

Sécurité sociale et environnement

Enfance, jeunesse et éducation

Fondation Pro Habitat Lausanne

**Projet de construction de 4 bâtiments comprenant
46 logements subventionnés, un centre de vie infantine, un APEMS,
un parking souterrain de 65 places pour voitures et 10 places pour motos
sis avenue du Temple**

**Constitution d'un droit de superficie
Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement
Octroi d'un cautionnement solidaire
Octroi d'un prêt chirographaire**

Préavis n° 2003/40

Lausanne, le 21 août 2003

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Fondation Pro Habitat Lausanne souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur les parcelles n° 3'549, 3'551 et 4'711 appartenant à la commune de Lausanne, sises avenue du Temple, 4 bâtiments comprenant 46 logements, un centre de vie infantine, un accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), un parking souterrain de 65 places pour voitures et 10 places pour motos.

Le présent préavis a donc pour objet :

- de demander l'autorisation de constituer, en faveur de la Fondation Pro Habitat Lausanne, un droit de superficie portant sur une surface totale d'environ 10'620 m² et correspondant aux parcelles n° 3'549, 3'551 et 4'711, déduction faite du hors-ligne, en vue de la construction de 4 bâtiments;
- de demander l'autorisation de subventionner les logements prévus dans cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975;
- de cautionner 30% du coût de réalisation des logements et du parking, déduction faite de la valeur du terrain;
- d'octroyer un prêt chirographaire pour le financement d'un centre de vie infantine et d'un APEMS;

- de demander l'autorisation de porter au budget, dès 2005, les montants nécessaires au paiement des charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux du centre de vie infantine et de l'APEMS prévus dans le programme de construction.

Le coût total de cette opération, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 21'050'000 francs. Avec 2'440'000 francs de fonds propres, le financement de cette réalisation est, en outre, assuré par un emprunt, contracté par la Fondation Pro Habitat Lausanne, à hauteur de 15'650'000 francs, d'un prêt de 460'000 francs accordé par l'Association Suisse pour l'Habitation (ASH) et de prêts chirographaires, accordés par la Ville de Lausanne et les Hospices cantonaux, pour un montant total de 2'500'000 francs.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers des logements pourront être réduits d'environ 40%.

Ce projet est conforme au programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, présenté dans le rapport-préavis n° 33¹ et approuvé par le Conseil communal le 31 janvier 1995.

2. Situation réglementaire

Les besoins de la Direction de l'enfance, jeunesse et éducation en bâtiments scolaires et centre de quartier ont dicté la nécessité d'ouvrir une procédure de plan partiel d'affectation (PPA) concernant toute la partie sud de la colline du Devin, située entre le chemin de Rovéréaz, l'avenue du Temple et le chemin du Devin. Le périmètre était alors colloqué en zone de villas selon le RPE de 1942.

Suite au refus, le 7 novembre 1995², du Conseil communal d'entrer en matière, sur un PPA proposant la construction d'un centre de vie infantine et de logements subventionnés, pour des questions portant essentiellement sur les volumes et l'aspect des nouvelles constructions, la Municipalité a repris l'étude de son plan. Dans une version amendée, consistant notamment à réduire les surfaces de plancher constructibles et à modifier le traitement architectural des deux principaux bâtiments projetés, le nouveau plan a été accepté par le Conseil communal le 3 septembre 1996³. Le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (actuellement Département des infrastructures) a ensuite ratifié, le 31 octobre 1997, le plan partiel d'affectation n° 688, en rejetant les oppositions déposées. Appelé à statuer, le Tribunal administratif a prononcé un arrêt, le 23 juin 1998, qui n'admet que partiellement le recours, par ailleurs sans effet direct sur les nouvelles constructions prévues dans la partie centrale du plan, objet du présent préavis.

Formellement, dans le plan n° 688, les possibilités de construire sont fixées par un périmètre d'implantation, un nombre d'étages habitables et une cote d'altitude maximum. Le coefficient d'utilisation du sol est limité à 0,65. Les étages de ces bâtiments sont réservés aux logements, le socle et les constructions basses à un centre de vie infantine en priorité, subsidiairement aux logements et aux activités tertiaires et artisanales.

3. Le site

Occupées depuis 1924 par les activités de l'entreprise Lardet Paysagiste SA, les parcelles n° 3'549, 3'551 et 4'711, propriétés de M. José Lardet, ont été vendues en novembre 1974 à la commune de Lausanne et figurent depuis lors au patrimoine financier de la Ville.

¹ BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

² BCC 1995, tome III, pages 1011-1061

³ BCC 1996, tome II, pages 212-251

L'acte de vente permettait à l'entreprise Lardet de pouvoir bénéficier d'un bail d'une durée minimale de 15 ans et de poursuivre ainsi ses activités sur le site. Les baux liant cette entreprise à la Commune ont ensuite été formellement résiliés en décembre 1988 pour les parcelles n° 3'549 et 4'711 et en décembre 1989 pour la parcelle n° 3'551. L'entreprise Lardet a cessé progressivement d'exploiter ces parcelles.

Sur le site s'élèvent actuellement encore 3 bâtiments affectés en dernier lieu à l'usage de serres, garage et baraquement. Bien que ces constructions aient fait l'objet d'un permis de démolition, le 11 juillet 2002, elles n'ont pas été démolies mais sécurisées pour éviter tout risque d'accident. Parmi celles-ci, le bâtiment de la parcelle n° 3'549 a fait l'objet, depuis mars 2002, de contrats de prêt à usage pour différents groupes d'adolescents. Conformément au dernier contrat signé entre parties, le prêt à usage, dont l'échéance arrivait à terme en février 2003, a été prolongé de mois en mois, pour coïncider avec le début du chantier.

4. Maître de l'ouvrage

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), qui a rempli pendant toute la procédure du PPA le rôle de futur maître de l'ouvrage de cette opération, ayant décidé de s'orienter davantage vers le marché libre, a cédé ce projet à la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) dont la vocation est précisément de réaliser des appartements subventionnés. La Fondation a ainsi accepté, dès 1998, de prendre en main la destinée de cette opération de construction à réaliser sur un droit de superficie.

La Fondation Le Logement Ouvrier - qui, au 1^{er} janvier 1987, a pris le nom de Fondation Pro Habitat Lausanne - a été créée sous les auspices de la SCHL, le 10 mai 1928, afin de permettre aux familles les plus défavorisées ne pouvant acquérir des parts sociales de se loger décentement.

Cette Fondation a, depuis lors, collaboré étroitement avec la commune de Lausanne pour la réalisation de divers groupes d'immeubles subventionnés dans les quartiers de la Borde, Tivoli, Ouchy, Montelly, Montolieu et Gratta-Paille. La dernière construction réalisée par la Fondation date de 1998. Il s'agit de deux immeubles sis chemin des Eterpeys à Lausanne, comprenant 57 appartements. Ce maître de l'ouvrage a procédé également au rachat d'immeubles avenue de France, chemin du Ravin et chemin de Chandolin ainsi qu'à la rénovation systématique de ses groupes d'immeubles les plus anciens. Au bénéfice de nouveaux statuts, lui permettant d'élargir son champ d'action hors Lausanne, la Fondation a acheté en 1993, puis en 2001, 3 immeubles à Crissier au lieu-dit « Marcolet ».

Elle gère présentement un portefeuille immobilier de 737 logements, dont 712 ont bénéficié de l'aide financière des pouvoirs publics. Ce portefeuille contient également d'importants locaux artisanaux et commerciaux non subventionnés, d'une surface totale d'environ 12'000 m², ce qui représente le 1/8^{ème} de son revenu locatif total.

5. Caractéristiques et descriptif sommaire du projet

Conformément au plan partiel d'affectation et tenant compte de la présence d'une ligne à haute tension rendant inconstructible une bande de terrain d'une largeur de 20 mètres, 4 bâtiments, hauts de 3 à 4 niveaux sur rez, avec parking souterrain, sont organisés en 3 groupes et implantés de façon à former un « Y » (voir plan de situation en annexe).

Tous ces bâtiments sont reliés entre eux par un socle formé d'une construction basse semi-enterrée abritant, pour l'essentiel, les différentes unités du centre de vie enfantine ainsi que les activités indispensables à son fonctionnement telles que l'administration, l'intendance et la cuisine. Dans la partie excavée du rez inférieur des bâtiments A1 et A2 et aux sous-sols des bâtiments B1 et B2 des surfaces ont été réservées pour les locaux techniques (notamment chauffage à distance) et de service de l'immeuble ainsi que pour les locataires tels que caves (servant également en partie d'abris pour la protection civile), poussettes, vélos, buanderie et séchoirs.

Par affectation, le tableau ci-dessous donne quelques informations typologiques et quantitatives sur ce projet.

	Nombre de logements	Nombre de pièces	Nombre de PPM ⁴	Surface Nette	Cube
	8	2	2	53.8 m ²	
	1	2	2	63.2 m ²	
	6	3	4	76.2 m ²	
	3	3	4	83.9 m ²	
	6	4	6	92.2 m ²	
	18	4	6	96.8 m ²	
	4	5	8	119.6 m ²	
Total logements	46	161	230	3'975.9 m²	20'181 m³
Total centre de vie infantine & APEMS				1775 m²	7'569 m³
Total parking				1'619 m²	5'103 m³

Le parking souterrain de 65 places est accessible par une rampe extérieure. Il est en relation directe avec les sous-sols des bâtiments B1 et B2. Les places de parc sont attribuées à raison de 46 places pour les logements, soit une par logement, et 19 pour le personnel du centre de vie infantine et de l'APEMS. Un local particulier a en outre été aménagé pour abriter 10 motos. Une contre-allée parallèle à l'avenue du Temple servira d'aire de dépose pour les parents motorisés accompagnant leur enfant. Enfin, 4 places visiteurs seront aménagées à proximité de l'entrée administrative du centre de vie infantine.

Bordés par des chemins piétonniers, les rez-de-chaussée inférieurs sont prolongés à la hauteur des 3 groupes d'immeubles par des places de jeux réservées aux différentes unités du centre de vie infantine et de l'APEMS. Pour les habitants, 3 places de jeux distinctes de celles du centre de vie infantine ont également été prévues, à raison d'une par groupe de bâtiments : la première se situe sur la toiture du socle entre les 2 bâtiments A1 et A2 à l'abri d'une pergola, la deuxième en surplomb du bâtiment A2 est desservie par un chemin piétonnier conduisant à l'institution de la Rozavère et la troisième se trouve à l'est des bâtiments B1 et B2.

Pour permettre une meilleure intégration dans le site, les toitures de ces bâtiments ont une faible pente et sont végétalisées et aménagées en jardin-terrasse accessible.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	2'546 m ²
Surface brute totale des planchers	6'980 m ²
Cube SIA total	32'854 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.23
Coefficient d'utilisation du sol CUS	0.64
Nombre de niveaux habitables	4 à 5
Nombre de logements	46
Nombre de pièces	161

⁴ Nombre de personnes par ménage

Pour permettre la réalisation de ce projet, un premier dossier a été mis à l'enquête publique de décembre 2000 à début janvier 2001 et, en conformité au plan partiel d'affectation n° 688, a reçu le permis le 13 août 2001. Renonçant à poursuivre une procédure de recours bloquée au Tribunal administratif, le maître de l'ouvrage de cette opération a mis à l'enquête un nouveau projet. Celui-ci a suscité 2 interventions et 2 oppositions qui ont finalement été retirées, ce qui a permis la délivrance du permis le 23 avril 2003.

6. Coût et financement de l'opération

6.1 Coût de construction

Lors du dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des offres et des soumissions rentrées, entre septembre et novembre 2002, à environ 90 %. Les entreprises adjudicataires et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain 10'620 m ² (en droit de superficie onéreux)	4'092'000.--	16.3
CFC 1	Travaux préparatoires	504'383.--	2.0
CFC 2	Bâtiment	16'494'408.--	65.6
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'180'000.--	4.7
CFC 5	Frais secondaires	2'871'209.--	11.4
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (avec terrain)	25'142'000.--	100.0
Total	Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans terrain)	21'050'000.--	83.7

La répartition des coûts de construction a été calculée, par affectation, par le Service cantonal du logement, telle que présentée ci-dessous.

6.1.1 Coût de construction de la partie « logement »

Le coût de construction de la partie « logement » correspond à Fr. 3'830.--/m² avec terrain ou Fr. 3'076.--/m² sans terrain et se décompose de la manière suivante :

		Fr.	%
CFC 0	Terrain	3'000'000.--	19.7
CFC 1	Travaux préparatoires	388'375.--	2.6
CFC 2	Bâtiment	9'525'355.--	62.5
CFC 4	Aménagements extérieurs	764'500.--	5.0
CFC 5	Frais secondaires	1'551'770.--	10.2
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (avec terrain)	15'230'000.--	100.0
Total	Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans terrain)	12'230'000.--	80.3

6.1.2 Coût de construction de la partie « centre de vie enfantine et APEMS »

Le coût de construction de la partie « centre de vie enfantine et APEMS » correspond à Fr. 4'607.--/m² avec terrain ou Fr. 3'989.--/m² sans terrain et se décompose de la manière suivante :

		Fr.	%
CFC 0	Terrain	1'092'000.--	13.4
CFC 1	Travaux préparatoires	116'008.--	1.5
CFC 2	Bâtiment (yc aménagements spécifiques)	6'163'762.--	75.7
CFC 4	Aménagements extérieurs	195'500.--	2.4
CFC 5	Frais secondaires	574'730.--	7.0
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (avec le terrain)	8'142'000.--	100.0
Total	Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans le terrain)	7'050'000.--	86.6

6.1.3 Coût de construction du parking

Calculé de manière forfaitaire par le Service cantonal du logement, le coût de construction du parking se décompose de la façon suivante :

Parking intérieur auto	65 places	Fr. 26'000.--/place	1'690'000.--
Parking intérieur moto	10 places	Fr. 8'000.--/place	80'000.--
Terrain compris			
Total CFC 0-1-2-4-5			1'770'000.--

6.2 Financement de l'opération

	Fr.	%
Fonds propres (selon décision FPHL)	2'440'000.--	11.6
Prêt ASH ⁵	460'000.--	2.2
Prêt chirographaire : Hospices-CHUV	1'500'000.--	7.1
Prêt chirographaire : Ville de Lausanne	1'000'000.--	4.8
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	15'650'000.--	74.3
Total (sans terrain)	21'050'000.--	100.0

Comme le financement de la partie « centre de vie enfantine et APEMS » diffère de celle de la partie « logement », les particularités par affectation sont présentées ci-dessous.

⁵ Association Suisse pour l'Habitat

6.2.1 Financement de la partie « logement »

	Fr.	%
Fonds propres (selon décision FPHL)	2'131'200.--	17.4
Prêt ASH (Fr. 10'000.-- / logement)	460'000.--	3.8
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	9'638'800.--	78.8
Total (sans terrain)	12'230'000.--	100.0

6.2.2 Financement de la partie « centre de vie enfantine et APEMS »

	Fr.	%
Prêt chirographaire : Hospices-CHUV ⁶	1'500'000.--	21.3
Prêt chirographaire : Ville de Lausanne	1'000'000.--	14.2
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	4'550'000.--	64.5
Total (sans terrain)	7'050'000.--	100.0

La Fondation Pro Habitat Lausanne prendra en charge la construction « murs nus » ainsi que les aménagements extérieurs de la partie « centre de vie enfantine et APEMS ». En revanche, pour le maître de l'ouvrage, les aménagements intérieurs spécifiques à un tel programme correspondant à un montant de 2'500'000 francs (cuisine non comprise) devraient revenir à l'Association « La Pouponnière et l'Abri ». Cette dernière assumant déjà l'équipement de la cuisine et l'acquisition du mobilier et du matériel de ces futurs locaux, ne pouvait encore avancer les fonds nécessaires demandés. La Ville de Lausanne et les Hospices cantonaux, liés par une convention de partenariat, devront par conséquent prêter, par voie chirographaire, les montants nécessaires à la Fondation Pro Habitat Lausanne.

6.2.3 Financement du parking

	Fr.	%
Fonds propres	308'800.--	17.4
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	1'461'200.--	82.6
Total (sans terrain)	1'770'000.--	100.0

6.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5 (logements et parking)		17'000'000.--
Coût terrain CFC 0		3'000'000.--
Total CFC 1-2-4-5	100%	14'000'000.--
Cautionnement	30%	4'200'000.--

Outre les aides susmentionnées, la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement prévoit que les autorités doivent faciliter, par leur intervention, la conclusion d'emprunts en les garantissant par cautionnement ou sous une autre forme.

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de réalisation des logements et du parking, déduction faite de la valeur du terrain, équivalant à 14'000'000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 4'200'000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

7. Aspects spécifiques de la partie « logement »

7.1 Charges brutes – Revenu locatif de la partie « logement »

Autorisé par le Service cantonal du logement, le revenu locatif brut arrêté de la partie « logement » se décompose de la manière suivante :

		Fr.	Fr.
Fonds propres	4.50%	2'131'200.--	95'904.--
Prêt ASH	4.50%	460'000.--	20'700.--
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	3.25%	9'638'800.--	313'261.--
Amortissement de vétusté	0.50%	12'230'000.--	61'150.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70%	15'230'000.--	258'910.--
Terrain – Redevance DDP	3.00%	3'000'000.--	90'000.--
Total – partie « logement »	5.51%		839'925.--

Compte tenu de la suppression des abaissements fédéraux supplémentaires et de l'importance de la surface mise à disposition, en droit de superficie, de la Fondation Pro Habitat Lausanne qui a accepté de l'entretenir, le taux de redevance DDP a été exceptionnellement limité à 3%. A partir de la 21^{ème} année, ce taux pourra toutefois être réexaminé.

7.2 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Fondation Pro Habitat Lausanne souhaite être mise au bénéfice des aides prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'aide requise se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers d'environ 40%, soit le subventionnement des charges financières des immeubles, à raison de 20% par l'Etat et 20% par la Commune.

Cet appui s'étendra sur une période de 15 à 20 ans et sera dégressif, la première réduction intervenant en principe dès la 4^{ème} année.

Prise en charge initiale Cantonale	(Fr. 15'230'000.-- x 5.45%) x 20% =	arr. Fr. 166'007.--
Annuelle à fonds perdus :		
Prise en charge initiale Communale	(Fr. 15'230'000.-- x 5.45%) x 20% =	arr. Fr. 166'007.--
Annuelle à fonds perdus :		

Le pourcentage de 5.45% représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

7.3 Loyer initial

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, les montants des loyers se présentent comme suit :

Type de logements	Loyers Sans aide Fr.	Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr.
8 x 2 pièces	1'004.--	608.--
1 x 2 pièces	1'139.--	691.--
6 x 3 pièces	1'357.--	821.--
3 x 3 pièces	1'438.--	870.--
6 x 4 pièces	1'656.--	1'004.--
18 x 4 pièces	1'683.--	1'017.--
4 x 5 pièces	2'035.--	1'231.--
Revenu locatif	839'925.--	507'911.--

7.4 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

7.5 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Fondation Pro Habitat Lausanne, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne s'engageront par une convention qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires durant l'existence de cet immeuble.

Ces bâtiments étant construits sur des parcelles communales cédées en droit de superficie pour une durée de 70 ans, la convention précitée sera établie pour une durée indéterminée à l'égard de la commune de Lausanne. Ainsi, et indépendamment de l'engagement du Canton, un contrôle communal sur ces logements continuera d'être opéré, alors même que les prises en charge à fonds perdus auront cessé et que la Commune sera déliée de sa caution.

8. Aspects spécifiques de la partie « centre de vie infantine et APEMS »

8.1 Préambule

C'est en 1979 déjà que, par une pétition adressée au Conseil communal, les habitants du quartier de Chailly demandaient notamment la création d'une garderie. Dans le rapport-préavis n° 3/2002 « *Des infrastructures dignes de ce nom pour un quartier-ville. Réponse à la motion de Mme Françoise Longchamp* », accepté par le Conseil communal le 11 juin 2002⁶, la Municipalité confirmait sa volonté de créer une garderie dans le quartier.

Ce centre de vie infantine comprendra 128 places, soit :

- 20 places pour les bébés jusqu'à 18 mois
- 28 places pour les enfants jusqu'à 36 mois
- 40 places pour les enfants jusqu'à l'entrée au cycle initial
- 40 places pour les écoliers du cycle initial.

Un APEMS communal de 36 places pour les écoliers primaires sera également inclus dans cette réalisation.

Le centre de vie infantine sera géré par l'Association « La Pouponnière et l'Abri » qui dirige déjà la plus grande garderie de Lausanne à l'avenue de Beaumont. Une convention lie actuellement cette Association, la Ville de Lausanne et les Hospices/CHUV, qui définit les priorités d'accueil et fixe un partenariat de financement. Cet accord s'appliquera également à la nouvelle garderie de Chailly et diminuera de manière sensible les frais de fonctionnement pris en charge par la Ville de Lausanne (cf chapitre 8.4.3 : budget de fonctionnement).

8.2 Analyse des besoins

La Ville de Lausanne a développé depuis une vingtaine d'années une politique de la petite enfance dynamique et exemplaire à plus d'un titre. Privilégiant en tout temps la qualité de l'offre d'accueil, Lausanne est souvent citée en exemple. Il n'en demeure pas moins que l'évolution de la société amène à constater que les besoins réels des familles ne sont pas encore entièrement couverts, que les listes d'attente s'allongent et que la pression sur les lieux d'accueil est énorme.

Chailly est le dernier quartier de plus de 10'000 habitants qui ne possède pas de garderie. Toute la zone – délimitée au nord par la route d'Oron, à l'est par la commune de Pully, au sud par l'avenue du Léman et à l'ouest par une ligne Victor-Ruffy-Parc Mon-Repos – est dépourvue d'institutions d'accueil de la petite enfance. Actuellement, le délai d'attente pour obtenir une place à la garderie « La Pouponnière et l'Abri » dépasse parfois 18 mois.

8.3 Descriptif des locaux

Comme mentionné au chapitre 5, ce projet est composé de 4 bâtiments posés sur un socle en forme de « Y » affecté au centre de vie infantine et à l'APEMS. Les 3 bras du « Y » abriteront ainsi des groupes d'enfants de tranches d'âges différents, à savoir : la nursery (0-3 ans), les moyens (3-4 ans), les enfantines (5-6 ans) et l'APEMS, fonctionnant séparément du centre de vie infantine. L'entrée est située au cœur du « Y », en face de l'administration, et permettra l'accueil des usagers.

Une cuisine de production en chaîne froide sera aménagée à une des extrémités de la construction, proche de l'avenue du Temple. Cette cuisine produira des repas pour l'ensemble des unités d'accueil de l'Association « La Pouponnière et l'Abri », ce qui représente environ 400 repas par jour.

⁶ BBC 2002, tome I, pages 761-766

Les groupes se composent chacun de salles de vie de tailles différentes avec, entre-deux, des portes coulissantes permettant une utilisation adaptable aux besoins. Le programme est complété par des locaux de sieste, d'un bureau pour l'équipe et d'une cuisine où les repas sont remis en température. Les façades côté sud sont entièrement vitrées, permettant à la lumière de pénétrer les locaux en profondeur. Elles sont équipées d'une protection solaire efficace.

Les matériaux et les couleurs sont adaptés au monde de l'enfant : sols de couleurs chaudes en caoutchouc, résine de couleur pour les sanitaires, présence du bois dans les salles de vie et secteurs multifonctionnels. Les sanitaires seront adaptés à l'âge des enfants.

La répartition des surfaces nettes s'effectue de la manière suivante :

Centre de vie infantine	
Nursery	397 m ²
Moyens	339 m ²
Enfantines	267 m ²
Administration, colloque, entrée	270 m ²
Intendance, dépôts	179 m ²
Cuisine	179 m ²
<i>Total centre de vie infantine</i>	<i>1'631 m²</i>
<i>Total APEMS</i>	<i>144 m²</i>
Total centre de vie infantine & APEMS	1'775 m²

8.4 Aspects financiers

8.4.1 Charges brutes – Revenu locatif de la partie « centre de vie infantine et APEMS »

Le revenu locatif brut arrêté de la partie « centre de vie infantine et APEMS » se décompose de la manière suivante :

		Fr.	Fr.	
Prêt chirographaire : Hospices-CHUV	3.25%	1'500'000.--	48'750.--	
Prêt chirographaire : Ville de Lausanne	3.25%	1'000'000.--	32'500.--	
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	3.25%	4'550'000.--	147'875.--	} annuité fixe
Amortissement initial	1.75%	7'050'000.--	123'375.--	
Frais généraux	0.90%	7'050'000.--	63'450.--	
Terrain – Redevance DDP	3.00%	1'092'000.--	32'760.--	
Total – partie « CVE & APEMS »	6.36%		448'710.--	

Pour les 2 activités, le revenu locatif annuel admis globalement est de 448'710 francs, ce qui représente environ Fr. 254.--/m². Avec une répartition au prorata des surfaces, les charges pour le centre de vie infantine s'élèvent à 412'310 francs et pour l'APEMS à 36'400 francs. Ces loyers seront payés directement par la Direction de l'enfance, jeunesse et éducation et, pour le centre de vie infantine, imputés à l'Association « La Pouponnière et l'Abri ».

Compte tenu de l'importance de la surface mise à disposition en droit de superficie et par symétrie avec la partie « logement », le taux de redevance a été exceptionnellement limité à 3%. A partir de la 21^{ème} année, ce taux pourra toutefois être réexaminé.

8.4.2 Prêts chirographaires

Un montant de 2'500'000 francs correspondant aux équipements spécifiques de la partie « centre de vie infantine et APEMS » n'est pas directement financé par la Fondation Pro Habitat Lausanne, mais par des prêts chirographaires pour un montant de 1'000'000 francs, accordé par la Ville de Lausanne, et de 1'500'000 francs, accordé par les Hospices cantonaux, sous réserve des ratifications politiques.

Ces prêts seront alloués à la Fondation Pro Habitat Lausanne et sont assimilables à des fonds propres.

Afin que les loyers soient constants et pas trop élevés dès la première année, le système d'annuités fixes a été privilégié pour l'amortissement du coût total du centre de vie infantine et de l'APEMS. Ainsi, pour l'amortissement des 7'050'000 francs sur une période de 33 ans, l'annuité fixe correspond actuellement à un taux d'intérêt de 3.25% et à un amortissement initial de 1.75%. Les prêts chirographaires, communal ou cantonal, bénéficient également de ce même régime.

A titre de garantie, la Ville de Lausanne s'engage à louer les locaux du centre de vie infantine et de l'APEMS jusqu'à la fin de l'amortissement, soit durant 33 ans.

8.4.3 Budget de fonctionnement

a) Charges financières et d'exploitation, recettes du centre de vie infantine

Pour le centre de vie infantine, l'encadrement en personnel et les coûts probables se présentent ainsi :

		Fr.
Direction	175 %	192'000.--
Personnel administratif	230 %	230'000.--
Personnel éducatif	2320 %	1'934'000.--
Service hôtelier	380 %	285'000.--
Salaires et charges sociales		2'641'000.--
Loyer		412'310.--
Chauffage, eau, électricité, téléphone		30'000.--
Biens, services et marchandises		256'000.--
<i>Charges annuelles brutes</i>		<i>3'339'300.--</i>
Redevances des parents		707'300.--
CHUV, convention de partenariat financier pour les enfants des parents travaillant aux Hospices ⁷		636'600.--
Etat (participation s/salaires)		198'000.--
<i>Recettes totales</i>		<i>1'541'900.--</i>
Charges annuelles nettes		1'797'400.--

7

La différence entre les charges et les produits représente le déficit d'exploitation de la garderie qui se répartit entre les Hospices/CHUV et la commune de Lausanne ou la commune signataire d'une convention de prise en charge, selon le schéma suivant :

Enfants	Hospices/CHUV	Lausanne (ou commune signataire)
Personnel des Hospices/CHUV domicilié à Lausanne	60%	40%
Personnel des Hospices/CHUV domicilié sur une commune signataire	60%	40%
Parents domiciliés à Lausanne mais ne faisant pas partie du personnel des Hospices/CHUV	0%	100%
Personnel des Hospices/CHUV domicilié hors Lausanne et dans une commune sans convention	100%	0%

L'aide fédérale diminue la facture annuelle d'environ 600'000 francs pour les deux premières années de fonctionnement et de 100'000 francs la troisième année.

b) Charges financières et d'exploitation, recettes de l'APEMS

Pour l'APEMS, à temps d'ouverture élargi de 36 places, l'encadrement en personnel et les coûts probables se présentent ainsi :

		Fr.
Responsables	112.74 %	105'300.--
Moniteurs	82.5 %	53'000.--
Aide de cuisine	23.8 %	15'300.--
Remplacements		12'200.--
Autres charges		800.--
<hr/>		
Salaires et charges sociales		186'600.--
Loyer		36'400.--
Chauffage, eau, électricité, téléphone		5'000.--
Biens, services, marchandises		88'500.--
<hr/>		
<i>Charges annuelles brutes</i>		<i>316'500.--</i>
<i>Redevances des parents</i>		<i>72'000.--</i>
<hr/>		
Charges annuelles nettes		244'500.--

L'aide fédérale diminue la facture annuelle d'environ 100'000 francs pendant trois ans.

9. Aspects spécifiques du parking

9.1 Revenu locatif du parking

Estimation du revenu locatif des places de parc :

		Fr.
Places de parc intérieures auto	65 x Fr. 120.-- (mensuel) x 12	93'600.--
Places de parc intérieures moto	10 x Fr. 50.-- (mensuel) x 12	6'000.--
Total – Parking		99'600.--

Le revenu locatif de 99'600 francs représente un taux de rendement de 5.62% pour un coût de construction de 1'770'000 francs admis pour le parking.

10. Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie, qui sera concédé par la Commune à la Fondation Pro Habitat Lausanne, sera établi sur la base du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie suivant :

Devant notaire, pour le district de Lausanne, comparaissent,

d'une part, la commune de Lausanne (appelée ci-après « la Commune »), ici valablement représentée par , lequel agit en vertu des pièces suivantes produites pour demeurer ci-annexées :

- extrait du procès-verbal du Conseil communal de Lausanne, séance du
- décision préfectorale du
- décision du Département des institutions et relations extérieures du
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne, le

d'autre part, la Fondation Pro Habitat Lausanne (appelée ci-après « la Fondation »), fondation dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par .

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

A

La commune de Lausanne est propriétaire des biens-fonds suivants :

N° de parcelle	Plan	Nom local et désignation	Surface totale en mètres carrés
3'549	95	avenue du Temple	1'233 m ²
3'551	95	avenue du Temple	5'228 m ²
4'711	95	avenue du Temple	4'346 m ²

Sont réservés les droits réels et les restrictions de droit public ou privé à la propriété qui, selon la législation, déploient leurs effets même dans l'inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions, ainsi que des alignements en vigueur dans la Commune de Lausanne.

B

La Fondation a l'intention de construire sur ces trois parcelles quatre bâtiments comprenant 46 appartements (soit 9 appartements de 2 pièces, 9 appartements de 3 pièces, 24 appartements de 4 pièces et 4 appartements de 5 pièces), soit une surface habitable d'environ 3'976 m², ainsi qu'un centre de vie enfantine et un APEMS d'environ 1'775 m², un parking souterrain de 65 places pour voitures et 10 places pour motos.

Ces immeubles seront édifiés avec l'appui financier des pouvoirs publics, au sens de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Afin que les constructions mentionnées ci-dessus, propriété de la Fondation, ne soient pas incorporées au terrain appartenant à la Commune, cette dernière décide de constituer une servitude de superficie en faveur de la Fondation.

Déduction faite du hors-ligne, cette servitude s'exercera sur une surface totale d'environ 10'620 m², soit 1'200 m² pour la parcelle n° 3'549, 5'213 m² pour la parcelle n° 3'551 et 4'207 m² pour la parcelle n° 4'711. Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :

1. Constitution d'une servitude de superficie

La commune de Lausanne constitue, en faveur de la Fondation qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grèvera une surface totale d'environ 10'620 m² des parcelles n° 3'549, 3'551 et 4'711 désignées ci-dessus, selon un plan spécial et tableau de mutation établis le, par l'ingénieur géomètre, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

2. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

3. Cessibilité et durée

Ce droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé pour une durée de septante années dès la date d'immatriculation au Registre foncier. Il s'éteindra à l'échéance de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance. A défaut de dénonciation, le droit continuera de subsister pour cinq années et ainsi de suite de cinq en cinq années, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite, avec un préavis d'une année, mais pour une durée maximum de cent ans (art. 779 litt.1 CCS), à l'échéance de laquelle il s'éteindra définitivement.

4. Conditions de la cessibilité

La Fondation ne peut faire cession du droit de superficie sans le consentement de la commune de Lausanne.

Ce consentement ne sera notamment accordé que si le nouveau bénéficiaire souscrit aux engagements pris dans le présent acte et dans la convention, sous seing privé, que la Fondation passera avec la commune de Lausanne et l'Etat de Vaud, conformément à l'article 18 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement et à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991, appliquant cette loi aux baux en vigueur et pour autant que le prix du transfert n'excède pas le prix que la Commune devrait payer, selon l'article 10 al. b) ci-dessous, si, à l'expiration du présent acte ou ultérieurement, la Fondation décide de renoncer au droit de superficie.

Mention sera faite au Registre foncier de cette restriction au droit de transfert.

5. Constructions autorisées

La Fondation s'engage à construire sur ces trois parcelles quatre bâtiments comprenant 46 appartements (9 x 2 pièces, 9 x 3 pièces, 24 x 4 pièces et 4 x 5 pièces), un centre de vie enfantine, un APEMS, un parking souterrain de 65 places pour voitures et 10 places pour motos.

Ces constructions seront édifiées dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

La construction de ces immeubles et aménagements sera conforme aux normes et règlements de la SIA en vigueur pour ce type d'ouvrage et aux plans des constructions et aménagements, approuvés par les autorités compétentes ainsi qu'aux conditions et charges figurant dans le permis de construire délivré le 23 avril 2003.

Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse de la Municipalité de Lausanne.

La commune de Lausanne veillera au contrôle de l'entretien de ces constructions et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant, les constructions faisant partie du droit de superficie.

Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant du règlement concernant le plan d'extension et autres qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

6. Aménagements extérieurs

La Fondation devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, places de jeux, aménagements de zones vertes, etc.) ainsi que dans les espaces situés entre la limite des constructions et celle du domaine public communal de l'avenue du Temple. Le hors-ligne sera laissé gratuitement en jouissance à la Fondation, charge à elle d'en assurer le bon entretien. Une autorisation à bien-plaire sera établie par la Direction des travaux dès que les aménagements extérieurs seront achevés.

Au cas où la réalisation et/ou l'entretien des aménagements extérieurs incombant à la Fondation seraient jugés insuffisants par la Commune, cette dernière aura le droit d'effectuer elle-même les travaux indispensables, ceci aux frais de la Société, après mise en demeure dûment signifiée à cette dernière.

7. Coût des constructions et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la Fondation, cette dernière fera connaître à la Commune, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par la Commune.

En vertu de l'article 642, deuxième alinéa du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées.

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

8. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

La Commune aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de trois ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation, pour cause d'intérêt public, entrée en force.

Dans ce cas, l'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales et d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent (1.5%) l'an, le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une

part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Fondation.

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressés aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.

9. Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations faites par la Société

La commune de Lausanne aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions si la Fondation renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution, si elle est mise en péril par une mauvaise gestion, si elle modifie le but qu'elle poursuit sans l'assentiment de la Commune, si elle ne respecte pas les obligations contractuelles qu'elle doit assumer envers la Commune ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer.

Ce retour anticipé interviendra après :

- suivant le cas, notification à la Fondation, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;
- dans tous les cas, notification à la Fondation, sous pli recommandé et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de douze mois.

Si la Commune exerce ce droit, elle versera à la Fondation une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales, ce coût étant diminué :

- de dix pour cent (10%) de cette somme;
- ainsi que de la moins-value de vétusté fixée à un et demi pour cent (1.5%) l'an.

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Fondation.

La Fondation pourra s'opposer, dans les six mois suivant la notification de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, au retour anticipé des constructions, en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté, accordée à la Commune, de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites à l'article 4 ci-dessus.

Si la Fondation tombe en faillite, la Commune pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables.

10. Retour des constructions en cas d'extinction du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la Commune deviendra propriétaire des constructions édifiées sur le terrain grevé, la Fondation s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, la Commune versera à la Fondation une indemnité correspondant à la valeur des constructions existant à ce moment-là.

Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-après.

Elle ne sera pas supérieure aux indemnités suivantes :

a) En cas de refus de prolongation du droit par la Commune

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an (1.5%), le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Le montant de l'indemnité ne pourra toutefois pas être inférieur à la valeur nominale des fonds propres, investis par la Fondation avec l'autorisation de la commune de Lausanne au moment de la construction des bâtiments, majorée de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement de la construction et l'indice au moment du transfert.

b) En cas de refus de prolongation du droit par la Fondation

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an (1.5%), le solde étant majoré de vingt-cinq pour cent (25%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Dans les deux cas a) et b), la moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Fondation.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables.

11. Redevance

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux à la Fondation, conformément à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991, appliquant la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

La Fondation sera astreinte à payer à la Commune, sur la valeur du terrain fixée à la date du présent contrat, une redevance annuelle calculée au taux de 3 %, soit 122'760 francs. La Commune se réserve néanmoins de porter progressivement, à partir de la 21^{ème} année, la redevance au taux de 5% maximum. L'augmentation de la redevance sera fixée d'entente entre les parties, en fonction de la situation financière de l'immeuble et des loyers. Elle sera payée le 31 décembre de chaque année pour l'année écoulée. La redevance sera due dès la mise en location de la moitié des unités d'appartements; elle sera payable dans un délai d'une année dès cette mise en location.

Dès la date de cessation des subventions cantonales et communales à la construction de ces immeubles, la redevance pourra être réajustée selon l'indice suisse des prix à la consommation.

L'indexation sera fixée annuellement, en fonction de la différence entre le niveau de cet indice, à la date de la cessation des subventions précitées, et le nouvel indice après une année, et ainsi de suite d'année en année,

le paiement de la redevance intervenant à terme annuel échu. Au besoin, une augmentation correspondante des loyers sera autorisée par la Commune.

12. Droit d'emption

La commune de Lausanne et l'Etat de Vaud ont, sur le droit distinct et permanent de superficie, un droit d'emption légal d'une durée indéterminée, équivalant à la durée de validité du présent acte. Ce droit sera mentionné au Registre foncier, conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ce droit pourra s'exercer dans les cas et les délais prévus aux articles 8 et 9 du présent acte et le prix d'achat se calculera conformément aux dispositions respectives des articles 8 et 9 en question.

13. Hypothèque légale

En vertu de l'article 19 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne sont titulaires, sur les immeubles faisant l'objet du droit distinct et permanent de superficie, d'une hypothèque légale en second rang, ou éventuellement en troisième rang, en mieux-value après les cédulas hypothécaires en premier et, le cas échéant, en deuxième rang, pour toutes les prestations qu'ils fournissent en application de ladite Loi.

L'hypothèque légale au bénéfice de l'Etat de Vaud sera inscrite au Registre foncier sur réquisition du Département de l'économie. Quant à l'hypothèque légale au bénéfice de la commune de Lausanne, son inscription sera requise par la créancière dès que les engagements hypothécaires de la bénéficiaire du droit de superficie seront connus, mais au plus tard 6 mois après la signature de la convention avec la Fondation.

14. Entrée en possession

La Fondation entre en possession du terrain, objet du droit distinct et permanent de superficie, dès la signature du présent acte.

Le terrain, objet du droit de superficie, est mis à disposition dans son état, dont la superficière a parfaite connaissance (notamment la cautèle due à la présence d'une ligne à haute tension sur la parcelle), au jour de la signature du présent acte, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier.

En dérogation notamment de l'art. 197 et suivants du Code des obligations, le superficiaire ne fournit aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. Le superficiaire n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait des travaux entrepris et de l'exploitation de la parcelle.

De manière générale, la Fondation se substitue à la commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à la nature du sol et du sous-sol ainsi que des servitudes précitées et la relève de toute responsabilité de ce chef, tant au cours des travaux de construction qu'ultérieurement.

15. Accès et passage de canalisations

La superficière s'engage d'ores et déjà à grever, cas échéant, les parcelles, objets du droit distinct et permanent de superficie, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la Commune.

Le propriétaire des parcelles de base autorise la bénéficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments, passages et conduites étant aménagés par la bénéficiaire, qui en reste seule propriétaire, à l'entière décharge du fonds grevé.

Les autres rapports de voisinage entre bénéficiaire et superficiaire seront réglés par voie de convention établie à la fin des travaux.

16. Rétrocessions partielles du droit de superficie

La Fondation s'engage à renoncer, à première réquisition de la Commune et sans indemnité, au droit distinct et permanent de superficie, objet du présent acte, ainsi qu'à tous les avantages qui en découlent, pour toutes parties non construites encore indéterminées des parcelles de terrain mentionnées sous lettre A ci-dessus, parties dont la Commune demanderait la rétrocession pour cause d'intérêt public.

17. Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral, constitué conformément au Concordat intercantonal sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est fixé à Lausanne.

18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques, dus en raison des droits réels sur les immeubles, objets du droit de superficie, sont à la charge de la Fondation.

L'exonération du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier sera demandée par la Fondation, conformément à l'article 23 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'exonération du droit de mutation communal est d'ores et déjà accordée.

Pour le cas où un droit de mutation serait dû, les parties estiment à 4'092'000 francs la valeur du terrain grevé.

19. Obligations du superficiaire

La Fondation bénéficiaire du droit de superficie prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume également toute responsabilité de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé.

La Fondation bénéficiaire du droit de superficie s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel.

La superficiaire déclare avoir bien saisi la portée et les conséquences de la présente clause.

La Fondation s'engage à disposer d'une couverture d'assurance suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

20. Annotation de clauses spéciales

Les clauses spéciales, prévues sous chiffres 8, 9 et 10 du présent acte, relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la Commune, seront annotées au Registre foncier.

21. Lex Koller

Au sujet de la Fondation Pro Habitat Lausanne, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis « C » d'établissement en Suisse :

- détiennent la totalité du capital social;
- sont créancières de la totalité des fonds remboursables.

D'autre part, le représentant de la Fondation déclare qu'elle n'agit pas pour le compte de personnes à l'étranger au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger.

22. Frais

Les frais d'acte, de remaniements parcellaires, de novation des gages immobiliers, de plans ainsi que les émoluments au Registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, le renouvellement ou la radiation du droit de superficie ainsi qu'avec la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées, de même que les frais d'inscription d'hypothèque légale, sont à la charge de la Fondation.

La Commune supportera en revanche les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.

23. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
2. Annotation (clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour)
3. Restriction au droit de transfert du droit de superficie

Dont acte fait à Lausanne et signé immédiatement après lecture et approbation, ce

11. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2003/40 de la Municipalité, du 21 août 2003 ;
où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver l'acte constitutif de droit de superficie figurant dans le préavis n° 2003/40 de la Municipalité du 21 août 2003, acte qui servira de base pour la mise à disposition de la Fondation Pro Habitat Lausanne, pour la construction de logements subventionnés, d'une surface totale d'environ 10'620 m², déduction faite du hors-ligne, et correspondant aux parcelles n° 3'549, 3'551 et 4'711 sises avenue du Temple;
2. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur les parcelles communales précitées;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Fondation Pro Habitat Lausanne les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement pour la réalisation, sur les parcelles communales susmentionnées, de 4 bâtiments comprenant 46 logements;
4. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Sécurité sociale et de l'environnement, les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;
5. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire, équivalant à 30% du coût de construction des logements et du parking, déduction faite de la valeur du terrain, admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, soit au maximum un montant de 4'200'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;
6. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Fondation Pro Habitat Lausanne un prêt chirographaire de 1'000'000 francs qui sera amorti sur une période de 33 ans, au même titre que le coût total du centre de vie infantine et de l'APEMS;
7. d'autoriser la Municipalité à porter au budget, dès 2005, les montants nécessaires aux charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux du centre de vie infantine et de l'APEMS prévus dans le programme de construction.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

François Pasche