

Abo [Logement à Yens](#)

Pour densifier, les villages se tournent vers le droit de superficie

La petite commune va confier la construction d'un immeuble résidentiel à une coopérative. Un moyen de déléguer le chantier tout en restant propriétaire du sol.

Maxime Schwarb

Publié aujourd'hui à 10h30



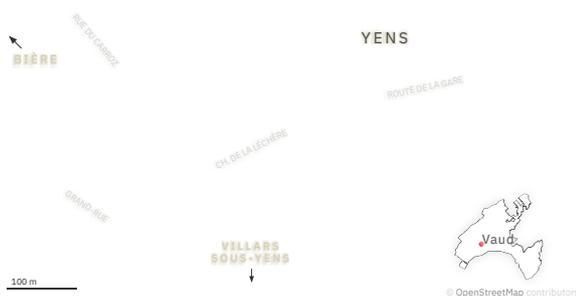
Le syndic de Yens Jean-Luc André pose dans la parcelle actuellement occupée par des jardins familiaux et qui devrait accueillir à terme un bâtiment.

MAXIME SCHWARB

Quand on parle de densification et d'offrir des logements abordables, on ne pense pas forcément aux villages. Pour une petite commune, le fait de construire un immeuble est une responsabilité d'envergure. Pourtant, une pratique commence à avoir le vent en poupe dans le canton: celle du droit distinct et permanent (DDP), plus communément appelé droit de superficie.

Les futurs quartiers des Plaines-du-Loup et des Fiches-Nord à Lausanne, un immeuble dans le nouveau quartier de la gare de Morges, autant d'exemples qui inspirent aussi les plus petits villages. «L'avantage pour la Commune, c'est qu'elle reste propriétaire de son terrain, qu'elle le loue à un tiers qui souhaite construire. Elle dispose aussi d'un regard sur la gestion de l'immeuble. Cela peut notamment concerner le choix des locataires», explique Philippe Diesbach, président de la Coopérative Cité Derrière.

La parcelle concernée à Yens

Carte: D.Harmel; Source: [Commune de Yens](#)

Cette dernière offre plus de 1000 logements sur le marché immobilier vaudois. Le 28 février, Philippe Diesbach est venu présenter au Conseil communal de Yens un projet de nouvel immeuble dans le village situé sur les hauts de Morges.

Entre 30 et 100 ans

La durée d'un DDP varie entre 30 et 100 ans, la Commune touchant une rente sur toute la durée de la servitude. Le principe permet une belle rentrée d'argent sans les soucis inhérents au rôle de «bâtitteur». À titre d'exemple, la Ville de Morges perçoit 75'000 francs par année pour un immeuble de 28 appartements protégés dans le nouveau quartier de la gare.

«Avec l'augmentation du prix des terrains, les communes ont pris conscience de la valeur du sol.»

Philippe Diesbach, président de la Coopérative Cité Derrière.

N'y a-t-il donc que des bénéfices à tirer de cette pratique? «Il y a bien sûr l'aspect financier, mais c'est avant tout le côté social et humain qui nous intéresse. Ici, il y a 1500 habitants, dont 250 qui ont plus de 65 ans. Il est important pour nous qu'ils ne partent pas et, pour cela, la présence de logements à loyers adaptés et abordables est indispensable», défend le syndic de Yens Jean-Luc André, qui voit ce bâtiment de neuf appartements comme un atout pour le village.

En effet, la Commune restant propriétaire du terrain, le futur acheteur ou locataire voit apparaître sur le marché des biens immobiliers à des prix plus attractifs.

Garder «ses» habitants

Outre les aînés, le futur immeuble de neuf appartements devrait aussi faire des heureux du côté des plus jeunes. «Il est clair que si nous pouvons permettre à des personnes qui ont grandi ici de rester habiter le village, c'est une très bonne chose», argumente Jean-Luc André.

Charge maintenant à l'Exécutif du village des hauts de Morges de faire accepter le projet lors de la prochaine séance du Conseil communal qui aura lieu début avril. L'organe délibérant devra statuer sur la durée du DDP ainsi que sur le montant que percevra la Commune.

Au vu du développement de la pratique ces dernières années, il est fort à parier que le DDP soit dorénavant privilégié par les collectivités publiques. «Avec l'augmentation du prix des terrains, les communes ont pris conscience que le sol était une valeur non négligeable», conclut Philippe Diesbach, de la Coopérative Cité Derrière.

Tout gérer ou déléguer?

Tout le monde n'est cependant pas forcément acquis à la formule, qui peut s'avérer très lourde pour un élu novice en matière de construction. Mais en choisissant de «tout faire soi-même», la Commune a forcément une plus grande maîtrise sur les prix et peut entrevoir des recettes plus élevées, en jouant notamment sur les taux d'intérêt.

Une pesée des pour et des contre à faire au moment de décider ou non de se lancer: par le passé, certains conseils communaux ont «forcé la main» à leurs Exécutifs, préférant garder le contrôle total des constructions en mains villageoises.

Publié aujourd'hui à 10h30

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)

0 commentaires