

**Projet de construction d'un bâtiment de 6 niveaux et de quatre bâtiments de 3 niveaux  
comprenant au total 54 logements subventionnés, une nurserie-garderie  
et un parking souterrain de 72 places au chemin de la Colline 14 à 56  
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  
Demande de crédit d'équipement pour une nurserie-garderie  
Demande de crédit pour l'aménagement d'un parc public de quartier**

Préavis n° 2003/60

Lausanne, le 6 novembre 2003

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

La Société coopérative Cité-Derrière souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur une fraction de la parcelle n° 7'535 appartenant à la commune de Lausanne, au chemin de la Colline 14 à 56, un bâtiment de 6 niveaux et 4 bâtiments de 3 niveaux comprenant au total 54 logements, une nurserie-garderie et un parking souterrain de 72 places.

En complément à ce projet de construction et afin de répondre également aux besoins des habitants du quartier, la Municipalité sollicite parallèlement l'autorisation d'aménager sur la même parcelle, dans la zone réservée aux loisirs, un parc public.

Le présent préavis a donc pour objet de demander :

- l'autorisation de constituer, en faveur de la Société coopérative Cité-Derrière, un droit de superficie portant sur une surface d'environ 4'150 m<sup>2</sup>, en vue de la construction de cinq bâtiments;
- l'autorisation de subventionner les logements prévus dans cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975;
- l'autorisation de cautionner 30% du coût de construction, déduction faite de la valeur du terrain;
- un crédit pour l'acquisition du mobilier non fixe et du matériel de la nurserie-garderie prévue dans le programme de construction;

- un crédit d'investissement de 397'000 francs pour l'aménagement d'un parc public de quartier.

Pour la société coopérative, le coût total de cette opération de construction, sans le terrain mis à disposition sous forme de superficie, est devisé à 16'674'560 francs et son financement est assuré par un emprunt équivalent à 90% du coût total de construction.

Pour la partie logement, ce projet est conforme au programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, présenté dans le rapport-préavis n° 33<sup>1</sup> et approuvé par le Conseil communal le 31 janvier 1995. Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits d'environ 40%.

## 2. Situation réglementaire

La parcelle communale n° 7'535 est comprise dans le plan partiel d'affectation « La Colline », qui concerne les constructions réalisées de part et d'autre du chemin de la Colline ainsi que le vaste espace de jeux, de verdure et de parcage situé au bout de ce chemin, entre la colline de Montelly et l'avenue de Provence. Après avoir été mis en consultation et fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement, le plan partiel d'affectation n° 700 ainsi que son règlement ont été adoptés par le Conseil communal lors de sa séance du 1<sup>er</sup> septembre 1998<sup>2</sup>. Suite à une double procédure de recours au Tribunal administratif du Canton de Vaud, ce plan n'a pu finalement être approuvé et légalisé par l'Etat que le 23 août 2000.

Dans le périmètre concerné, huit zones constructibles différentes ont été distinguées, dont deux intéressent en particulier les objets de ce préavis, à savoir :

- La « zone B », qui recouvre la partie nord de la surface actuelle de jeux et de parcage et qui a été rendue constructible par le prolongement du front de bâtiments le long de l'avenue de Provence, avec un coefficient d'utilisation du sol maximum fixé à 2.5. Cette zone est destinée à recevoir du logement et, dans des proportions semblables ou inférieures, des activités tertiaires, artisanales, commerciales, voire d'intérêt public.
- La « zone C », qui correspond à la zone de loisirs existante devant répondre aux besoins des habitants du quartier et disposer d'aménagements extérieurs verts de qualité où la diversité végétale sera privilégiée.

Le degré III de sensibilité au bruit est attribué à l'ensemble du plan et invite à prendre toutes mesures architecturales apportées aux bâtiments visant à réduire les nuisances sonores, en particulier pour les logements, et assurer ainsi le respect des exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Dans ces dispositions complémentaires, le PPA prévoit également que toutes les nouvelles constructions du périmètre seront raccordées au réseau de chauffage urbain.

## 3. Le site

### 3.1 D'hier à aujourd'hui

---

<sup>1</sup> BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

<sup>2</sup> BBC 1998, tome II, pages 38-62

Creusé dans la moraine de la colline de Montelly par un méandre du Flon, ce quartier a fait l'objet, entre les années trente et la fin des années cinquante, d'importants travaux de comblement par dépôt de matériaux divers, faisant disparaître les fermes du hameau de Sévelin et apparaître l'avenue de Provence.

Le terrain concerné est dominé *au sud et à l'ouest* par des bâtiments, érigés au milieu des années 50, qui ferment le périmètre. Ces constructions adossées à la colline s'élèvent jusqu'à dix niveaux, avec des activités industrielles ou commerciales dans les premiers niveaux en relation directe avec le site et des niveaux supérieurs, réservés au logement, davantage intégrés à la vie du quartier de Montelly. Grâce à un escalier inscrit dans le bâtiment de l'immeuble Montelly 46-48, une liaison piétonne - garantie par une servitude de passage public en faveur de la commune de Lausanne - permet de relier directement le quartier de Montelly aux terrains communaux situés en contrebas.

L'avenue de Provence, avec ses quatre pistes, sa berme centrale végétalisée, sa voie réservée au TSOL et son allée piétonne arborisée, délimite la parcelle *au nord*.

*A l'est*, la limite du terrain est constituée, d'une part, du chemin privé de la Colline avec ses nombreuses activités artisanales et industrielles et, d'autre part, de l'imposant bâtiment bordant l'avenue de Provence, construit dans les années 90, qui abrite, dans sa tête occidentale, les activités de l'entreprise Tinguely Transports et Service de Voirie SA.

*Au centre* de cet environnement, la parcelle communale est occupée, dans sa *partie nord-est*, par un parking d'une soixantaine de places. Dans sa *partie nord-ouest*, cette parcelle, provisoirement aménagée par la Commune dans les années 60, en parking pour l'Expo 64, a été équipée en surfaces de sport asphaltées, agrémentées de plantations au début des années 70. Réduit à sa plus simple expression, cet aménagement souffre aujourd'hui de vieillesse, d'un emplacement peu propice et d'une certaine fréquentation nocturne.

La *partie sud* de la parcelle a été aménagée, en 1956, par la Commune, en place de jeux de boules équipée d'un bâtiment-vestiaires avec sanitaires. Les bénéficiaires actuels de ces aménagements sont le Circolo Bocciofilo Pro Ticino Losanna et le Club de boules et de pétanque « La Coccinelle ». En 1981, Pro Ticino a reçu l'autorisation de construire une toiture sur la plate-forme méridionale qui lui était attribuée, pour aménager à ses frais deux aires de jeux, une salle de réunion avec sanitaires et une buvette privée. Le locataire dispose de ces installations pour son usage exclusif et en assume les charges et responsabilités conventionnelles. Ces deux constructions et les terrains attenants ne seront pas modifiés par les aménagements prévus pour la création du parc public; seule une haie sera supprimée afin de permettre l'élargissement du chemin conduisant à Montelly par l'escalier évoqué ci-dessus.

## 3.2 Situation future

### 3.2.1 Construction de logements subventionnés et d'une nurserie-garderie

Désireuse de valoriser, dès 1990, ses terrains libres pour répondre à la demande de logements subventionnés et d'équipements publics, la Ville saisit l'occasion que représentait ce site pour atteindre ses objectifs, en confiant à une société coopérative la responsabilité de réaliser ce projet.

Conformément au PPA, le projet développé propose la construction, parallèlement à l'avenue de Provence, d'un bâtiment de six niveaux et de quatre bâtiments de trois niveaux, implantés perpendiculairement au bâtiment principal et séparés de celui-ci par une rue intérieure piétonne (voir plan annexé).

L'implantation retenue pour ces constructions permet de protéger les logements du bruit de l'avenue de Provence mais également de conférer à l'ensemble une certaine convivialité, notamment par l'échelle des bâtiments et l'organisation des espaces extérieurs.

Sur le plan des équipements publics, en complément à l'habitat, une nurserie-garderie, à l'usage du quartier, a été proposée au rez-de-chaussée de la tête ouest du bâtiment parallèle à l'avenue de Provence.

S'inscrivant ainsi dans un quartier mixte déjà structuré, équipé et relié au centre ville par le TSOL, ce projet de construction de logements et de nurserie-garderie (décrit respectivement aux points 5 et 9 ci-dessous), contribuera à la mise en valeur de ce périmètre, d'autant qu'il s'accompagne de diverses dispositions sur le site, dont la principale est l'aménagement d'un parc public de quartier.

### 3.2.2 Aménagement du parc public de la Colline

Conformément au plan partiel d'affectation, réservant dans le périmètre une zone de loisirs, le Service des parcs et promenades a conçu et mis à l'enquête un projet d'aménagement de parc public de quartier se voulant à la fois sobre et généreux.

Conceptuellement, le parti retenu pour l'aménagement de ce parc consiste à exploiter au maximum l'espace à disposition en le structurant par une allée piétonne, en le dotant d'une place de jeux multisport et d'une aire de rencontre arborée.

*L'allée piétonne* proposée s'inscrit dans un réseau rectiligne de liaisons piétonnières suggérées par le plan partiel d'affectation et qui offrent la possibilité de relier Montelly à l'avenue de Provence en traversant la zone de loisirs. Cette allée transversale permet également de marquer la transition entre la future zone construite, à caractère semi-privé, et la zone publique dévolue au sport et aux loisirs. Eclairée, généreusement dimensionnée et reliée ponctuellement par de petites passerelles aux ruelles distribuant les bâtiments de 3 niveaux, cette allée est propice aux jeux et pourra à loisir, grâce à un gazon stabilisé, se transformer en place de fête.

*La place de jeux multisport*, implantée en périphérie du terrain communal, est conçue non seulement pour les habitants des nouvelles constructions mais également pour tout le quartier de Montelly. Ce type d'équipement multisport, destiné aux adolescents, s'adapte aux lieux et aux besoins et permettra notamment l'exercice du basket, du volley-ball, du football. De semblables installations ont par ailleurs déjà été aménagées ces dernières années à la place du Nord, sur la colline de Malley et au Collège du Léman. Rencontrant un vif succès, des installations du même type devraient encore être proposées dans d'autres quartiers.

Cette place multisport sera encadrée par une arborisation nouvelle en remplacement de l'existante. Entre la place de sport et l'allée piétonne, des érables champêtres seront plantés sur deux rangées, permettant ainsi de créer une généreuse *aire de rencontre* pour les adolescents du quartier. Par souci d'unité, des érables champêtres seront également plantés en bordure du chemin de la Colline, en accompagnement du trottoir à créer entre les constructions et le parking projeté, réservé à l'entreprise Tinguely (voir plan annexé). Ne faisant pas partie de l'aménagement du parc de la Colline, ces trottoirs et cette arborisation seront pris en charge par les crédits cadres des Services des parcs et promenades et des routes et voirie. Enfin, des pins sylvestres et des charmilles, travaillés en haie pour continuer de préserver l'espace existant des boulistes, compléteront l'environnement paysager. Une volonté d'unité et de sobriété a prévalu à ce choix qui apportera, d'une part, transparence et luminosité à ce lieu au bénéfice d'un ensoleillement restreint et valorisera, d'autre part, l'étendue des aménagements bien plus que dans la situation actuelle où les espaces sont soulignés par une arborisation abondante et ordonnée, cloisonnant les différents secteurs d'activité.

Pour permettre la concrétisation de ce parc, la répartition des frais se présente comme suit :

		Fr.	Fr.
CFC 1	Travaux préparatoires	18'000.--	
CFC 4	Aménagements extérieurs	376'000.--	
	Terrassement		60'000.--
	Chemins et place		125'000.--
	Jeux multisport		65'000.--
	Clôtures		52'000.--
	Travaux de jardinage, mobilier et divers		74'000.--
CFC 5	Frais secondaires	3'000.--	
	Autorisations (permis de construire) et taxes		1'500.--
	Reproduction, photos, etc...		1'500.--
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5</b>	<b>397'000.--</b>	

Il est à noter que la valeur des honoraires du bureau d'étude et de planification du Service des parcs et promenades, qui n'apparaît pas dans le décompte ci-dessus, représente un montant estimé à 78'000 francs, cité ici pour mémoire.

Actuellement, la zone est entretenue par le Service des parcs et promenades de manière extensive compte tenu de sa faible utilisation. La surface future sera nettement plus restreinte mais certainement utilisée beaucoup plus intensivement. Néanmoins, compte tenu de la sobriété voulue dans les détails, la charge d'entretien ne devrait pas subir de variation significative.

Les charges annuelles, calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 4.25% pendant 5 ans, s'élèvent à 89'800 francs.

Pour mémoire, ce projet d'aménagement figure au plan des investissements 2003-2004 du Service des parcs et promenades pour un montant de 370'000 francs. Comparée avec le coût de réalisation actuel, la différence de 27'000 francs provient des mesures complémentaires prévues pour diminuer le bruit des pare-ballons.

### 3.2.3 *Suppression des places de parc privées existantes*

La réalisation du projet d'habitation et de nurserie-garderie implique la suppression des 60 places de parc existantes qui sont louées, aux deux tiers, à des personnes habitant ou travaillant dans le quartier et, au tiers restant, à l'entreprise Tinguely SA pour le parcage de véhicules légers. Les résiliations seront coordonnées avec le début du chantier.

### 3.2.4 *Améliorations piétonnières envisagées et réalisables*

Parallèlement au projet de construction de logements subventionnés, des études complémentaires cherchaient à améliorer la sécurité du carrefour « Colline-Provence » et l'accès aux stations du TSOL, comme le suggérait l'art. 32 du règlement du PPA. Les services communaux avaient, dans cette perspective, envisagé de modifier le tracé du chemin de la Colline, de créer un carrefour équipé d'une signalisation lumineuse et de réaliser une traversée piétonne pour favoriser l'accès aux stations du TSOL. Bien que dûment argumenté, le projet présenté par la Commune n'a pas reçu l'aval de l'Office fédéral des transports (OFT), en raison du risque que représente la présence d'un nouveau passage à niveau franchissant le TSOL. D'autres solutions, comme la création d'une passerelle, ont fait l'objet d'études mais ont été abandonnées pour des raisons

financières. Cependant, pour garantir aux nouveaux habitants du quartier un accès sécurisé au TSOL, des mesures seront prises, rendant impossible la traversée piétonne de l'avenue de Provence hors zone protégée.

### 3.2.5 Aménagement spécifique pour l'entreprise Tinguely SA

En raison de son expansion, l'entreprise Tinguely, co-proprétaire de l'immeuble sis Colline 12, manque singulièrement de places pour le stationnement de ses camions qui ne peuvent actuellement tous être logés dans le parking souterrain privé prévu à cet effet. La conséquence de cette insuffisance se traduit par des stationnements « sauvages » et des entraves à la circulation sur le chemin de la Colline, principalement à son débouché sur l'avenue de Provence.

Afin de remédier à cette situation de fait, de nombreux contacts ont été noués, dès l'adoption du PPA, de façon à trouver des solutions à terme pour l'entreprise, pour le quartier et pour les autres usagers. Plusieurs solutions ont été étudiées, telles que l'extension du parking souterrain projeté par la Société coopérative ou la mise à disposition d'une surface devant l'entrée du garage de l'entreprise par modification du tracé du chemin de la Colline. Si la première a été abandonnée pour des questions de coût, qui devait être pris en charge par l'entreprise, la deuxième, qui avait fait l'objet d'une promesse de bail, n'a pu se concrétiser car elle était subordonnée aux modifications importantes prévues pour le carrefour « Colline-Provence ». Finalement, suite au maintien du tracé du chemin de la Colline, il a été proposé de créer huit places de parc pour des véhicules lourds, entre la route et les nouvelles constructions, en vis-à-vis de l'immeuble « Tinguely ». Afin de séparer ce stationnement des futures constructions, un mur de clôture en plots de ciment recouvert de végétation grimpante devrait être érigé sur trois côtés. Seuls les véhicules des Services du feu et de la voirie, d'urgence ou de déménagement, auront accès au nouveau quartier par une ouverture appropriée. L'aménagement de ces places, qui n'a pas encore définitivement été arrêté, sera pris en charge par l'entreprise Tinguely, ce qui permettra l'établissement d'un bail de longue durée, tenant compte de l'investissement consenti par le futur locataire.

### 3.2.6 Incidences sur les collecteurs privés et publics

L'implantation des nouvelles constructions au nord-est de la parcelle engendre des modifications sur les canalisations des deux bâtiments occupés par les boulistes. Pour y remédier, mais également pour répondre à une obsolescence constatée de ces équipements privés, il est projeté de raccorder les eaux claires et usées de ces bâtiments au collecteur privé séparatif qui sera réalisé par la société coopérative sous l'allée piétonne du parc de la Colline. Le raccordement des constructions des boulistes sera pris en charge par le crédit cadre du Service des sports. Sur terrain privé communal, ce collecteur fera l'objet d'une convention ad hoc.

La parcelle communale n° 7'535 est en outre traversée du nord au sud par un collecteur public qui nécessite également des travaux de réfection. Saisissant l'occasion de ce chantier, le Service d'assainissement renovera son collecteur et adaptera, si nécessaire, son tracé en fonction de l'implantation des fondations des nouvelles constructions. Ces travaux de réfection et d'adaptation seront pris en charge par le budget du Service d'assainissement et demanderont une coordination lors de l'ouverture du chantier de la coopérative.

## 4. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n°18-28 à Lausanne. Cette société s'est fixé comme but : « *L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La Société coopérative s'interdit toute*

*opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ». La Société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'entrepreneurs, mais également de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail. Elle compte actuellement plus de 190 membres.

Cette coopérative possède à ce jour 157 logements, dont 41 ont été mis sur le marché à la fin 2002 dans le cadre de la réalisation du premier lot de Prélaz. Actuellement, elle termine la construction de 18 logements à l'avenue des Oiseaux, dont la mise en location est prévue début 2004. De plus, elle a ouvert, en 2003, un chantier à la route des Plaines-du-Loup et un autre au chemin de la Prairie qui permettront d'ajouter 38 nouveaux appartements au parc subventionné lausannois. Cette société, qui a de surcroît réalisé ces dernières années une cinquantaine d'appartements hors agglomération lausannoise, soit à Bussigny et à Tolochenaz, projette encore de construire à Lausanne, dès 2004, une vingtaine de logements à l'avenue du Chablais et une quinzaine au chemin de Montmeillan.

Acquise à la cause du logement social, la Société coopérative Cité-Derrière s'est déclarée intéressée, déjà en 1998, à réaliser, en droit de superficie sur le site de la Colline, cette opération de construction. Toutefois, compte tenu des retards importants de procédure de légalisation du PPA, en l'absence de garantie d'honoraires et de l'impossibilité pour la Société coopérative Cité-Derrière de répondre sur sa trésorerie à une avance sur un crédit de construction, le maître de l'ouvrage a demandé à la Municipalité d'avancer partiellement les frais d'architectes engagés jusqu'au dossier de demande d'autorisation de construire. La Municipalité a donné une suite favorable à cette requête, le 25 mai 2000, et la Commission des finances du Conseil communal en a été dûment informée. Dès lors, un compte d'attente a été ouvert et la somme de 250'000 francs a été versée en trois acomptes. Lors de l'exécution de ce projet, ces avances seront intégralement remboursées par le compte de construction de la société coopérative; dans le cas contraire, elles seront amorties par le budget de fonctionnement du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement.

## 5. Caractéristiques du projet de construction

Le tableau ci-dessous donne, par affectation, quelques informations typologiques et quantitatives sur le projet de construction.

Emplacement	Nombre de logements	Nombre de pièces	Nombre De PPM <sup>3</sup>	Surface nette	Cube
	12	2	2	61.1 m <sup>2</sup>	
	7	3	4	80.8 m <sup>2</sup>	
Bâtiment de 6 niveaux	6	4	6	106.9 m <sup>2</sup>	
	2	4	6	102.1 m <sup>2</sup>	
	3	5	8	125.5 m <sup>2</sup>	
	4	5	8	127.3 m <sup>2</sup>	
Bâtiments de 3 niveaux	4	4	5	92.2 m <sup>2</sup>	
	16	4	6	97.4 m <sup>2</sup>	

<sup>3</sup> Nombre de personnes par ménage

<b>Total logement</b>	<b>54</b>	<b>192</b>	<b>272</b>	<b>4'957 m<sup>2</sup></b>	<b>23'996 m<sup>3</sup></b>
<b>Total nursérie-garderie</b>				<b>190 m<sup>2</sup></b>	<b>646 m<sup>3</sup></b>
<b>Total parking</b>	<b>72 pl.</b>			<b>1'610 m<sup>2</sup></b>	<b>5'288 m<sup>3</sup></b>

Pour le bâtiment de 6 niveaux, la disposition des appartements a été étudiée pour que les pièces d'habitation, soit les chambres et les séjours, s'ouvrent « côté jardin » sur la zone protégée du bruit, les cuisines, salles de bains et circulations, moins sensibles, étant disposées « côté rue ». Dans ce bâtiment, comportant au total 34 logements, plusieurs typologies d'appartements du deux pièces en simplex au cinq pièces en duplex ont été déclinées pour permettre d'accueillir les structures de ménages les plus variées.

Pour les bâtiments de 3 niveaux, chaque construction comprend quatre logements en duplex avec jardins privatifs et un logement en toiture avec terrasse à l'extrémité sud des rangées. Tous ces logements, soit 20 au total, sont orientés est-ouest et disposent d'un accès indépendant.

Un parking souterrain préservera le périmètre de la zone constructible de toute circulation de véhicules privés.

Pour diminuer le coût d'évacuation des terres polluées de cette ancienne zone de déchets urbains, seuls le parking et l'abri PC seront enterrés et implantés en « L » sous le bâtiment principal et sous le premier bâtiment à l'ouest. Les autres locaux communs, caves, buanderie, locaux techniques et d'entretien, sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment de 6 niveaux. Les bâtiments de 3 niveaux n'ont, pour les mêmes raisons, pas été excavés mais bénéficient de locaux de rangement extérieurs en vis-à-vis de chaque entrée d'appartement. Ces constructions basses, adossées aux jardinets privatifs des bâtiments voisins, délimitent le domaine semi-public du domaine privé.

Selon les dispositions impératives du PPA n° 700, les nouvelles constructions de ce périmètre doivent être raccordées au réseau de chauffage urbain, ce qui a été prévu.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	2'188 m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers	6'581 m <sup>2</sup>
Cube SIA total	29'930 m <sup>3</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.54
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.63

Après avoir été mis à l'enquête du 30 novembre au 20 décembre 2001 et fait l'objet de deux oppositions et d'une intervention, ce projet a obtenu le permis de construire le 19 août 2002.

Selon la planification actuelle, le chantier est prévu pour le printemps 2004 et la mise en location des 54 logements et de la garderie-nursérie pourrait s'effectuer en été 2006.

## 6. Coût de l'opération pour la Société coopérative Cité -Derrière

### 6.1 Coût de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions rentrées, entre décembre et février 2003, à environ 75 %. 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 4'150 m <sup>2</sup> (en droit de superficie onéreux)	1'904'500.--	10.3
CFC 1	Travaux préparatoires liés au terrain	1'623'000.--	8.7
CFC 1	Travaux préparatoires courants	265'000.--	1.4
CFC 2	Bâtiments et parking	12'162'560.--	65.5
CFC 4	Aménagements extérieurs	706'000.--	3.8
CFC 5	Frais secondaires	1'918'000.--	10.3
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (avec terrain)</b>	<b>18'579'060.--</b>	<b>100.0</b>
Total	Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans terrain)	16'674'560.--	89.7

Considérant la nature du site constitué, sur une hauteur de l'ordre de 30 m, d'un sous-sol hétérogène composé de matériaux tels qu'ordures ménagères, déchets ménagers et artisanaux, des mesures de précaution et des contraintes sur l'évacuation des matériaux ont été édictées par le Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA). Sur la base de sondages effectués et du rapport du géotechnicien mandaté, le SESA a demandé que les matériaux à excaver fassent l'objet d'un soin particulier, ceux-ci ne pouvant systématiquement être évacués comme matériaux inertes en raison de leur contamination. Selon les données actuelles, il a été estimé que 25% des matériaux d'excavation seraient à évacuer en décharge contrôlée bio-active (coût environ Fr. 250.--/m<sup>3</sup>) et que 75% des matériaux seraient traités comme des matériaux inertes (coût environ Fr. 25.--/m<sup>3</sup>). En outre, en raison des risques potentiels, des mesures de détection et de prévention ont été prescrites afin d'assurer la sécurité des ouvriers. Enfin, des précautions ont encore été demandées par la rétention des eaux de pluie sur les toitures plates.

La prise en charge de ces travaux préparatoires n'a pas été envisagée par la Confédération, même partiellement, car il a été considéré que les travaux nécessaires dans le cadre de cette opération s'apparentent davantage à un nettoyage partiel qu'à un véritable assainissement du périmètre.

A la lumière de ces explications, et d'entente avec la commune de Lausanne, les travaux préparatoires liés au terrain seront pris en charge par la Société coopérative Cité-Derrière. En contrepartie, le montant de ces travaux spéciaux sera déduit de la valeur du terrain estimée, qui a été ainsi abaissée à 1'904'500 francs, soit à Fr. 459.--/m<sup>2</sup>. En ne tenant pas compte de cette déduction, la valeur réelle du terrain correspondrait à 3'527'500 francs, ce qui représente environ 19% du coût de l'opération effectif, soit un taux usuellement admis pour la construction de logements et un CUS de cette importance (1.63).

## 6.2 Répartition des coûts de construction

La répartition des coûts de construction a été calculée, par affectation, par le Service cantonal du logement.

<i>Logement :</i>			Fr.
Logement	4'957 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 2'886.--/m <sup>2</sup>	14'305'700.--

Terrain			1'834'202.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'256.--/m <sup>2</sup>	<u>16'139'902.--</u>
<i>Tertiaire :</i>			
Nurserie-garderie	190 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 2'994.--/m <sup>2</sup>	568'860.--
Terrain			70'298.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'364.--/m <sup>2</sup>	<u>639'158.--</u>
<i>Parking :</i>			
Parking intérieur	72 places	Fr. 25'000.--/place	1'800'000.--
Terrain compris			
Total CFC 0-1-2-4-5			<u>1'800'000.--</u>

## 7. Financement

### 7.1 Financement de l'opération

	Fr.	%
Fonds propres	1'667'456.--	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	15'007'104.--	90.0
<b>Total (sans terrain mais yc trx prép.)</b>	<b><u>16'674'560.--</u></b>	<b>100.0</b>

### 7.2 Répartition

#### *Partie logement*

	Fr.	%
Fonds propres	1'430'570.--	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	12'875'130.--	90.0
<b>Total (sans terrain mais yc trx prép.)</b>	<b><u>14'305'700.--</u></b>	<b>100.0</b>

#### *Partie tertiaire et parking*

	Fr.	%
Fonds propres	236'886.--	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	2'131'974.--	90.0

<b>Total (sans terrain mais yc trx prép.)</b>	<b>2'368'860.--</b>	<b>100.0</b>
---	---------------------	--------------

### 7.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		18'579'060.--
Coût terrain CFC 0	-	1'904'500.--
Total CFC 1-2-4-5	100%	16'674'560.--
<b>Cautionnement</b>	<b>30%</b>	<b>5'002'368.--</b>
	Arrondi à	<b>5'002'000.--</b>

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 construction (terrain non compris) équivalant à 16'674'560 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 5'002'000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

## 8. Aspects spécifiques de la partie logement

### 8.1 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	4.25%	1'430'570.--	60'799.--
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	3.25%	12'875'130.--	418'442.--
Amortissement de vétusté	0.50%	14'305'700.--	71'529.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70%	16'139'902.--	274'378.--
Terrain – Redevance DDP	5.00%	1'834'202.--	91'710.--
<b>Total – partie logement</b>			<b>916'858.--</b>

### 8.2 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative Cité-Derrière 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, une réduction intervenant en principe dès la 4<sup>ème</sup> année.

Prise en charge initiale <b>Cantonale</b>	(Fr. 16'139'902.-- x 5.45%) x 20% =	arr. Fr. 175'924.--
Annuelle à fonds perdus :		
Prise en charge initiale <b>Communale</b>	(Fr. 16'139'902.-- x 5.45%) x 20% =	arr. Fr. 175'924.--
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.

### 8.3 Loyer initial

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

	Type de logements	Loyers sans aide Fr.	Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr.
Bâtiment de 6 niveaux	12 x 2 pces	938.--	578.--
	7 x 3 pces	1'257.--	775.--
	6 x 4 pces	1'667.--	1'027.--
	2 x 4 pces duplex	1'592.--	980.--
	3 x 5 pces	1'884.--	1'160.--
	4 x 5 pces duplex	1'911.--	1'177.--
Bâtiments de 3 niveaux	4 x 4 pces	1'390.--	856.--
	16 x 4 pces duplex	1'519.--	937.--

### 8.4 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.

## 8.5 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative Cité-Derrière, 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 une parcelle communale cédée 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.

## 8.6 Acquisition de parts sociales

L'expérience actuelle du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement montre que la précarisation de certains ménages est telle que l'acquisition de parts sociales demandées par la Société coopérative Cité-Derrière constitue un frein important à l'accès à ces logements. Pour y remédier, il est proposé que le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement acquière des parts sociales pour un montant maximal de 30'000 francs et en fasse bénéficier 8 ménages, soit 15% des locataires, dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants.

## 9. Aspects spécifiques de la nurserie-garderie

### 9.1 Historique du centre de vie infantine de Montelly

Le 10 mars 1964<sup>4</sup>, le Conseil communal décide de construire une nouvelle garderie d'enfants au chemin de Montelly 11-13, en remplacement de la garderie existante, sise depuis 1954, dans trois appartements d'un immeuble du quartier. Conçue sur deux étages, la construction projetée permettait non seulement de répondre aux besoins d'une garderie de 72 enfants, mais également d'ouvrir deux salles de classes enfantines. Les travaux achevés, la garderie de Montelly est inaugurée en 1967, en même temps que celle de l'Ancien-Stand. Le Conseil communal accepte ensuite, en 1993, le préavis n° 246<sup>5</sup> qui, dans le cadre de la politique de la petite enfance à Lausanne, a permis l'extension de la capacité d'accueil de trois centres municipaux de vie infantine, dont celui de Montelly. Suite au déplacement du groupe des écoliers et à la fermeture d'une classe infantine, les transformations autorisées vont alors permettre d'accueillir un nouveau groupe de bébés. La capacité d'accueil se voit alors augmentée de quelque 35 places, ce qui porte le total actuel à 107 places. Enfin, en 1998, devant l'augmentation de la demande d'accueil et de garde pour les écoliers enfantins, deux décisions sont prises, à savoir, que le centre de vie infantine n'accueillera plus d'élèves primaires et que l'entier du rez-de-chaussée inférieur sera dévolu à la garderie, ce qui a provoqué la fermeture de la deuxième classe infantine.

### 9.2 Analyse des besoins

---

<sup>4</sup> BCC 1964, tome I, pages 361-369

<sup>5</sup> BCC 1993, tome II, pages 141-171

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 actuels des familles ne sont pas couverts, que les listes d'attente s'allongent et que la pression sur les lieux d'accueil est énorme. Le préavis n° 2003/23 « *Politique de la petite enfance à Lausanne, état des lieux et projets à réaliser pour les années 2003 à 2006* », actuellement en discussion au Conseil communal, expose de manière plus détaillée la situation de la demande. A titre d'exemple, le centre de vie enfantine de Montelly gère une liste d'attente, remise à jour en septembre 2003, de 80 enfants de moins de trois ans, habitant dans le périmètre du code postal 1007.

La création, au chemin de la Colline, d'un nombre important d'appartements, notamment pour les jeunes familles, augmentera encore considérablement la demande en places d'accueil dans le quartier. Il est, dès lors, nécessaire de saisir l'occasion de densifier l'offre d'accueil dans le cadre de l'important projet de valorisation de ce quartier. Il est prévu la création d'une nurserie-garderie de 22 places, au rez-de-chaussée du bâtiment implanté parallèlement à l'avenue de Provence. Cette petite structure sera rattachée à l'actuel centre de vie enfantine de Montelly afin d'économiser des coûts logistiques importants.

Sur les deux sites, la capacité d'accueil de ce centre de vie enfantine se présentera comme suit :

- 58 places pour des enfants de moins de trois ans + 12 places (grâce à la nouvelle garderie)
- 40 places pour des enfants d'âge préscolaire + 10 places (grâce à la nouvelle garderie)
- 42 places pour des enfants du cycle initial + 6 places (par extension interne).

### 9.3 Description des locaux et coût du loyer

Cette nurserie-garderie est située au rez-de-chaussée de la tête ouest du bâtiment implanté parallèlement à l'avenue de Provence. Ses accès sont assurés, à l'est, par une coursive ouverte longeant le bâtiment et, à l'ouest, par une rampe permettant de regagner la plate-forme du rez depuis le parking en surface.

Bien que le périmètre immédiat bénéficie d'une vingtaine de places de parc en surface, avec une durée de stationnement de 15 h, quelques places pourraient être mises au bénéfice d'un stationnement de courte durée pour permettre aux parents de déposer et de reprendre facilement leurs enfants.

Cette nurserie-garderie dispose d'une surface intérieure de 190 m<sup>2</sup>, subdivisée en trois espaces distincts, « bébés », « trotteurs », « moyens », complétés d'un grand espace polyvalent. Orientés au sud, tous ces locaux bénéficient d'un prolongement extérieur direct et privatif qui permet les jeux extérieurs sur une surface d'environ 80 m<sup>2</sup> et qui se différencie des aménagements extérieurs prévus pour les enfants des nouvelles constructions, situés entre le bâtiment de 6 niveaux et les bâtiments de 3 niveaux.

Hormis les locaux propres à l'accueil du jeune enfant, au personnel et à l'administration, il est prévu une cuisine de finition, les repas étant livrés par le centre de vie enfantine de Montelly.

Ces espaces seront loués « finis et équipés spécifiquement pour l'accueil du jeune enfant » par la Société coopérative Cité-Derrière, exception faite du mobilier non fixe et du matériel. Pour couvrir les dépenses liées à l'acquisition de ce mobilier et de ce matériel, un crédit, estimé à 100'000 francs, est nécessaire.

L'investissement global est devisé à 570'000 francs, ce qui induit un loyer annuel de 38'575 francs, auquel il faut ajouter 3'260 francs de charges (chauffage, eau, électricité) ainsi que 3'515 francs de redevance pour le terrain.

## 9.4 Revenu locatif de la nurserie-garderie

Estimation du revenu locatif des locaux :

			Fr.
Nurserie-Garderie (yc trx prép.)	190 m <sup>2</sup>	x arr. Fr. 203.--/m <sup>2</sup>	38'575.--
Redevance sur le terrain	5.0%	70'298	3'515.--
<b>Total – Locaux garderie</b>			<b>42'090.--</b>

Le revenu locatif de 42'090 francs représente un taux de rendement de 6.58% pour un coût de construction de 639'158 francs admis pour la nurserie-garderie.

## 9.5 Charges financières et d'exploitation, recettes de la nurserie-garderie

Pour cette nurserie-garderie, l'encadrement en personnel, les coûts et recettes probables se présentent ainsi :

## 1) Charges salariales

		Fr.
Direction	30 %	31'900.--
Personnel éducatif (nurserie-garderie)	450 %	372'600.--
Personnel éducatif (écoliers enfantins)	75 %	62'100.--
Autres charges de personnel (formation)		2'300.--
Aide de cuisine	60 %	44'100.--
Personnel de maison	80 %	58'800.--
Secrétaire	20 %	15'900.--
<b>Total charges salariales</b>		<b>587'700.--</b>

## 2) Biens, services et marchandises

	Fr.
Loyer (voir point ci-dessus)	42'090.--
Chauffage, eau, électricité	3'260.--
Autres charges d'exploitation	50'000.--
<b>Total biens, services et marchandises</b>	<b>95'350.--</b>

## 3) Charges financières

	Fr.
Charges annuelles relatives au mobilier et matériel de la nurserie-garderie (calculées sous la forme d'annuités constantes au taux de 4.25% pendant 5 ans)	22'600.--
<b>Total charges financières</b>	<b>22'600.--</b>

**Charges brutes annuelles** **705'650.--**

arrondi à **706'000.--**

## 4) Recettes

		Fr.
Facturation aux parents (20% du coût)	Arrondi à	141'000.--
Participation de l'Etat (5.6 % du coût)	Arrondi à	38'000.--

---

<b>Total des produits</b>		<b>179'000.--</b>
---------------------------	--	-------------------

---

<b>Charges nettes annuelles</b>		<b>527'000.--</b>
---------------------------------	--	-------------------

Les charges de fonctionnement sont calculées au coût maximum actuel. Pendant deux ans, l'aide fédérale devrait diminuer ces charges nettes de 110'000 francs.

## 10. Aspects spécifiques du parking

### 10.1 Description

Dimensionné selon les prescriptions du PPA, le parking projeté de 72 places couvrira, en premier lieu, les besoins des habitants et du personnel de la nurserie-garderie et s'ouvrira, dans la mesure des disponibilités restantes, aux sollicitations du quartier.

Pour des questions de coût mais également de sécurité, l'accès du parking, s'effectue sur chemin privé à l'ouest du bâtiment de 6 niveaux. Cette option implique, d'une part, l'inscription d'une servitude de passage grevant la parcelle n° 4'472, propriété d'une hoirie et, d'autre part, la disparition de quelques places de parc existantes en surface.

### 10.2 Revenu locatif

Estimation du revenu locatif des places de parc :

Places de parc intérieures (yc trx prép. et redevance)	72 x Fr. 120.-- (mensuel) x 12	Fr. 103'680.--
<b>Total – Parking</b>		<b>103'680.--</b>

Le revenu locatif de 103'680 francs représente un taux de rendement de 5.76% pour un coût de construction de 1'800'000 francs admis pour le parking.

## 11. Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie, qui sera concédé par la Commune à la Société coopérative Cité-Derrière, 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 Société coopérative Cité-Derrière (appelée ci-après « la Société »), société coopérative dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par .

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

#### A

La commune de Lausanne est propriétaire du bien-fonds suivant :

N° de parcelle	Plan	Nom local et désignation	Surface totale
7'535	16	avenue de Provence chemin de la Colline 13	11'431 m <sup>2</sup>

#### B

La Société a l'intention de construire sur cette parcelle cinq bâtiments comprenant 54 appartements (soit 12 appartements de 2 pièces, 7 appartements de 3 pièces, 28 appartements de 4 pièces et 7 appartements de 5 pièces), soit une surface habitable d'environ 4'957 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une nurserie-garderie d'environ 190 m<sup>2</sup> et un parking souterrain de 72 places.

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 Société, ne soient pas incorporées au terrain appartenant à la Commune, cette dernière décide de constituer une servitude de superficie en faveur de la Société.

Cette servitude s'exercera sur une surface d'environ 4'150 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 7'535. 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 Société qui accepte, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 et 779 a) à 1) du Code civil suisse.

Cette servitude grèvera une surface d'environ 4'150 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 7'535 désignée 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 Société 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 Société 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 Société décide de renoncer au droit de superficie.

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

### 5. Constructions autorisées

La Société s'engage à construire sur cette parcelle cinq bâtiments comprenant 54 appartements (12 x 2 pièces, 7 x 3 pièces, 28 x 4 pièces et 7 x 5 pièces), une nurserie-garderie et un parking souterrain de 72 places.

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 de constructions et aménagements, approuvés par les autorités compétentes ainsi qu'aux conditions et charges figurant dans le permis de construire délivré le 19 août 2002. 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 Société 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 nord-ouest du droit de superficie et celle du domaine public communal de l'avenue de Provence. Cette surface sera laissée gratuitement en jouissance à la Société, 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 Société 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 Société, 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 Société.

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 non-respect ou de violation de ces obligations 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 Société 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 Société, 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 Société, 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 Société 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 Société.

La Société 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 Société 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 Société s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, la Commune versera à la Société 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 Société 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 Société*

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 Société.

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 Société, conformément à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991, appliquant la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

La Société 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 5%, soit 91'710 francs. 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 Société.

### 14. Entrée en possession

La Société 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 superficiaire a parfaite connaissance, notamment de la composition hétérogène de son sous-sol, au jour de la signature du présent acte, grevé des servitudes passives déjà inscrites au Registre foncier, sous n° 344'039 et 498'714.

En dérogation notamment de l'art. 197 et suivants du Code des obligations, le superficiant 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 superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait des travaux entrepris et de l'exploitation de la parcelle.

La superficiaire, en raison du prix favorable de la parcelle concédée, prend à sa charge, sans réserve, l'intégralité des travaux utiles et nécessaires à l'exploitation de la parcelle, dont notamment les travaux préparatoires spéciaux liés au terrain.

De manière générale, la Société se substitue à la commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à la nature du sol et du sous-sol ainsi qu'aux 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 superficiaire s'engage d'ores et déjà à grever, cas échéant, la parcelle, objet du droit distinct et permanent de superficie, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la Commune.

Le propriétaire de la parcelle de base autorise la bénéficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par la bénéficiaire, qui en reste seule propriétaire, à l'entière décharge de la propriétaire 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 Société 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 de la parcelle mentionnée 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 Société.

L'exonération du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier sera demandée par la Société, 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 1'904'500 francs la valeur du terrain grevé.

### 19. Obligations du superficiaire

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

La Société 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 Société 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 Société coopérative Cité-Derrière, 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 Société 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 Société.

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 ... .

## **12. 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° 2003/60 de la Municipalité, du 6 novembre 2003;  
ouï 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° 2003/60 de la Municipalité du 6 novembre 2003, acte qui servira de base pour la mise à disposition de la Société coopérative Cité-Derrière, pour la construction de logements subventionnés, d'une surface d'environ 4'150 m<sup>2</sup> correspondant à la parcelle n° 7'535, sise avenue de Provence et chemin de la Colline;
2. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle précitée;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société coopérative Cité-Derrière les appuis financiers, prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur la parcelle communale mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, de cinq bâtiments comprenant au total 54 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, déduction faite de la valeur du terrain, admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, soit au maximum un montant de 5'002'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;
6. d'autoriser la Municipalité à souscrire, en temps opportun, à l'acquisition de parts sociales de la Société coopérative Cité-Derrière, pour un montant maximal de 30'000 francs afin de permettre l'accès à huit logements pour des ménages dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants;
7. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 100'000 francs, destiné à couvrir l'acquisition du mobilier non fixe et du matériel de la nurserie-garderie prévue dans le programme de construction;
8. d'amortir annuellement le crédit mentionné ci-dessus, à raison de 20'000 francs par la rubrique 5900.331 du budget de la Direction de l'enfance, jeunesse et éducation, Service de la petite enfance;
9. de faire figurer sous la rubrique 5900.390 « Imputations internes » du budget de la Direction de l'enfance, jeunesse et éducation, Service de la petite enfance, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 7;
10. de prendre acte du plan d'aménagement du parc de la Colline;
11. d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 397'000 francs;
12. d'amortir annuellement le crédit mentionné ci-dessus, à raison de 79'400 francs par la rubrique 6600.331 du budget de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement, Service des parcs et promenades;
13. de faire figurer sous la rubrique 6600.390 « Imputations internes » du budget de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement, Service des parcs et promenades, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné sous chiffre 12.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

François Pasche