

---

*ASSOCIATION SCOLAIRE ET PARASCOLAIRE INTERCOMMUNALE DU HAUT-LAC*

---

LE COMITE DE DIRECTION

AU CONSEIL INTERCOMMUNAL

OCTROI D'UN DROIT DISTINCT ET  
PERMANENT DE SUPERFICIE PARTIEL –  
DDP – PERMETTANT L'UTILISATION DU  
PAVILLON 21 SITUE SUR LA PARCELLE NO  
351 DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE

Préavis No 02/2024

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

## **1. PRÉAMBULE**

Dans le contexte où le bâtiment en question est déjà érigé, le DDP (Droit Distinct et Permanent) se profile comme un instrument visant à formaliser la situation existante. À ce titre, il est important de souligner que la commune de Villeneuve perçoit déjà une redevance annuelle associée à ce bâtiment.

Reconnaissant l'importance d'une coordination harmonieuse entre Villeneuve et l'ASPIHL dans ce processus, afin de favoriser des échanges fructueux et des délibérations conjointes au sein des différentes commissions; Nous souhaitons expressément que ce préavis soit soumis au vote lors des conseils du mois de juin, dans le but de garantir une prise de décision opportune et concertée.

## **2. OBJET DU PREAVIS**

Le Comité de direction de l'ASPIHL demande au Conseil intercommunal de valider l'établissement d'un Droit distinct et permanent (DDP) partiel sur la parcelle No 351 pour le Pavillon 21 en faveur de l'ASPIHL.

## **3. LA PARCELLE No 351**

Pour la bonne compréhension de ce préavis, le Comité de direction souhaite préciser les points suivants.

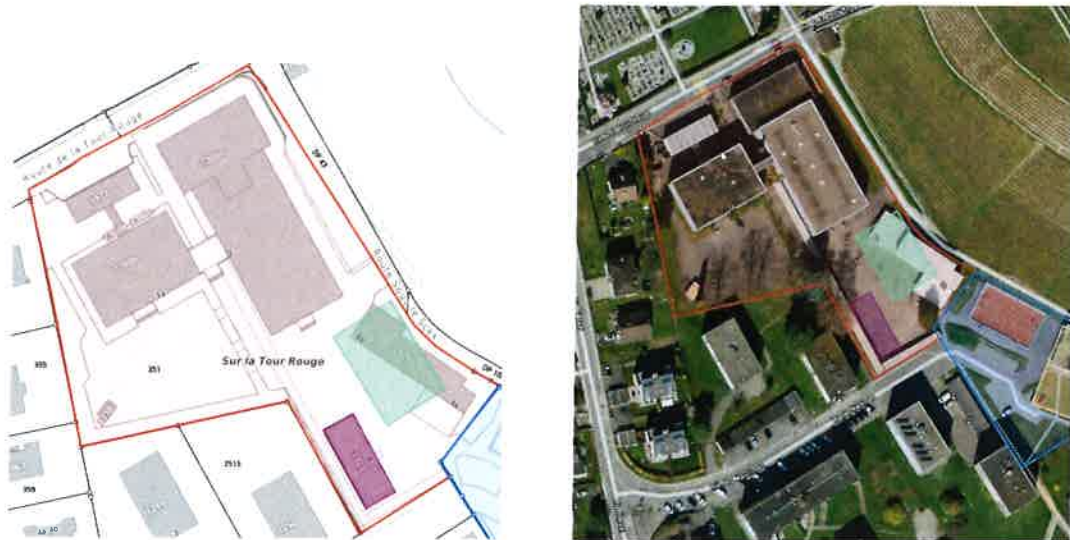
La parcelle No 351 se situe à l'angle de la Route de la Tour Rouge et de la Route Sous le Scex. Sur cette parcelle, il existe aujourd'hui cinq bâtiments :

1. ECA No 1388 : Collège Tour Rouge
2. ECA No 1972 : Pavillon provisoire "cimetière"
3. ECA No 1976 : Pavillon provisoire "Ecublens", sera démoli pour le Pavillon 24
4. ECA No 2321 : Pavillon 21
5. ECA No 2338 : Garage

Selon le Registre foncier, la parcelle No 351 a une surface numérisée de 9'834 m<sup>2</sup>.

La parcelle No 351 se situe en zone d'utilité publique selon le Plan général d'affectation (PGA).

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), ces parcelles ne se situent ni au sein d'un secteur réputé sensible, du point de vue des dangers naturels ni dans un secteur de sites potentiellement pollués.



La parcelle 351 « Sur la Tour Rouge

- Coordonnées moyennes : 2'560'900 / 1'138'600.
- Altitude : environ 375 mètres.
- Accès : aisé.
- Possibilités de stationnement : à proximité sur le site.
- Environnement : agglomération de Villeneuve et à proximité du lac à l'Ouest, vignoble à l'Est et quartier périphérique au Sud.
- Dégagement : très bon.
- Relief / orientation : terrain pratiquement plat.
- Identité visuelle : forte mais en retrait des axes principaux.
- Transports et communication : transports publics à proximité, y compris la gare CFF à 300-400 mètres. Accès autoroute à environ 2 km.
- Nuisances : aucune à notre connaissance.
- Qualité du quartier: bonne.

#### 4. DESCRIPTIF DU PROJET

##### 4.1 Le porteur du projet : l'Association scolaire et parascolaire intercommunale du Haut-Lac (ASPIHL)

En septembre 2020, les communes membres ont fondé l'Association scolaire et parascolaire intercommunale du Haut-Lac (ASPIHL). La première séance du Comité directeur a eu lieu le 2 octobre 2020.

A son article 2, alinéa 2, les statuts de l'ASPIHL du 10 juin 2020 prévoient les buts de l'association. Il est repris ci-dessous.

*L'ASPIHL exerce les compétences et assume les tâches dévolues aux communes en lien avec l'enseignement obligatoire pour les degrés primaire et secondaire I des enfants domiciliés sur le territoire des communes associées, conformément aux dispositions légales en la matière, notamment de la loi du 7 juin 2011 sur l'enseignement obligatoire (LEO) et de son règlement d'application du 2 juillet 2012 (RLEO)*

- Dans une première phase, il s'agit principalement de réaliser les nouvelles infrastructures scolaires et/ou parascolaires, nécessaires à l'organisation scolaire des 5 Communes, d'entente avec la Direction de l'établissement.*

- b) Dans une deuxième phase, il s'agit en particulier d'assurer la mise à disposition, la gestion et l'entretien des locaux et installations scolaires, du mobilier et matériels scolaires, nécessaires à l'enseignement, ainsi que des transports scolaires et des devoirs surveillés.
- c) Par ailleurs, l'ASPIHL met à disposition de l'accueil parascolaire les locaux et le matériel des cantines scolaires et pour l'accueil des élèves en dehors des heures d'école (UAPE), y compris dans le cadre de la bibliothèque scolaire. Pour l'accueil des élèves en dehors des heures d'école, l'ASPIHL collabore avec les prestataires en charge de l'accueil de jour des enfants.

#### 4.2 Objet du DDP : Le Pavillon 21

Sur la parcelle No 351, il est prévu de créer un droit distinct et permanent partiel (ci-après : DDP) sur le Pavillon 21 existant.

Les autres bâtiments construits sur la parcelle No 351 sont exclus du DDP partiel.



Le Pavillon 21 est situé sur la parcelle No 351 à l'angle de la parcelle No 509 et de la Rue des Narcisses. L'ASPIHL a construit et financé ce bâtiment.

Il a une surface au sol de 229 m<sup>2</sup> +10 m<sup>2</sup> avec porche et rampe et un volume de 1'770 m<sup>3</sup>. Sa construction date de 2021 sur deux niveaux hors sol.

Il abrite des salles de classes. La surface de plancher déterminante (ci-après : SPd) est estimée de l'ordre de 450 m<sup>2</sup>.

Il est prévu d'inscrire un DDP au droit des façades, soit une surface de 239 m<sup>2</sup> sur la parcelle No 351, propriété de la Commune de Villeneuve.

## 5. CONDITIONS D'OCTROI DU DDP

### 5.1. Préambule

Le DDP est constitué sur un terrain prêt à bâtir, exempt de pollution et équipé. Le DDP à constituer se limite à la surface des bâtiments existants ou projetés.

### 5.2 Durée et étendue

Le DDP est accordé pour une durée de cinquante ans dès la date d'inscription au Registre foncier. Il sera cessible et transmissible sous conditions.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficière deux ans avant l'échéance, la Commune de Villeneuve s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteindra à l'échéance du délai de 50 ans.

En cas de prolongation du DDP, la superficière pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la redevance annuelle. La prolongation du DDP devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

La servitude grève une surface de 239 m<sup>2</sup> de la parcelle No 351 située sur la Commune de Villeneuve.

### **5.3 Montant de la redevance de superficie**

#### **5.3.1 Les règles applicables à l'ensemble du DDP**

Il ressort de l'expertise Vago Mattenberger du 11 décembre 2023 demandée par la Municipalité ce qui suit.

En principe, la redevance est corrélée à la valeur du terrain sur lequel le DDP (239 m<sup>2</sup>) est inscrit.

La valeur du terrain est directement liée à ce qui est autorisé, respectivement construit sur le bien-fonds (DDP).

L'expertise Vago Mattenberger détermine la valeur foncière sur la base de l'incidence foncière, dont la définition est la suivante :

*« L'incidence foncière représente la part imputable au terrain équipé dans le bilan prévisionnel d'une opération de construction immobilière ». Elle dépend de la situation et des caractéristiques propres de l'objet. Elle s'exprime en Fr./m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd). Elle peut être sensiblement différente s'il s'agit de mettre à disposition des surfaces commerciales ou administratives, des appartements résidentiels en PPE « haut de gamme », des appartements en PPE « traditionnels », d'une mise en location ordinaire, des appartements protégés, etc. La qualité de l'environnement et l'orientation sont également à prendre en considération ».*

Pour le présent DDP, ladite expertise prend en considération l'affectation en zone d'utilité publique, d'une part, et l'affectation en salle de classes, d'autre part. Il s'agit en outre d'une construction de belle qualité assurée auprès de l'ECA pour un montant de Fr. 1'505'000.-.

#### **5.3.2 Le DDP pour le pavillon 21**

Ladite expertise détermine la valeur du terrain par l'incidence foncière, dont l'unité de mesure est la surface de plancher déterminante, ici de l'ordre de 239 m<sup>2</sup> sur la base des plans remis. La valeur de l'incidence foncière par m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminant est directement liée à la situation et l'affectation des locaux.

L'expertise prend en considération l'affectation en zone d'utilité publique, d'une part, et de l'affectation en salle de classes, d'autre part. Il s'agit en outre d'une construction de belle qualité assurée auprès de l'ECA pour un montant de Fr. 1'505'000.-.

Dans ce cas, nous admettons cette valeur de l'ordre de Fr. 600.-/m<sup>2</sup>, soit 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminant à Fr. 600.-/m<sup>2</sup> = Fr. 270'000.-, ce qui correspond à un terrain au prix unitaire de Fr. 600.-/m<sup>2</sup>.

En règle générale, les conditions de retour sont équitables.

En admettant un taux de rendement de 3.5 %, la redevance annuelle est de Fr. 270'000.- x 3,5% = Fr. 9'450.-.

### **5.3.3 Taux**

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 3.5% sur la valeur du terrain.

### **5.3.4 Valeur du terrain**

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale de celui-ci au moment de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie. Cette valeur a été fixée par les parties à Fr. 270'000.00.

### **5.3.5 Rente initiale**

La redevance annuelle pour le droit de superficie est fixée à Fr. 9'450.00, pro rata temporis.

## **5.4 Conditions du DDP**

### **5.4.1 Exigibilité de la rente**

La redevance sera payable par trimestre civil d'avance, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, la première fois, pro rata temporis.

### **5.4.2 Indexation**

La redevance sera indexée annuellement sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder.

En cas d'évolution négative de l'indice des prix à la consommation, la redevance annuelle ne pourra pas être inférieure à Fr. 9'450.00 (Pavillon 21).

### **5.4.3 Hypothèque légale**

Tout retard dans le paiement d'une redevance entraînera l'obligation pour la superficiaire de servir à la superficiante un intérêt calculé au taux de 5% l'an.

Cette redevance est garantie par une hypothèque légale que la superficiante se réserve expressément d'inscrire au Registre foncier en tout temps pour un montant de trois annuités.

## **5.5 Cessibilité et transmissibilité du droit**

Le droit de superficie est cessible. La location du droit de superficie est assimilée à une cession.

La superficiante devra être informée de toute cession ou location projetée du droit de superficie par la superficiaire; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de trois mois dès réception de l'avis :

- a) si le cessionnaire n'est pas solvable,
- b) s'il poursuit une activité contraire aux moeurs ou à l'ordre public,
- c) s'il n'offre pas, pour la superficiante, un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le cessionnaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire,
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes et
- e) si le cessionnaire change l'affectation du droit de superficie.

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou la location, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession, le contrat de bail ou l'acte de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent.

## **5.6 Retour des constructions à l'échéance du droit**

### **5.6.1 Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public**

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée.

### **5.6.2 Retour ordinaire à l'échéance**

Si, à l'expiration de la convention ou ultérieurement, le DDP n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé. En contrepartie, la superficiante versera à la superficiaire une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments. Celle-ci sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance.

### **5.6.3 Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire**

En cas de violation grave, suivie ou répétée, par la superficiaire des obligations assumées par elle, la superficiante pourra se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité équitable pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes, la faute de la superficiaire pouvant justifier la réduction de l'indemnité.

Cette indemnité ne pourra cependant pas être supérieure au coût initial des constructions et augmenté des impenses d'amélioration à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, diminué d'une moins-value de vétusté.

---

## PREAVIS

Au vu de ce qui précède, le Comité de direction demande au Conseil intercommunal :

1. D'autoriser le Comité de direction à accepter un droit distinct et permanent de superficie partiel – DDP - permettant l'utilisation du Pavillon 21 situé sur la parcelle 351 de la Commune de Villeneuve, aux conditions énoncées dans le présent préavis.

---

Ainsi délibéré par le Comité de direction dans sa séance du 26 avril 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil intercommunal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom du Comité direction :

Le Président :

Marc-Olivier Narbel

La Secrétaire :

Diamanta Maliqi



Villeneuve, le 26 avril 2024.