

**La Société anonyme La Maison Ouvrière « B » SA,
Prolongation de la durée de deux droits distincts et permanents de superficie**

Préavis N° 2005/18

Lausanne, le 10 mars 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Au bénéfice de deux droits distincts et permanents de superficie, grevant les parcelles communales n° 2665, n° 2666 et n° 2667 sises au chemin d'Entre-Bois 12 à 28, la Société La Maison Ouvrière « B » SA, superficiaire, sollicite une prolongation de vingt ans de la durée des droits de superficie n° 2806 et n° 95, lesquels étoient respectivement, selon les actes actuels, en 2029 et 2032 .

2. Bref historique

Lors de ses séances du 3 novembre 1959 (préavis n° 102)¹ et du 3 juillet 1962 (préavis n° 50)², le Conseil communal a octroyé à La Maison Ouvrière « B » SA deux droits distincts et permanents de superficie grevant les parcelles communales n° 2665, n° 2666 et n° 2667 sises au chemin d'Entre-Bois 12 à 28. Le but de l'opération consistait à construire, sur ces trois parcelles communales, trois immeubles subventionnés avec l'aide des pouvoirs publics, en application de la Loi cantonale du 8 décembre 1953 sur le logement. Les actes constitutifs ont respectivement été signés le 29 décembre 1959 et le 2 octobre 1962 et inscrits au Registre foncier le 31 décembre 1959 et le 8 octobre 1962.

3. Les parcelles n° 2665, n° 2666 (DDP n° 95) et n° 2667 (DDP n° 2806)

Les surfaces des parcelles se répartissent ainsi :

DDP 2806 / Parcelle 2667	Habitation ECA 13777	555 m ²
	Garage ECA 13778	140 m ²
	Place-jardin	<u>1'237 m²</u>
		1'932 m²
		=====
DDP 95 / Parcelle 2666 et Parcelle 2665	Habitation ECA 14380	556 m ²
	Habitation ECA 14381	558 m ²
	Place-jardin	<u>3'637 m²</u>
		4'751 m²
		=====

¹ BCC 1959, p.771 et 772

² BCC 1962, p. 850 à 852

4. La Société anonyme La Maison Ouvrière « B » SA

En 1959, la Société coopérative La Maison Ouvrière a fondé la Société anonyme La Maison Ouvrière « B » SA dans le but de réaliser une opération immobilière subventionnée sur des parcelles communales. En 1960 puis en 1962, La Maison Ouvrière « B » SA a ainsi construit successivement, chemin d'Entre-Bois 12-14-16 puis chemin d'Entre-Bois 18-20-22 et 24-26-28, trois immeubles locatifs identiques de 6 étages sur rez-de-chaussée avec l'appui des pouvoirs publics, en application de la Loi cantonale du 8 décembre 1953 sur le logement. Chaque immeuble comprend 36 appartements, soit 108 logements au total, 324 pièces et une surface nette habitable totale de 7416 m². Depuis leur construction, les immeubles et les loyers des appartements sont contrôlés par la commune de Lausanne et ils abritent des ménages à bas revenus répondant aux conditions réglementaires d'occupation des logements subventionnés. En moyenne, les loyers de ces appartements se situent actuellement à Fr. 451.-- pour les 2 pièces, à Fr. 570. -- pour les 3 pièces et à Fr. 684.-- pour les 4 pièces.

5. Les droits distincts et permanents de superficie

Les deux droits distincts et permanents de superficie n° 2806 et n° 95, inscrits respectivement au Registre foncier les 31 décembre 1959 et 8 octobre 1962, ont chacun une durée de 70 ans dès la date de leur inscription mais peuvent être prolongés de cinq ans en cinq ans, sous réserve de dénonciation par l'une des deux parties.

Il convient de préciser que, en application de la législation sur le logement et du contrat DDP passé lors de la construction des immeubles, ces droits de superficie ont été accordés gratuitement.

6. Requête de La Maison Ouvrière « B » SA en prolongation des deux droits distincts et permanents de superficie

Erigés il y a plus de 45 ans, ces immeubles subventionnés n'ont subi aucune rénovation, exceptés quelques travaux d'entretien courant. La Maison Ouvrière « B » SA s'est par conséquent proposée de rénover ces bâtiments en raison de la vétusté générale des locaux et des installations. Afin de limiter les augmentations de loyer qu'entraîneront ces travaux de rénovation, la société propriétaire a souhaité être mise au bénéfice de nouvelles aides publiques prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Dans le cas d'espèce, ces subventions se justifient particulièrement en regard des très bas revenus des locataires de ces immeubles. L'Etat de Vaud, par sa cheffe du Département de l'économie, ainsi que la commune de Lausanne, par sa Municipalité, ont donné leur accord à la rénovation de ces trois immeubles et ont décidé de prendre en charge l'abaissement des loyers pendant 15 ans par une subvention de Fr. 81'884.-- annuelle, dégressive pour la Commune, et d'un montant équivalant à la charge de l'Etat.

Pour financer les travaux, La Maison Ouvrière « B » SA a dû avoir largement recours à l'emprunt. Dans son offre de crédit, la Banque Cantonale Vaudoise a posé comme condition à La Maison Ouvrière « B » SA qu'elle obtienne de la commune de Lausanne une prolongation de vingt ans au moins des deux droits de superficie, ce qui permettrait d'allonger la durée d'amortissement des emprunts au-delà des 24 ans et 27 ans restant desdits droits et d'abaisser les charges sur les loyers.

Considérant le but social de la société et les liens qui unissent La Maison Ouvrière « B » SA à la Commune, en particulier le contrat de superficie et l'ancienne convention légale tripartite (Etat, Commune et société) ainsi que celle prévue par la législation de 1975 sur le logement, qui garantissent le contrôle des immeubles à long terme, la Municipalité propose au Conseil communal de répondre favorablement à la requête de la société, les autres dispositions de l'acte constitutif de DDP restant inchangées. Tous les frais résultant de cette prolongation seront supportés par La Maison Ouvrière « B » SA.

7. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2005/18 de la Municipalité, du 10 mars 2005;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'autoriser la Municipalité à prolonger jusqu'au 31 décembre 2049 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 2806, grevant la parcelle n° 2667 sise au chemin d'Entre-Bois 12 à 16, et jusqu'au 8 octobre 2052 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 95, grevant les parcelles n° 2665 et 2666 sises au chemin d'Entre-Bois 18 à 22 et 24 à 28, établis en faveur de La Maison Ouvrière « B » SA .

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

François Pasche

Annexe : plan cadastral