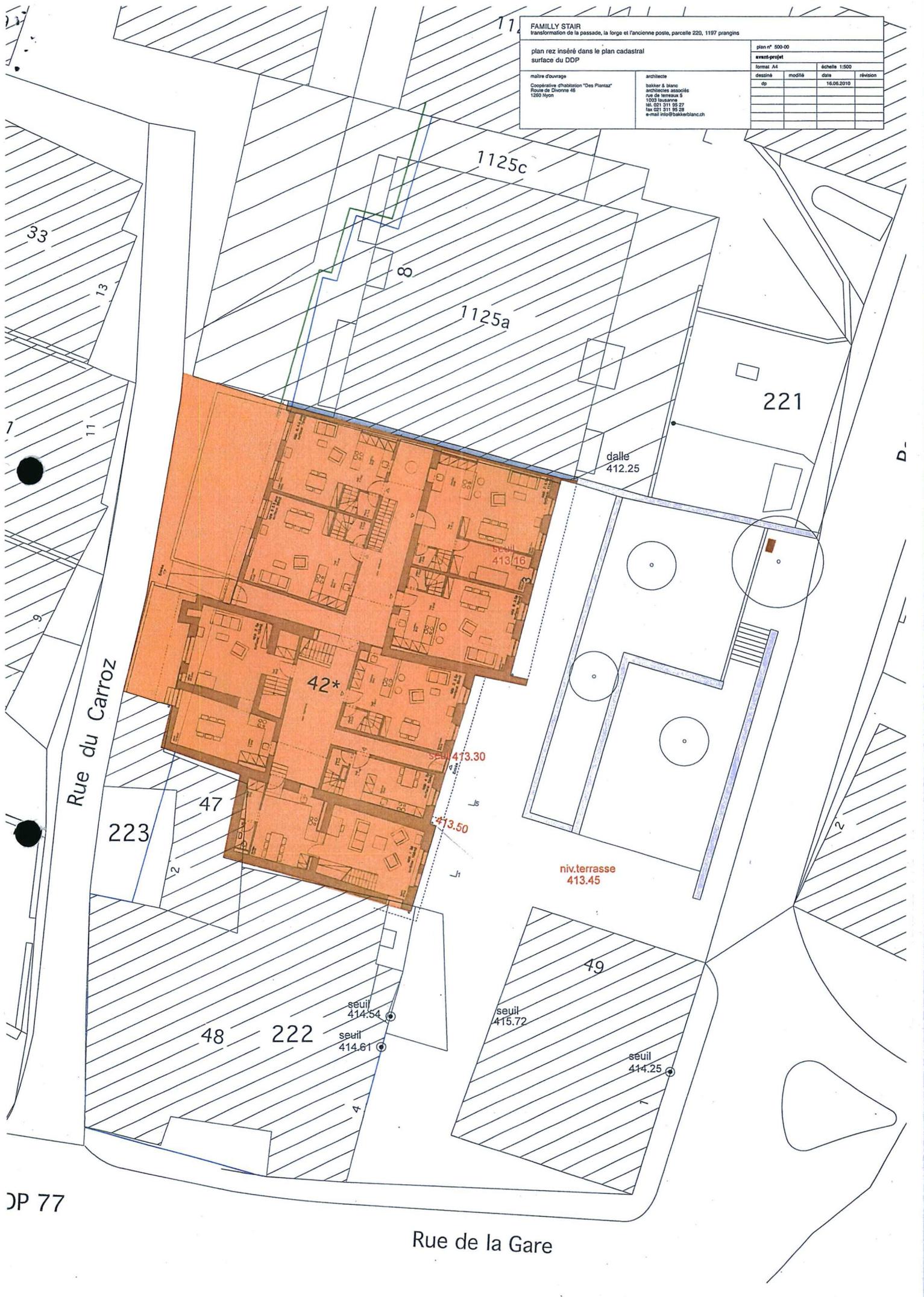
4) Le chauffage et l'eau chaude pour le futur bâtiment, qui sera réalisé sur le droit de superficie, seront fournis par la centrale de chauffe de l'Auberge Communale, propriété de la Commune de Prangins. Le coût de l'énergie sera facturé par la Commune de Prangins à la Coopérative d'Habitation « des Plantaz », qui le répercutera aux locataires. La facturation de cette énergie tiendra compte de la consommation, de l'entretien et de l'amortissement de l'installation du fait que le financement a été assuré par la Commune de Prangins et n'est donc pas pris en considération dans le calcul du prix des loyers.

5) La présente convention sera annexée à l'acte de droit de superficie pour en faire partie intégrante.

La Commune de Prangins

La Coopérative d'Habitation
« Des Plantaz »

FAMILY STAIR transformation de la passerie, la forge et l'ancienne poste, parcelle 220, 1197 prangins			
plan rez. inséré dans le plan cadastral surface du DDP		plan n° 500-00	avant-projet
maître d'ouvrage Coopérative d'habitation "Des Plantas" Rue de Divonne 48 1200 Nyon		format A4	échelle 1:500
architecte bakker & blanc architectes associés rue de la gare 5 1001 Yvertois tél. 021 311 95 27 fax 021 311 95 28 e-mail info@bakkerblanc.ch		dessiné	modifié
		date	révision
		05	18.06.2010



DP 77

Rue de la Gare

67/10

Nelly Pichon

De: Nelly Pichon [npichon@prangins.ch]
Envoyé: mercredi 11 août 2010 14:31
À: 'pperard@worldcom.ch'; 'claud.perret@romandie.com'
Cc: 'hrkappeler@prangins.ch'; 'mbaud@prangins.ch'; 'greffe@prangins.ch'
Objet: Transmission préavis No 67/10 (3 objets)
Importance: Haute

Concerne : Préavis No 67/10

a) Demande d'autorisation de signer l'Acte constitutif relatif à l'établissement d'un droit de superficie, en faveur de la Coopérative d'habitation des Plantaz sur la parcelle communale No 220, sise à la rue de la Gare - route de Bénex, en vue de la réhabilitation de 3 immeubles destinés à la création de 16 logements subventionnés.

b) Demande d'autorisation de signer la convention portant sur :

- les conditions non onéreuses du droit de superficie pendant 15 ans,
- le cautionnement de Fr. 1'650'000.--,
- les conditions d'occupation des logements,
- la facturation chauffage – eau chaude du bâtiment.

c) Demande d'autorisation de porter au budget de fonctionnement une subvention communale des loyers, à haute de Fr. 35'000.-- (représentant 10 % du 90 % du coût de rénovation), par année, pendant 15 ans.

Monsieur le Président,
Madame,

Par ces lignes, nous tenons à vous informer que nous avons déposé 60 exemplaires du préavis cité en titre dans le bureau du Conseil communal, document adopté lors de la séance de Municipalité du 10 août 2010.

En vous souhaitant bonne réception de ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Greffe municipal Prangins
Nelly Pichon, Secrétaire adj.
Tél : 022 994 31 13
Fax : 022 994 31 11
Ouvert LU-VE
08:00 - 11:30 et 13:30 - 16:30

np/42.01/849