

PRÉAVIS N° 2023/90

AU CONSEIL COMMUNAL

Modification du droit de superficie distinct et permanent (DDP) à titre onéreux octroyé à la Coopérative de l'habitat associatif sur la parcelle N° 1071

Déléguée municipale : Mme Stéphanie Schmutz

1^{re} séance de la commission

Date	Lundi 6 février 2023 à 19h30
Lieu	Salle de la Bretèche

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

I. Introduction

Dans sa séance du 27 juin 2016¹, le Conseil communal a accepté d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) à la Coopérative de l'habitat associatif (ci-après Codha) sur la parcelle N° 1071 pour la réalisation de 125 logements à loyers contrôlés (en parallèle à la légalisation du plan partiel d'affectation (PPA) « Le Stand » sur ce même bien-fonds).

Le DDP a été signé le 22 mars 2019. La construction des logements arrive à terme ; les habitant-e-s ont commencé à emménager. Une inauguration officielle est prévue courant 2023.

La Codha a sollicité récemment la Ville afin d'obtenir la modification des modalités d'indexation de la rente du droit de superficie en force. La demande étant motivée, et par ailleurs soutenue par la Direction cantonale du logement, la Municipalité considère qu'il est opportun de rentrer en matière sur cette demande et vous soumet le présent préavis pour approbation.

2. Description du projet

Le droit de superficie, tel qu'adopté par le Conseil communal en 2016, prévoit une rente annuelle de CHF 400'000.—, indexée annuellement en fonction de la valeur de l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique.

Aujourd'hui, la Codha sollicite une adaptation de l'indexation de la rente à l'indice suisse des prix à la consommation. Le rythme d'indexation passerait d'une année à cinq ans. Cette demande est appuyée par la Direction cantonale du logement qui subventionne une partie des logements.

2.1 Justification de la demande

Le DDP actuel n'est pas en adéquation avec les recommandations fédérales. En effet, dans son aide-mémoire à l'attention des maîtres d'ouvrages d'utilité publique avec des principes et des recommandations pour les droits de superficie, publié en juin 2022, l'Office fédéral du logement (OFL) recommande, pour les logements, une adaptation périodique de la rente tous les cinq à dix ans, basée sur l'indice suisse des prix à la consommation.

L'indice suisse des prix à la consommation est un indice plus stable, dont l'évolution est très différente de celle de l'indice des prix de la construction. Ce dernier progresse plus rapidement, mettant en péril l'équilibre des loyers de logements d'utilité publique.

Cette modification permet également une équité de traitement pour les superficiaires sur des parcelles communales. Les droits de superficie octroyés pour les logements prennent tous en compte l'indice suisse des prix à la consommation pour l'indexation de la rente. C'est le cas notamment pour le DDP octroyé en juin 2020 à la coopérative Cité derrière sur la parcelle N° 1519.

¹ Préavis N° 270/2016

2.2 Modification de l'acte notarié

L'article X *Redevance* de l'acte notarié est actuellement le suivant :

« La redevance sera indexée annuellement en fonction de la valeur de l'indice suisse des prix de la construction, région lémanique (base 100= octobre 2010), la première fois en octobre 2019, l'indice de référence étant 101.2 (avril 2018). »

Il sera modifié de la manière suivante :

« Cette redevance correspond à l'indice suisse des prix à la consommation du mois de février 2019, soit à 101,7 points (base décembre 2015 = 100).

(...)

Le propriétaire du sol a le droit d'augmenter la redevance au début de chaque période de 5 ans comprise dans la durée du droit de superficie. La prochaine adaptation de la redevance du présent droit de superficie pourra avoir lieu le 1^{er} janvier 2024, proportionnellement à la hausse correspondante de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice officiel appelé à lui succéder et ainsi de suite tous les 5 ans. L'indice déterminant pour le calcul de la hausse est celui du mois de décembre précédant la date déterminante pour le calcul de la hausse. ».

3. Incidences financières

La rente annuelle de CHF 400'000.— est maintenue. La Ville encaissera au minimum un montant de CHF 39'600'000.— au titre de redevance du DDP. En revanche, les recettes liées à l'indexation ne peuvent pas être estimées à ce jour. Cependant, l'indice suisse des prix à la consommation augmentant moins rapidement que l'indice suisse des prix de la construction, la redevance totale pour la Ville sera moins élevée.

L'objectif poursuivi par l'attribution de ce DDP à la Codha est d'offrir des logements d'utilité publique sur le territoire nyonnais. Il n'y a aucun objectif spéculatif. Par conséquent, le but reste atteint même en cas de changement d'indice de référence pour l'indexation. La Ville peut assumer des recettes légèrement moins élevées pour ce DDP.

4. Aspects du développement durable

4.1 Dimension économique

Par l'octroi d'un droit de superficie à la Codha sur sa parcelle, la Commune s'est assurée d'un revenu fixe sur 99 ans. Ce revenu reste garanti. La modification de l'indexation devrait générer des recettes finales un peu plus faibles, l'indice des prix à la consommation augmentant moins rapidement. Cependant, elle ne remet pas en question l'équilibre financier trouvé entre la Codha et la Ville.

4.2 Dimension sociale

La dimension sociale est une force du projet de la Codha. Il permet de renforcer l'offre de logements d'utilité publique sur le territoire communal. La modification du DDP telle que proposée permet de contenir les augmentations de loyer pour les locataires grâce à une indexation de la rente plus adéquate au droit du bail.

Avec cette modification, l'équité entre bénéficiaires de droits de superficie pour du logement sur le territoire communal est assurée.

5. Conclusion

Le droit de superficie à la Codha, signé en 2019, permet d'offrir des logements d'utilité publique aux Nyonnais-es tout en s'assurant d'un revenu régulier. La modification des modalités d'indexation de la rente ne remet pas en question cet objectif. La Commune n'ayant pas un but spéculatif sur la valorisation de ses parcelles, l'indexation tous les cinq ans sur l'indice suisse des prix à la consommation permet au contraire de démontrer sa volonté d'encourager les logements d'utilité publique.

C'est pourquoi la Municipalité propose au Conseil communal d'accepter le présent préavis visant à modifier le droit de superficie actuellement en force sur la parcelle communale N° 1071 au bénéfice de la Codha.

NYON · PRÉAVIS N° 2023/90 AU CONSEIL COMMUNAL

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

- vu** le préavis N° 2023/90 concernant « Modification du droit de superficie distinct et permanent (DDP) à titre onéreux octroyé à la Coopérative de l'habitat associatif sur la parcelle N° 1071 »,
- ouï** le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- attendu** que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accepter la modification du droit de superficie distinct et permanent à titre onéreux octroyé à la Coopérative de l'habitat associatif sur l'indexation de la redevance du DDP sur l'indice suisse de prix à la consommation.
2. d'autoriser la Municipalité à signer la modification de l'acte notarié.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 décembre 2022 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



Daniel Rossellat

Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

Annexe

- Projet d'acte authentique de droit distinct et permanent

MODIFICATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Par devant **Pierre CROT**, notaire à Nyon, _____
_____ comparaissent :

d'une part : _____

La **COMMUNE DE NYON**, _____

ici représentée par son syndic **Daniel Rossellat**, domicilié à Nyon, et son secrétaire municipal **Pierre-François Umiglia**, domicilié à Nyon, qui l'engagent par leur signature collective et qui justifient au surplus de leurs pouvoirs par la production de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de Nyon du , ici produit pour être annexé (annexe 1), _____

et d'autre part : _____

CODHA COOPERATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF, société coopérative dont le siège est à Genève (CHE-103.837.555), _____

ici représentée par **Eric Rossiaud**, président du conseil d'administration, et **Guillaume Käser**, vice-président du conseil d'administration, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux. _____

I. Exposé préalable

- a. Les comparants rappellent que CODHA Coopérative de l'habitat associatif est titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent objet du feuillet 5210 de Nyon.
- b. Le point X des clauses et conditions de l'acte constitutif de droit de superficie instrumenté le 22 mars 2019 sous numéro 8'623 des actes du notaire soussigné prévoit que la redevance de superficie est indexée annuellement en fonction de la valeur de l'indice suisse des prix à la construction, région lémanique.
- c. CODHA Coopérative de l'habitat associatif a interpellé la Commune de Nyon avec une demande de modification des conditions d'indexation de la redevance de superficie en ce sens qu'elle ne soit pas fonction de l'indice suisse des prix à la construction mais de l'indice suisse des prix à la consommation et ce tous les 5 ans.
- d. Le Conseil communal de Nyon a accepté le préavis de la Municipalité relatif à cette demande dans sa séance du

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :

II. Modification

Le point X de l'acte constitutif de droit de superficie instrumenté le 22 mars 2019 sous numéro 8'623 des actes du notaire soussigné, inscrit au Registre foncier sous no ID.012-2019/1280 est modifié comme suit :

X

Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle de

QUATRE CENT MILLE FRANCS

(CHF 400'000.--)

calculée en tenant compte de la valeur du terrain, savoir huit millions de francs (CHF 8'000'000.--), et d'un taux de capitalisation de cinq pour cent (5 %).

Cette redevance correspond à l'indice suisse des prix à la consommation du mois de février 2019, soit à 101,7 points (base décembre 2015 = 100).

La redevance est payable fin juin et fin décembre de chaque année, à l'avance. Elle sera annotée au Registre foncier.

En cas de retard de paiement, il sera dû un intérêt de retard calculé au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur les rentes échues.

Le propriétaire du sol a le droit d'augmenter la redevance au début de chaque période de 5 ans comprise dans la durée du droit de superficie. La prochaine adaptation de la redevance du présent droit de superficie pourra avoir lieu le 1er janvier 2024, proportionnellement à la hausse correspondante de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice officiel appelé à lui succéder et ainsi de suite tous

les 5 ans. _____

L'indice déterminant pour le calcul de la hausse est celui du mois de décembre précédant la date déterminante pour le calcul de la hausse. _____

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, afin de garantir le paiement de la redevance. _____

De son côté, le superficiant consent à ce que l'hypothèque légale soit postposée aux gages destinés à garantir le financement de la ou des constructions à venir. _____

Frais

Les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier et les frais accessoires superficiaire. _____

Réquisitions pour le Registre foncier

Annotations : - modification de droit de superficie. _____

DONT ACTE

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