



Bureau d'information  
et de communication

Rue de la Barre 2  
1014 Lausanne

Communiqué de la Cour des comptes

## **Audit des droits de superficie accordés par les collectivités publiques vaudoises**

**Le droit de superficie est un instrument fondamental des politiques publiques des communes et du canton. Il permet de construire sur des terrains détenus par les collectivités publiques alors que le bénéficiaire du droit est propriétaire des bâtiments. Un audit de la Cour des comptes montre que la gestion des droits est satisfaisante du point de vue financier. La Cour propose de recourir dans la mesure du possible aux appels d'offres pour accorder des droits de superficie.**

La Cour des comptes a examiné un échantillon de 77 droits de superficie auprès de six communes ainsi qu'à l'État de Vaud dans le domaine du logement, d'activités commerciales ou d'intérêt public. Les communes choisies sont des villes de plaine, Lausanne, Nyon, Gland, Aigle, ainsi que des localités touristiques de montagne comme Ollon (Villars) ou Château-d'Oex. Les droits de superficie examinés vont d'organisations internationales comme le CIO à Lausanne ou l'UEFA à Gland jusqu'à des coopératives de logement ou des installations touristiques à l'image des bains de Lavey sur un terrain de l'État ou la télécabine Villars-Roc d'Orsay à Ollon.

Le droit de superficie est établi pour une très longue durée qui va de 30 à 99 ans. Dans 60% des cas, le taux de rente est de 5% de la valeur vénale du terrain, ce qui assure une bonne rentabilité en comparaison suisse. Les 40% restant présentent un taux inférieur à 5%, voire égal à zéro, ce qui se justifie par l'intérêt public dans le cas, par exemple, d'organisations internationales ou d'installations sportives.

Les constats établis par la Cour des Comptes montrent que l'octroi et la gestion de ces droits dans le Canton de Vaud est globalement satisfaisant pour les collectivités publiques, soit du point de vue financier, soit du point de vue de l'intérêt public (avantages sociaux, culturels, sportifs etc.) pour la population.

Chaque collectivité publique reste maîtresse de sa politique dans les conditions d'octroi des droits de superficie. Mais il existe un potentiel d'amélioration en ce qui concerne la définition de lignes directrices, le suivi des situations, ainsi que la transparence de l'effort financier consenti par les collectivités publiques.

L'instrument du droit de superficie permet de concilier la maîtrise du terrain à long terme avec sa rentabilisation grâce à l'intervention de tiers. Compte tenu de l'intérêt présenté par cet instrument de politique foncière, la Cour encourage les collectivités publiques à définir une politique claire en la matière et à recourir aux appels d'offres dans la mesure du possible, à l'image de ce qui est souvent pratiqué aujourd'hui par la commune de Lausanne.

Bureau d'information et de communication de l'Etat de Vaud

Lausanne, le 21/12/2011

**Renseignements complémentaires : Jacques Guyaz, magistrat à la Cour des comptes, 021 316 58 10**  
**Eliane Rey, présidente de la Cour des comptes, 021 316 58 00**

**Fichiers à télécharger :**

[Rapport\\_CdC\\_Droits de superficie](#)