

## **Îlot Riponne-Tunnel, à Lausanne**

### **Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne**

#### **Octroi d'un prêt chirographaire - Octroi de la garantie du service de la dette**

*Préavis N° 2004/51*

Lausanne, le 18 novembre 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

#### **1. Objet du préavis**

La Municipalité sollicite de votre Conseil l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 1450 m<sup>2</sup> environ des parcelles n° 10'254, 10'255, 10'256 et 10'283, situées entre les rues du Tunnel et des Deux-Marchés, en faveur de la société coopérative Tunnel-Riponne qui souhaite effectuer une rénovation partielle des bâtiments construits sur ces parcelles.

Afin d'assurer le financement de l'opération, la Municipalité demande également à votre Conseil d'accorder à la société coopérative un prêt chirographaire de Fr. 1'220'000.-- et de garantir le service de la dette pour la part qui sera empruntée.

#### **2. Bref historique**

##### *2.1. Les immeubles*

Cet ensemble d'immeubles (rue du Tunnel 10 à 16, et rue des Deux-Marchés 11 à 15) a été construit en 1875. Sa conception correspond au type en vigueur à cette époque pour le logement collectif : murs porteurs en façade, mur de refend à l'axe du faîte, deux appartements par étage. La situation particulière des parcelles entre deux rues a produit des immeubles de forte densité, profonds (jusqu'à 23 mètres), composés de deux bâtiments accolés et séparés par une cour minimale (largeur 3 mètres). Les chambres sont orientées sur rue tandis que la cour aère les cuisines, les sanitaires, les cages d'escaliers et parfois une petite pièce. Les logements ne comprennent aucune salle de bains. Les loyers actuels sont très bas et correspondent à l'état de dégradation manifeste des immeubles.

A l'origine, l'îlot s'étendait de la parcelle de la Riponne à la place du Tunnel. Cet ensemble a été amputé de sa moitié lors de la construction de l'immeuble administratif propriété de la Commune et loué à l'Etat de Vaud, créant ainsi deux pignons aveugles, dont l'un est très visible depuis la rue du Tunnel.

## 2.2. Le projet de restructuration

Les bâtiments de l'îlot Riponne-Tunnel ont été acquis par la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud à partir des années trente, dans le but de réaliser un complexe administratif. Ce projet a échoué en 1991 devant le Conseil communal qui, dans sa majorité, a souhaité que les immeubles de la rue du Tunnel et de la rue des Deux-Marchés restent affectés à l'habitation et au petit commerce.

Se voyant refuser le projet de complexe administratif, le Conseil d'Etat a informé la Municipalité, par lettre du 26 janvier 1993, de sa volonté de vendre ses immeubles.

Rappelons que la propriété des immeubles était alors partagée ainsi :

Tunnel 10		Commune de Lausanne
Tunnel 12	Deux-Marchés 11	Etat de Vaud
Tunnel 14	Deux-Marchés 13	Etat de Vaud
Tunnel 16	Deux-Marchés 15	Commune de Lausanne
Tunnel 18-20	« Lausanne-Moudon »	Etat de Vaud

Le processus a pris dix ans pour aboutir au rachat, en janvier 2003, par la Ville de Lausanne, des quatre immeubles (rue du Tunnel 12 et 14, respectivement rue des Deux-Marchés 11 et 13) à l'Etat de Vaud, au prix de Fr. 1'650'000.--.

Dans le cadre du périmètre de l'intervention, l'immeuble « Lausanne-Moudon » a été exclu du champ de l'étude et de la négociation en vue d'un rachat.

Durant toutes ces années pendant lesquelles a été recherchée une solution permettant le maintien de cet habitat populaire, la dégradation des immeubles s'est encore fortement accentuée.

## 3. La coopérative d'habitation Tunnel-Riponne

En 1995, l'association des habitants de l'îlot a entrepris des démarches afin de réhabiliter les immeubles. Elle a également souhaité participer à l'étude du projet ainsi qu'à sa réalisation. D'insolubles problèmes techniques et financiers ont mis un frein majeur à l'élaboration d'un projet. En 2000, une délégation du comité des habitants a réactivé les contacts avec la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement (DSS+E) afin de mettre en route une collaboration entre la Ville et les habitants dans le but de rénover l'îlot en y conservant des logements populaires et des commerces de proximité. C'est dans cette perspective qu'en 2001 la Ville, par sa commission immobilière, a repris les pourparlers avec le Canton en vue de l'acquisition des immeubles rue du Tunnel 12, 14 et rue des Deux-Marchés 11, 13. La même année, la coopérative d'habitation Tunnel-Riponne a été constituée officiellement. Réunissant tous les habitants et commerçants de l'îlot, elle a pour but de prendre en charge les études, la réalisation du projet de rénovation et la gestion des immeubles après travaux. La Municipalité est représentée au sein de son conseil d'administration par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement.

De son côté, le Service cantonal des gérances et d'achats a autorisé la Ville et la nouvelle CTR à entreprendre des études approfondies sur les immeubles, afin de déterminer leur coût résiduel sur la base d'un devis des travaux de rénovation jugés nécessaires.

Les études ont effectivement commencé en juin 2001, sous la conduite de la CTR comme futur maître de l'ouvrage. Elles comprenaient le relevé des immeubles, l'inventaire des travaux, la recherche de solutions économiques appropriées, l'amélioration du bilan énergétique et l'établissement d'un devis basé sur la consultation des entreprises. Le déroulement de ces études a été suivi de près par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement. Toutefois, la répartition des rôles entre la CTR et l'administration communale est restée floue. En effet, la CTR, n'ayant pu obtenir le crédit nécessaire pour financer les études, a dû solliciter la Municipalité. Ainsi, pour financer la première partie des études, un compte d'attente d'un montant de Fr. 120'000.-- a été ouvert le 7 février 2002<sup>1</sup>. Ce compte a été augmenté une première fois à Fr. 250'000.-- le 13 juin 2002<sup>2</sup> et une seconde fois à Fr. 350'000.--, le 27 février 2003<sup>3</sup>. Il était alors prévu que ce soit la Ville qui entreprenne la rénovation. La définition des travaux a fait l'objet de nombreuses discussions au sein de la commission de construction, afin de trouver un compromis entre la volonté des représentants des habitants de limiter au minimum les travaux afin de préserver un niveau de loyer le plus bas possible et la nécessité d'entreprendre les travaux nécessaires afin d'adapter les logements aux normes actuelles, notamment de sécurité incendie et de contrôle énergétique. Les discussions ont ainsi tourné essentiellement autour de la modernisation des installations techniques.

Au final, il s'avère que la solution la mieux adaptée à la situation est l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la société coopérative, à charge pour elle d'entreprendre les travaux de rénovation qu'elle juge nécessaires.

#### **4. L'état des bâtiments**

Les 7 immeubles (rue du Tunnel 10, 12, 14, 15 et rue des Deux-Marchés 11, 13 et 15) sont en très mauvais état. Depuis plus de cinquante ans, les locataires se sont chargés d'entretenir l'intérieur de leurs appartements. De manière générale, les propriétaires (Ville de Lausanne et Etat de Vaud) n'ont pas entretenu l'enveloppe et les installations, en dehors de quelques mesures d'urgence.

La construction robuste de ces immeubles du XIX<sup>e</sup> siècle leur a néanmoins permis de résister à l'usure du temps, sans dégâts irréversibles à ce jour. Les problèmes statiques sont limités. Un étayage a été réalisé en 2002, dans l'immeuble rue des Deux-Marchés 13, afin de pallier le problème le plus important.

Les toitures (sauf n° 13 et 16), les revêtements de façade, les balcons et les encadrements de fenêtres sont dégradés et nécessitent, après plus d'un siècle, une réfection complète. Les canalisations d'eaux usées sont anciennes et certaines sont percées. La plupart des logements disposent de douches qui ont été aménagées par les locataires, selon des techniques plus ou moins fiables. La distribution principale des installations électriques de plusieurs immeubles est périmée. Pour le chauffage, les installations sont individuelles et fonctionnent essentiellement au gaz.

L'état de l'intérieur des appartements varie fortement en fonction des travaux, souvent importants, effectués par les locataires. En règle générale, les menuiseries et aménagements intérieurs restent utilisables en l'état, même s'ils sont défraîchis.

---

<sup>1</sup> BCC 2002, tome I, pages 237 et 238

<sup>2</sup> BCC 2002, tome II, page 11

<sup>3</sup> BCC 2003, tome I, page 249

## 5. Description du projet

### 5.1. Répartition des locaux

Les immeubles comprennent les locaux suivants :

Immeubles	Nombre de logements	Nombre de pièces	Autres locaux
Tunnel 10	3 x 1 pièce 6 x 2 pièces 4 x 3 pièces <u>1</u> x 4 pièces 14	3 12 12 <u>4</u> 31	3 locaux en sous-sol café-restaurant au rez-de-chaussée
Tunnel 12/Deux-Marchés 11	2 x 2 pièces 13 x 3 pièces <u>3</u> x 4 pièces 18	4 39 <u>12</u> 55	2 locaux (théâtre) et 2 magasins au rez
Tunnel 14/Deux-Marchés 13	<u>15</u> x 3 pièces 15	45	1 local, 2 magasins et 1 café-restaurant au rez
Tunnel 16/Deux-Marchés 15	7 x 2 pièces <u>6</u> x 3 pièces 13	14 <u>18</u> 32	2 locaux au sous-sol 2 magasins au rez
Total	60	163	

Parmi les 60 logements, 22 seront loués aux conditions des logements subventionnés et 13 sont réservés aux appartements de secours ; le solde, soit 25 logements, est à la libre disposition de la coopérative.

### 5.2. Travaux

Les travaux seront réduits au strict minimum afin de répondre à la demande des habitants. Ils se limiteront pour l'essentiel à l'enveloppe extérieure des bâtiments (toitures, fenêtres, façades) et à des mesures indispensables pour améliorer la sécurité des logements (chauffage, électricité, sécurité incendie). Mais la rénovation proprement dite s'arrêtera aux portes des appartements. Les intérieurs ne seront pas refaits, à l'exception de quelques logements qui ne disposent pas de toilettes. Cette forme de rénovation originale entraînera une diminution des coûts et le maintien de loyers aussi bas que possible ; elle permettra de faire une expérience dont la Ville, si elle s'avère positive, pourra s'inspirer pour d'autres rénovations.

## 6. Descriptif des travaux par CFC et coût de l'investissement

En règle générale, les interventions se limiteront aux logements et à leurs annexes, à l'exclusion des surfaces commerciales.

### CFC 21 et 22 - Gros-œuvre I et II

Après sondages et contrôles, de nouvelles coulisses seront posées pour les eaux usées au niveau rue des Deux-Marchés. Des renforcements ponctuels (porteurs verticaux) sont prévus aux niveaux inférieurs des n° 11, 13 et 14 sous forme d'un pan de mur simple. Les charpentes seront révisées, les pièces endommagées seront réparées ou remplacées, les avant-toits dégradés seront reconstruits. A l'exception des n° 13 et 16, les toitures seront isolées, avec pose d'une sous-couverture étanche et ventilée.

La ferblanterie et la couverture seront remplacées. Les parties apparentes, en pierre naturelle (encadrements de fenêtres et cordons) seront restaurées ou remplacées par des éléments en ciment. Les façades sur rue seront isolées par un mortier minéral léger lors du recrépissage ; les pignons aveugles (n° 10 et 11) et les façades sur cour seront isolés en périphérie, par une laine minérale crépie. Les fenêtres seront remplacées ou doublées ; les garde-corps des fenêtres et des balcons seront sécurisés.

#### *CFC 23, 24 et 25 - Installations électriques et sanitaires, de chauffage et de ventilation*

Chaque immeuble sera muni d'une distribution électrique à 15A installée, selon les prescriptions en vigueur, à l'entrée des appartements. Pour le sanitaire, les colonnes de chute et les alimentations inutilisables seront remplacées. En revanche, la réalisation de nouvelles salles de bain n'est pas prévue (sauf rue du Tunnel 16). Un réseau réservé aux pompiers (colonne sèche) sera installé dans chaque immeuble. Le chauffage des appartements restera individuel.

#### *CFC 27 et 28 - Second œuvre*

Pour des raisons d'économie, les interventions à l'intérieur des appartements seront évitées dans la mesure du possible. Les travaux de second-œuvre, modestes, se limiteront, par conséquent, aux parties communes : accès, cages d'escaliers, combles et caves.

#### *CFC 58 - Divers et imprévus*

La coopérative a budgétisé une réserve d'environ 15 % pour pallier les imprévus liés notamment aux technicités et à l'enveloppe.

Le coût des travaux est estimé Fr. 6'015'000.--, montant auquel il faut ajouter les droits de mutation et les frais de constitution du droit de superficie, ce qui aboutit à un montant total de Fr. 6'100'000.--. Il y a lieu de préciser que, pour le gros œuvre (environ Fr. 3'000'000.--), les prix ont été établis sur la base des soumissions rendues en juillet 2003.

## **7. Aspects énergétiques et Agenda 21**

Les exigences en matière d'isolation thermique (norme SIA 380/1) seront respectées, ce qui entraînera une réduction de plus de 50 % de la consommation énergétique actuelle.

Toute cette opération peut être décrite comme une recherche de conciliation entre les trois domaines du développement durable, soit : « la compatibilité écologique, la compatibilité sociale et la compatibilité économique ». Ce souci s'est traduit par l'établissement de différentes variantes radicalement différentes en cours d'étude, par la nécessité de prendre en charge le « passif » transmis aux protagonistes actuels par les générations passées (manque d'entretien, pignons aveugles à isoler, etc.) et enfin par l'étude de solutions efficaces pour résoudre à meilleur compte plusieurs problèmes-clés sur le plan technique (fenêtres, pierre naturelle, statique, isolation...).

## **8. Octroi d'un prêt chirographaire**

La Coopérative Tunnel-Riponne n'ayant pas de fonds propres, elle a sollicité de la Commune un prêt chirographaire, sans intérêt, représentant 20 % de l'investissement prévu, soit Fr. 1'220'000.-- au maximum ; ce prêt sera remboursé en trente ans.

## 9. Plan financier

Le financement de l'opération a été prévu comme il suit :

Coût global de l'opération :		Fr. 6'100'000.--
Prêt hypothécaire en premier rang :	Fr. 4'880'000.--	
Prêt chirographaire sans intérêt :	<u>Fr. 1'220'000.--</u>	
	Fr. 6'100'000.--	<u>Fr. 6'100'000.--</u>

Quant au compte d'exploitation prévisionnel, il a été établi comme il suit :

Hypothèque en premier rang, Fr. 4'880'000.--, au taux de 3,5 %	Fr. 170'800.--
Amortissement hypothécaire en premier rang, 1 % sur Fr. 4'880'000.--	Fr. 48'800.--
Amortissement du prêt chirographaire en trente ans	Fr. 40'670.--
Charges d'exploitation, estimation	Fr. 150'000.--
Rente du DDP, 5 % sur Fr. 2'690'000.--	Fr. 134'500.--
Réserve pour travaux et divers	<u>Fr. 35'230.--</u>
Total des charges égal à l'état locatif	<u>Fr. 580'000.--</u> =====

Concernant l'état locatif, la coopérative estime que ce dernier correspondrait à un loyer de Fr. 100.-- le mètre carré pour les appartements (exemple : 2 pièces pour Fr. 483.-- net par mois, 3 pièces pour Fr. 600.-- par mois et 4 pièces pour Fr. 725.-- par mois) et de moins de Fr. 130.-- le mètre carré pour les locaux commerciaux.

Il y a lieu de relever encore que la coopérative s'est assurée des conseils d'un spécialiste de l'immobilier pour mener à bien son projet.

## 10. Octroi de la garantie de la dette

Pour la partie du financement en fonds étrangers, soit Fr. 4'880'000.--, plusieurs solutions de garantie ont été examinées. Finalement, à l'instar de ce qui s'est fait pour la Maison du Sport International, la Municipalité a retenu l'option consistant, pour la Commune, à garantir le paiement du service de la dette, soit de l'annuité comprenant l'intérêt et l'amortissement. La Coopérative sera soumise à l'obligation de remettre ses comptes à la Commune à intervalles réguliers en cours d'année.

Ce porte-fort donne toute garantie aux banques et, en cas de défaillance du débiteur, permet de trouver des solutions plus rapides et moins lourdes que dans le cadre d'un cautionnement.

## 11. Compte d'attente

Nous rappelons que, par communication de la Municipalité au Conseil communal le 27 février 2003, le compte d'attente de Fr. 250'000.-- a été augmenté à Fr. 350'000.--. A ce jour, il accuse des dépenses de Fr. 349'010.70 et des engagements pour Fr. 37'430.20, soit un total de Fr. 386'440.90. La Municipalité ayant renoncé à demander un crédit d'ouvrage, son amortissement figure dans les conclusions du présent préavis.

## 12. Calendrier des opérations

La mise à l'enquête du projet n'a fait l'objet d'aucune opposition et le permis de construire a été délivré. L'ouverture du chantier est programmée pour la première partie de 2005 et durera environ 12 mois.

## 13. Octroi d'un droit distinct et permanent de superficie à la Coopérative Tunnel-Riponne

### *13.1. Conditions essentielles du droit distinct et permanent de superficie*

Afin de réaliser le projet de rénovation ci-dessus, la coopérative Tunnel-Riponne a sollicité de la Commune la mise à disposition du terrain sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. Ce dernier sera octroyé aux conditions essentielles suivantes :

#### Surface

Le droit grèvera une surface de 1450 m<sup>2</sup> environ des parcelles n° 10254, 10255, 10256 et 10283 (selon plan annexé).

#### Durée

Elle a été fixée à huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

#### Cession des bâtiments

La propriété des bâtiments concernés par le droit de superficie est transférée à titre gratuit pour la durée du droit, compte tenu de l'état actuel desdits bâtiments et des investissements qui seront entrepris par la coopérative.

#### Retour des constructions

De manière anticipée, en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

L'indemnité à verser par la Commune ne sera pas supérieure au coût de rénovation des bâtiments et des impenses d'amélioration reconnus par la Commune, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et diminué :

- de 30 % à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1 ½ % par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

#### A l'échéance

En cas de non renouvellement du droit, la Commune versera au superficiaire une indemnité correspondant au coût de la rénovation et des impenses d'amélioration reconnus par la Commune, à l'exclusion des objets et installations de nature mobilière, déduction faite d'un amortissement de 1 ½ % l'an.

#### Redevance

Elle a été fixée à Fr. 134'500.-- pour 1450 m<sup>2</sup> environ, représentant 5 % de la valeur du terrain fondée sur le prix payé à l'Etat de Vaud pour les parcelles n° 10255 et 10256, soit Fr. 1'855.-- le mètre carré.

Toutefois, afin de permettre la constitution d'une provision pour entretien et travaux futurs, la redevance ne sera pas due la première année et introduite progressivement sur dix ans.

#### Logements et appartements de secours

Les logements des bâtiments à rénover feront l'objet de deux listes, la première comprenant des logements dont les attributions seront effectuées à des conditions analogues à celles fixées en matière de logements subventionnés, la seconde énumérant les appartements de secours, dont le loyer sera pris en charge par l'aide sociale vaudoise, réservés aux locataires désignés par la Commune de Lausanne.

### 13.2. Constitution de droit distinct et permanent de superficie

Par devant ....., notaire à Lausanne pour le district de ce nom,

comparaissent :

**D'une part** : la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par son Conseiller municipal, Monsieur Jean-Jacques Schilt, domicilié à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du ..... Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé;
- autorisation délivrée par Monsieur le Préfet du district de Lausanne, le ....., pièce signée qui demeurera ci-annexée;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le ....., signée et ci-annexée,

ci-après nommée "le superficiant".

**D'autre part** : La COOPERATIVE TUNNEL-RIPONNE, dont le siège est à Lausanne, ici représentée par ..... qui l'engagent par leur signature collective à deux,

ci-après nommée "le superficiaire".

#### I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

1.1. Le superficiant est propriétaire des parcelles ci-après désignées conformément au Registre foncier :

<u>Propriétaire</u> :	COMMUNE DE LAUSANNE		
	Commune de Lausanne		
	Rue du Tunnel 16		
	Rue des Deux-Marchés 15		
<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>Surface en m<sup>2</sup></u>	<u>E.F.</u>
10'254	133		455'000.--
	Habitation avec affectation mixte (n° ECA 3'376)	164	
	Habitation avec affectation mixte (n° ECA 3'377)	170	
	Place-jardin	<u>37</u>	
		371	
	Mention : 03/6443 - Contrôle des loyers		

Etat des droits et charges

Néant.

<u>Propriétaire :</u>	COMMUNE DE LAUSANNE		
	Commune de Lausanne		
	Rue du Tunnel 14		
	Rue des Deux-Marchés 13		
<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>Surface en m<sup>2</sup></u>	<u>E.F.</u>
10'255	133		862'000.--
	Habitation avec affectation mixte (n° ECA 3'378)	176	
	Habitation avec affectation mixte (n° ECA 3'379)	171	
	Place-jardin	<u>86</u>	
		433	
	Mention : 03/6443 - Contrôle des loyers		

Etat des droits et charges

Néant.

<u>Propriétaire :</u>	COMMUNE DE LAUSANNE		
	Commune de Lausanne		
	Rue du Tunnel 12		
	Rue des Deux-Marchés 11		
<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>Surface en m<sup>2</sup></u>	<u>E.F.</u>
10'256	133		788'000.--
	Habitation avec affectation mixte (n° ECA 3'380)	207	
	Habitation avec affectation mixte (n° ECA 3'381)	171	
	Bâtiment commercial (n° ECA 3'382)	10	
	Place-jardin	<u>73</u>	
		461	
	Mention : 03/6443 - Contrôle des loyers		

Etat des droits et charges1. Servitude active

Numéro 332'553

Canalisation d'égouts

<u>Propriétaire :</u>	COMMUNE DE LAUSANNE		
	Commune de Lausanne		
	Avenue de l'Université 3		
	Place de la Riponne 10		
	Rue du Tunnel 4		
	Rue du Tunnel 10		
<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>Surface en m<sup>2</sup></u>	<u>E.F.</u>
10'283	133		Fr. 25'467'000.--
	Habitation avec affectation mixte (n° ECA 3'383)	216	
	Bâtiment commercial (n° ECA 14'703 A)	3'712	
	Bâtiment parking de la Riponne (n° ECA 15'372), souterrain de 12'050 m <sup>2</sup>	0	
	Place-jardin	2'060	
		5'988	
	Mention : 03/6443 - Contrôle des loyers		

### Etat des droits et charges

#### 1. Servitudes actives

Numéro 496'133      Anticipation de galerie et accès  
 Numéro 496'134      Anticipation d'un quai de chargement

#### 2. Servitudes passives

Numéro 496'132      Passage à pied et pour tous véhicules  
 Numéro 496'135      Passage à pied

#### 3. Servitude active et passive

Numéro 496'136      Vues droites et obliques

#### 4. Droit distinct et permanent de superficie

Numéro 352'264      Droit distinct et permanent de superficie en faveur de la parcelle n° 10'284

- 1.2. Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

- 1.3. Le superficiaire, société coopérative d'intérêt public, a pour but de préserver, le cas échéant de créer, l'habitat populaire et le commerce de proximité dans les immeubles de l'îlot Tunnel-Riponne en tenant compte des aspirations de ses habitants, ainsi que de favoriser le développement d'activités culturelles et sociales. A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la reprise des bâtiments existants n° 3'376, 3'377, 3'378, 3'379, 3'380, 3'381, 3'382 et 3'383 d'assurance incendie, par la mise à disposition d'une surface approximative, sous réserve du bornage définitif, de 1450 m<sup>2</sup> sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

## **II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

### **Article 1 - Constitution de servitude de superficie**

Le superficiant constitue en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne, qui accepte, un droit de superficie au sens des articles n° 675, 779 et 779 a à l du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 1450 m<sup>2</sup> environ des parcelles sus-désignées, selon le plan spécial et tableau de mutation dressés le ..... par l'ingénieur géomètre officiel ..... à ....., pièces qui seront déposées au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

(Désignation du DDP)

### **Article 2 - Cession des bâtiments**

La propriété des bâtiments n° 3'376, 3'377, 3'378, 3'379, 3'380, 3'381, 3'382 et 3'383 d'assurance-incendie est transférée pour la durée de la servitude de superficie.

Ce transfert de propriété est effectué à titre gratuit, compte tenu de l'état des bâtiments et des investissements importants qui seront entrepris par le superficiaire.

Les bâtiments ci-dessus sont cédés dans leur état actuel, que le superficiaire déclare bien connaître et pour lesquels il ne forme aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et leurs accessoires, libres de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement.

Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations, de droit impératif.

Toutefois, le superficiant fait cession au superficiaire qui les accepte, dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, des garanties cessibles de tous maîtres d'état qui auraient été susceptibles d'œuvrer à toutes rénovations effectuées dans le bâtiment en question ou dans ses abords, ceci dans la mesure où de telles garanties existent encore quant à la bienfaisance des travaux effectués dans les limites des conditions d'adjudication. Le superficiant communiquera au superficiaire la liste des travaux effectués et le relevé des entreprises adjudicataires avec indication des délais de garantie, au plus tard au moment du règlement du décompte acquéreur-vendeur prévu à l'article 13.

En outre, le superficiaire reprend, à l'entière décharge et libération du superficiant, tous les baux en cours, avec leurs avenants, dans toutes leurs clauses et conditions dont le superficiaire a parfaite connaissance.

L'état locatif, arrêté au ... signé par les parties, est annexé au présent acte.

Le superficiel déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre lui-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

Le superficiaire est subrogé au superficiel dès ce jour, dans tous ses droits et obligations à l'égard des locataires.

Il est rappelé ici que le superficiaire accepte, afin de préserver un habitat populaire, que la mise en location de certains appartements s'effectue selon les conditions particulières suivantes :

- pour les logements désignés dans l'annexe n° 1 de l'état locatif, les logements seront attribués à des conditions analogues à celles fixées en matière de logements subventionnés ;
- les appartements de secours désignés dans l'annexe n° 2 de l'état locatif, dont le loyer sera pris en charge par l'aide sociale vaudoise, seront réservés aux locataires désignés par la Commune de Lausanne ;
- l'annexe n° 1 et l'annexe n° 2 de l'état locatif sont signées par les parties et font partie du présent acte.

Toute modification de la répartition de l'état locatif fera l'objet d'un accord entre le superficiel et le superficiaire.

Enfin, l'attention du superficiaire est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mille un, faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article sept de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de mise en conformité éventuels sont à la charge du superficiaire.

### **Article 3 - Immatriculation au Registre foncier**

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

### **Article 4 - Durée**

Le droit de superficie est accordé pour une durée de huitante ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiel s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

### **Article 5 - Constructions autorisées**

Le superficiaire s'engage à maintenir la structure de l'immeuble, à rénover la toiture, l'enveloppe extérieure et les installations techniques des bâtiments mentionnés à l'article 2, puis à les maintenir en bon état d'entretien. La rénovation des parties communes et des logements s'effectuera selon le projet agréé par les deux parties conformément au permis de construire délivré le 11 juin 2003.

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds et des bâtiments objet du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

Indépendamment de l'application des dispositions légales et réglementaires auxquelles ils sont soumis, les projets de rénovation et d'amélioration des bâtiments seront à chaque fois soumis à l'accord préalable du superficiant.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnées au Registre foncier, résultant notamment du plan et du règlement d'affectation de la commune de Lausanne.

### **Article 6 - Coût de rénovation et impenses d'améliorations**

En vue de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès leur achèvement, le coût réel des travaux de rénovation des bâtiments et de leurs parties intégrantes, ainsi que celui des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de rénovation, ni dans les impenses d'amélioration.

### **Article 7 - Obligations du superficiaire**

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à :

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie, sans l'accord du superficiant. L'affectation doit demeurer conforme au but de la coopérative qui consiste à respecter, préserver et améliorer l'habitat populaire au centre ville et le commerce de proximité dans les immeubles ;
- b) entretenir régulièrement et convenablement les bâtiments précités, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ;
- c) soumettre à l'approbation préalable du superficiant chaque location des appartements désignés dans l'annexe n° 1 de l'état locatif ;
- d) réserver à la commune de Lausanne les appartements de secours dont la liste est annexée au présent acte (annexe 2) ;
- e) soumettre à l'accord préalable du superficiant tout changement d'affectation ou toute remise en location du local commercial et de ses annexes sis rue des Deux-Marchés 11, abritant un bar à vocation culturelle sous la dénomination « Pianissimo » ;

- 
- f) veiller à ce que dans les immeubles, dans les logements et en particulier dans les commerces soient respectées les règles de sécurité et d'hygiène prévues notamment par la législation en vigueur ;
  - g) louer les locaux commerciaux situés sur la rue du Tunnel en priorité aux petits commerçants indépendants de proximité et soumettre ces locations à l'accord préalable du superficiaire ;
  - h) ne pas exercer ou tolérer dans les bâtiments objet du présent droit de superficie une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
  - i) entretenir l'ancien mur de fondation situé le long de la façade sud-ouest du bâtiment n° ECA 3382, et qui contribue à la stabilité dudit bâtiment ;
  - j) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
  - k) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 12 ci-dessous ;
  - l) soumettre à l'approbation préalable du superficiaire, conformément à l'article 11 ci-après, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprise de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité des actions du superficiaire ou toute sous-location de locaux commerciaux ou d'une part importante par le locataire ;
  - m) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

#### **Article 8 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public**

Si les constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

#### **Article 9 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire**

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre 7, le superficiaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure, par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité ne sera cependant pas supérieure au coût de la rénovation des bâtiments et des impenses d'amélioration reconnus par le superficiaire au sens de l'articles 5 et 6 ci-dessus, à l'exclusion de tout objet et aménagement de nature mobilière, et sera diminué :

- de 30 % à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1 ½ % par an, calculée sur le coût avant la déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté est déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 11 ci-dessous.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 19 ci-après.

#### **Article 10 - Retour des constructions à l'échéance du droit**

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'était pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité correspondant au coût de la rénovation et des impenses d'améliorations reconnu par le superficiant au sens des articles 5 et 6, déduction faite d'un amortissement de vétusté de 1 ½ % l'an. Il est rappelé que les objets et installations de nature mobilière, donc qui ne font pas partie intégrante des immeubles selon l'article 642 du Code civil suisse, n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de l'indemnité.

#### **Article 11 - Cession, transmission ou transfert économique du droit**

Le droit de superficie est cessible ou transmissible ; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

La location est assimilée à une cession.

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire, à savoir respecter, préserver et améliorer l'habitat populaire au centre-ville et le commerce de proximité dans les immeubles ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 19 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

### **Article 12 - Redevance**

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) l'an sur la valeur du terrain fixée à Fr. 2'690'000.--, soit Fr. 1'855.-- le mètre carré ; la redevance s'élève ainsi à Fr. 134'500.-- ; elle sera due dès l'obtention du permis d'habiter.

Toutefois, pour tenir compte des investissements consentis par le superficiaire et des buts poursuivis par ce dernier, la redevance sera perçue progressivement, selon l'échelonnement suivant :

1<sup>ère</sup> année : gratuit

2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> année : Fr. 34'000.--

4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> année : Fr. 59'000.--

6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> année : Fr. 84'000.--

8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> année : Fr. 109'000.--

10<sup>ème</sup> année : Fr. 134'500.--

La redevance sera indexée la 11<sup>ème</sup> année, puis de cinq ans en cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter.

La redevance sera facturée par moitié au 30 juin et au 30 décembre de chaque année, la première fois prorata temporis.

La redevance est payable par semestre échu.

Un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès cette échéance.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la dixième année (Fr. 403'500.--), afin de garantir le paiement de la redevance.

### **Article 13 - Entrée en possession**

L'entrée en possession du terrain grevé et des bâtiments qui y sont édifiés a lieu ce jour.

Un décompte acheteur-vendeur, fondé sur les charges et profits périodiques des immeubles cédés, sera établi valeur ... par les soins du superficiant et adressé au superficiaire dans les trois mois qui suivent le présent acte, hors la vue du notaire soussigné.

Selon l'usage, le reliquat de ce décompte sera payé par la partie débitrice sitôt le résultat connu.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire. Le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement.

Il est rappelé que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé.

Par conséquent, le terrain reste favorisé ou grevé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

---

**Article 14 - Mise à disposition du terrain compris entre la limite du droit de superficie et celle des parcelles de base n° 10254, 10255 et 10256**

La fraction des parcelles de base n° 10254, 10255 et 10256 située entre la limite desdites parcelles et celle du droit de superficie sera laissée en jouissance gratuite au superficiaire au moyen d'une autorisation à bien plaire établie par le superficiant lors de l'octroi du permis d'habiter, qui rappellera l'obligation faite au superficiaire de maintenir cette surface et les ouvrages qu'elle comporte (murs, escaliers, etc.) en parfait état d'entretien.

Ce terrain sera restitué au superficiant à première réquisition de la Municipalité, moyennant un préavis d'un mois.

**Article 15 - Responsabilité du superficiaire**

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des bâtiments objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

Il répond à l'égard de tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

**Article 16 - Droit de contrôle**

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

**Article 17 - Contributions diverses**

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire.

**Article 18 - Rapports de voisinage**

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions.

**Article 19 - Clause d'arbitrage et for**

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

Le for est à Lausanne.

**Article 20 - Annotation de clauses spéciales**

Les clauses mentionnées aux articles 8, 9 et 10 feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

**Article 21 - Modifications éventuelles de la loi**

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée :

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ;

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.  
Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.

### **Article 22 - Autres dispositions**

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions prévues dans le Code civil suisse font règle.

### **Article 23 - Frais**

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, les frais de géomètre, ainsi que les droits de mutation cantonal et communal seront à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

Toutefois, considérant le but d'utilité publique poursuivi par le superficiaire, les parties requièrent l'exonération du droit de mutation conformément à l'article 3, let c de la loi du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobilier et l'impôt sur les successions et donations.

### Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de huitante ans en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent.
2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 8, 9 et 10.
3. Hypothèque légale (garantie pour la rente article sept cent septante-neuf (779) lettre i du Code civil).

DONT ACTE, Lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et signent avec le notaire, séance tenante, à LAUSANNE, le .....

**ANNEXE 1****LISTE DES APPARTEMENTS CONTROLES**

	Adresse	Etage	Palier	Pièces	Surface
No 1	Tunnel 10	2	Droite	3	76 m <sup>2</sup>
No 2	Tunnel 10	4	Gauche	2	58 m <sup>2</sup>
No 3	Tunnel 10	5	Gauche	2	56 m <sup>2</sup>
No 4	Tunnel 12	1	Gauche	3	72 m <sup>2</sup>
No 5	Tunnel 12	3	Gauche	3	72 m <sup>2</sup>
No 6	Tunnel 12	4	Gauche	3	72 m <sup>2</sup>
No 7	Tunnel 12	5	Gauche	3	82 m <sup>2</sup>
No 8	Tunnel 14	1	Gauche	3	74 m <sup>2</sup>
No 9	Tunnel 14	2	Droite	3	57 m <sup>2</sup>
No 10	Tunnel 14	2	Gauche	3	74 m <sup>2</sup>
No 11	Tunnel 16	1	Droite	2	49 m <sup>2</sup>
No 12	Tunnel 16	3	Droite	2	50 m <sup>2</sup>
No 13	Deux-Marchés 11	2	Gauche	3	64 m <sup>2</sup>
No 14	Deux-Marchés 11	3	Droite	3	65 m <sup>2</sup>
No 15	Deux-Marchés 11	4	Droite	3	61 m <sup>2</sup>
No 16	Deux-Marchés 11	4	Gauche	3	65 m <sup>2</sup>
No 17	Deux Marchés 13	2	Gauche	3	63 m <sup>2</sup>
No 18	Deux Marchés 13	3	Gauche	3	64 m <sup>2</sup>
No 19	Deux Marchés 13	3	Droite	3	67 m <sup>2</sup>
No 20	Deux Marchés 13	4	Droite	3	66 m <sup>2</sup>
No 21	Deux Marchés 15	2	Gauche	3	91 m <sup>2</sup>
No 22	Deux Marchés 15	3	Gauche	2	53 m <sup>2</sup>

Nombre total d'appartements contrôlés : 22

**ANNEXE 2****LISTE DES APPARTEMENTS DE SECOURS AU NOM DE LA VILLE DE LAUSANNE**

	Adresse	Etage	Palier	Pièces	Surface
N° 1	Tunnel 10	2	Gauche	2	58 m <sup>2</sup>
N° 2	Tunnel 10	2	Milieu	1	32 m <sup>2</sup>
N° 3	Tunnel 10	3	Gauche	2	58 m <sup>2</sup>
N° 4	Tunnel 10	4	Milieu	1	32 m <sup>2</sup>
N° 5	Tunnel 10	5	Droite	2	50 m <sup>2</sup>
N° 6	Tunnel 14	1	Droite	3	57 m <sup>2</sup>
N° 7	Tunnel 14	3	Droite	3	57 m <sup>2</sup>
N° 8	Tunnel 16	1	Gauche	3	72 m <sup>2</sup>
N° 9	Tunnel 16	2	Gauche	3	72 m <sup>2</sup>
N° 10	Tunnel 16	2	Droite	2	57 m <sup>2</sup>
N° 11	Deux-Marchés 13	1	Gauche	3	67 m <sup>2</sup>
N° 12	Deux-Marchés 15	1	Gauche	2	57 m <sup>2</sup>
N° 13	Deux-Marchés 15	3	Gauche	3	72 m <sup>2</sup>

Nombre total d'appartements de secours : 13

Ces listes peuvent faire l'objet de modifications pendant la durée du droit de superficie, d'entente entre le superficiant et le superficiaire.

### 13. Conclusions

La rénovation de l'îlot Tunnel-Riponne est une expérience originale; elle témoigne de l'attachement des habitants de l'îlot à leur quartier, de leur volonté de maintenir l'image de ce dernier et d'y vivre selon des critères de qualité bien définis. Si l'opération n'est pas sans risque pour la Commune, elle permet à celle-ci d'économiser une rénovation - voire une reconstruction – coûteuse, sans recourir au système habituel du subventionnement.

La réussite du projet pourrait inciter d'autres personnes à se grouper pour rénover leur habitat tout en conservant des loyers modestes.

Vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,  
vu le préavis N° 2004/51 de la Municipalité, du 18 novembre 2004;  
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'autoriser la Municipalité à accorder à la Coopérative Tunnel-Riponne un prêt chirographaire, sans intérêt, d'un montant maximum de Fr. 1'220'000.--, amortissable en trente ans, au titre de fonds propres pour la rénovation des immeubles situés à la rue du Tunnel 10, 12, 14 et 16 et à la rue des Deux-Marchés 11, 13 et 15 ;**
- 2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, le service de la dette pour le ou les emprunts d'un montant maximum de Fr. 4'880'000.-- à contracter par la Coopérative Tunnel-Riponne, sous la forme d'un porte fort ;**
- 3. d'amortir annuellement le compte d'attente ouvert pour la rénovation de l'îlot Riponne-Tunnel à raison de Fr. 77'300.-- par an, par la rubrique n° 3301.331 du budget du Service immobilier.**
- 4. d'autoriser la Municipalité à constituer, en faveur de la Coopérative Tunnel-Riponne, un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface de 1450 m<sup>2</sup> environ des parcelles n° 10254, 10255, 10256 et 10283 sises à la rue du Tunnel 10 à 16 et à la rue des Deux-Marchés 11 à 15, aux conditions figurant dans le préavis n° 2004/51 de la Municipalité, du 18 novembre 2004.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche