

Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri

**Projet de construction d'un bâtiment à loyer modéré pour personnes âgées comprenant 39 logements,
un espace communautaire, un parking souterrain de 20 places, un abri PCI
et trois places de parc extérieures sis à l'avenue du Mont-d'Or 42**

Constitution d'un droit de superficie

Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement

Octroi d'un prêt chirographaire

Octroi d'un cautionnement solidaire

Préavis n° 2005/52

Lausanne, le 11 août 2005

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur la parcelle n° 4 910 appartenant à la commune de Lausanne, sise avenue du Mont-d'Or 42, un bâtiment comprenant 39 logements, un espace communautaire, un parking souterrain de 20 places, un abri PCI et trois places de parc extérieures.

Le coût total de cette opération de construction, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 9 000 000 francs et son financement est assuré par un emprunt équivalant à près de 85% du coût total de construction.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de constituer, en faveur de la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, un droit de superficie portant sur une surface d'environ 1 480 m², d'octroyer un prêt chirographaire, de cautionner 30% du coût de construction et de subventionner les logements de cette réalisation conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits de 24 % selon le principe d'un subventionnement linéaire sur 15 ans¹.

¹ Habituellement en application de la Loi du 9 septembre 1975, le subventionnement cantonal et communal s'effectue dégressivement sur une période de 15 à 20 ans avec une diminution des charges financières de l'immeuble à raison de 40%, une réduction des aides s'effectuant en principe dès la 4^{ème} année.

2. Situation réglementaire

La parcelle sur laquelle s'érigera le bâtiment est située dans la zone urbaine d'ordre non contigu du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) et dans la zone mixte de forte densité du futur Plan général d'affectation (PGA). Telle que projetée, cette construction respecte les règles des zones actuelle et future applicables conjointement tant que le PGA n'est pas légalisé, pour ce qui concerne la hauteur, le nombre de niveaux, les dimensions maximum en plan et les distances aux limites des propriétés voisines.

Une limite des constructions, légalisée par le plan n° 386 datant de 1958, fixe actuellement encore l'alignement des constructions sur l'avenue du Mont-d'Or. Avec la légalisation du PGA, cet alignement sera toutefois déplacé de quelques trois mètres en direction de l'avenue du Mont-d'Or. Cette modification permettra alors éventuellement d'agrandir l'immeuble réalisé, dans les limites des gabarits autorisés par le PGA, sous la forme de jardins d'hiver, de balcons ou de pièces supplémentaires.

3. « La Maison Mivelaz » : d'un legs à la concrétisation d'un projet social

3.1 Legs de Mme Mivelaz

Mme Emmy Mivelaz, née en 1914, a résidé à Lausanne de 1939 au 31 janvier 2001, date à laquelle elle a intégré l'EMS Clair-Soleil à Ecublens. Après son décès, survenu le 15 septembre 2002, ses dernières volontés testamentaires ont été portées à la connaissance de la commune de Lausanne à qui la défunte léguait un bien-fonds² de 1 594 m², sis à l'avenue du Mont-d'Or à Lausanne, aux conditions suivantes :

- *L'autorité communale doit édifier (sur la parcelle précitée) un bâtiment locatif destiné exclusivement à recueillir des personnes âgées nécessiteuses et leur offrir un logement bon marché, avec la surveillance continue exercée par une infirmière habitant l'immeuble.*
- *Au moins, les fondations du bâtiment devront avoir commencé dans un délai fixé à cinq ans après son décès. Passé cette date, les héritiers auront le droit d'exiger que la commune de Lausanne restitue la propriété léguée gratuitement, sans frais, ni impôts pour eux.*
- *Le bâtiment devra porter le nom de « Maison Mivelaz ».*

Sur la base d'une étude de faisabilité effectuée conjointement par la Commission immobilière et le Service d'urbanisme ainsi que d'un préavis favorable du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, la Municipalité a accepté, le 13 mars 2003, le legs et les conditions de feu Madame Mivelaz, estimant que le besoin actuel et futur de tels logements existe à Lausanne et que ce projet peut être réalisé dans le cadre de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Selon les conditions édictées, la Commune ne disposait que de six mois, à compter du jour du décès, pour accepter le legs; ce qui fut fait dans le délai imparti par le biais d'une note à la Municipalité adoptée le 13 mars 2003. Pour la bonne règle, le présent préavis reprend la conclusion de ladite note afin que cette décision soit entérinée par le Conseil communal.

3.2 Concrétisation d'un projet social

Selon le vœu de la testatrice, la «Maison Mivelaz» aura pour but d'offrir, à des personnes âgées indépendantes à revenus modestes, des logements traditionnels à loyer modéré, mais néanmoins adaptés aux besoins des aînés.

Ce projet contribuera à permettre à des personnes âgées de rester à domicile aussi longtemps que possible et de retarder, voire d'éviter, leur entrée en institution. Il sera donc fortement lié au dispositif global de soutien en milieu ouvert dont il constitue un complément fondamental. Il s'intégrera aussi étroitement que possible

² Initialement de 1 601 m², la surface de ce bien-fonds a été modifiée en 1999 suite à une mensuration numérique.

dans le tissu social du quartier, de façon à ce que les mécanismes naturels d'aide et d'encadrement au niveau du voisinage immédiat puissent fonctionner. Tout en préservant la sphère personnelle des locataires, le projet constitue une réponse à l'isolement social par la mise à disposition d'un espace communautaire offrant des possibilités d'activités, de contacts et d'échanges.

Un étroit partenariat sera établi avec le réseau de soins et le dispositif d'aide et de soins à domicile de la région lausannoise, et plus particulièrement avec le CMS desservant la population du quartier.

Les appartements de la « Maison Mivelaz » seront majoritairement des 2 pièces, toutefois un ou deux logements de 3 ou 4 pièces par étage sont prévus pour être loués à des familles qui s'engageront à assurer un rôle d'entraide et de lien social vis-à-vis de la population âgée de l'immeuble.

Un appartement sera réservé à l'exercice de la fonction de concierge-animateur. La famille ou la personne qui tiendra ce rôle assurera, par sa présence dans l'immeuble, l'encadrement sécuritaire de proximité. Elle aura également une capacité à créer des liens sociaux entre les locataires et avec le réseau social des quartiers avoisinants.

L'ensemble sera dépourvu de barrières architecturales. Il sera conçu pour faciliter les actes de la vie quotidienne de personnes à mobilité réduite ou handicapées.

Le projet tel que présenté a reçu l'approbation de l'exécuteur testamentaire du legs de Mme Mivelaz.

4. Maître de l'ouvrage

Pressentie par la Municipalité dès son acceptation du legs, la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, gérant déjà des structures avec de tels logements, est certainement la mieux à même de mener à son terme un tel projet et d'assurer l'exploitation du futur bâtiment dans le respect du vœu de la testatrice.

Cette Fondation a été fondée en 1958 et son siège est à Lausanne. Elle a pour but de louer des appartements à des conditions avantageuses, sur le territoire cantonal vaudois, à des personnes à revenus modestes, notamment en âge AVS, et cela conformément à la législation en matière d'aide à la vieillesse et d'aide à la construction de logements sociaux. D'autres formes d'accueil temporaire ou durable lui sont également possibles. Pour atteindre ce but, la Fondation peut acquérir tous terrains et immeubles, construire tous immeubles et les donner à bail. Son parc immobilier actuel représente 172 logements, répartis sur les sites de la Clochatte et de Rovéréaz.

Fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967, son capital de dotation est entièrement en mains de la Ville de Lausanne. Nommé par la Municipalité, le Conseil de Fondation, présidé par le directeur de Pro Senectute, compte actuellement 11 membres, dont un représentant de la Ville de Lausanne et un représentant cantonal.

Sollicitée par la Municipalité, la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri s'est montrée intéressée à assumer la responsabilité de la réalisation du projet de la « Maison Mivelaz » et de prendre en charge sa gestion conformément aux vœux de la testatrice.

Manquant de fonds propres pour commencer les études de ce projet, la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri s'est adressée à la Municipalité pour y remédier. Celle-ci a accepté en date du 27 novembre 2003 d'ouvrir un compte d'attente de 250 000 francs en sa faveur, afin de couvrir les honoraires et frais d'études du projet jusqu'à l'obtention du permis de construire et des autorisations usuelles communales et cantonales.

Pour permettre à la Fondation d'honorer suffisamment les prestations des bureaux d'étude jusqu'ici mandatés pour l'élaboration de ce projet, une augmentation du compte d'attente jusqu'à concurrence de 350 000 francs a été nécessaire. Cette requête complémentaire a été adoptée le 17 mars 2005 par la Municipalité. Une fois le compte de construction ouvert, suite à l'adoption du préavis communal, le montant total avancé

sera entièrement remboursé à la Commune par la Fondation. Conformément à la nouvelle procédure, ces deux demandes ont été préalablement soumises à la Commission des finances, qui les a préavisées favorablement, et ont fait l'objet d'une information au Conseil communal.

5. Concours d'architecture : du cahier des charges au projet lauréat

Compte tenu de la localisation très favorable de la parcelle léguée, située dans un quartier résidentiel, ainsi que des particularités du programme dicté par les conditions du legs, le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement – qui représente la Municipalité au sein du Conseil de Fondation – a proposé d'organiser un concours restreint pour attribuer un mandat d'architecte afin de réaliser le projet le plus adéquat tant sur le plan architectural que sur le plan économique.

Pour mémoire, une expérience récente, menée sur un terrain acquis par la Commune sis à la Clochatte, pour lequel le même type de concours avait été organisé début 2003, a donné des résultats extrêmement positifs, tant du point de vue de la qualité des immeubles et des logements que du point de vue de l'économie du projet.

Dans cette perspective, la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri a organisé un appel d'offres d'avant-projet, sur invitation, auquel six bureaux d'architectes lausannois ont participé.

Pour la sélection du lauréat, hormis les bases légales et réglementaires applicables usuellement, les principaux critères d'évaluation retenus ont été : le respect du cahier des charges et du programme des locaux, l'implantation et l'intégration dans le quartier, la qualité architecturale, la conception et la répartition typologique des logements, la qualité des espaces de circulation ainsi que des aménagements extérieurs et l'économie générale du projet.

A l'issue du concours, qui s'est déroulé entre février et juin 2004, la Commission d'évaluation des projets³ a retenu le projet de l'architecte lausannois Marco Ceccaroli qui s'est vu attribuer le mandat pour la suite des études et la réalisation de l'ouvrage.

6. Caractéristiques du projet de construction

Accessible depuis l'avenue du Mont-d'Or par le chemin privé existant, la nouvelle construction propose un ensemble construit cohérent, composé de trois volumes, s'organisant à l'intérieur du périmètre constructible de la parcelle. La disposition de ces trois corps de bâtiments, reliés entre eux par les distributions verticales et horizontales, crée un espace de rencontre autour d'une cour intérieure ouverte sur l'ouest.

De par la configuration et les potentialités du lieu, les aménagements extérieurs ont été particulièrement étudiés dans leur diversité proposant parc, biotope, jardins potagers et espaces semi-privés tout en évitant les espaces résiduels. Le caractère privatif des prolongements extérieurs des appartements du rez sera également assuré par la surélévation des terrasses et la délimitation de la zone de détente.

L'accès aux appartements s'effectue par des coursives ouvertes, traitées comme des espaces de promenades, des lieux d'échanges et de rencontres, tant au niveau horizontal que vertical, et sur lesquelles s'ouvrent les cuisines de tous les appartements. Hormis leur convivialité, ces coursives offrent également des échappées visuelles intéressantes sur l'environnement proche mais également sur la ville de Lausanne, le lac et la Savoie.

Mis à part le rez-de-chaussée qui comprend l'espace communautaire (voir chapitre 10) et l'appartement du concierge-animateur, chaque niveau se compose d'appartements traversants, essentiellement de 2 pièces,

³ La Commission d'évaluation des projets était composée de membres du Conseil de Fondation, de représentants de l'administration cantonale et communale, d'un architecte indépendant et du notaire exécuteur testamentaire.

complété chaque fois d'un appartement de 4 pièces et un de 3 pièces afin d'assurer une certaine mixité générationnelle. Au total, et compte tenu que l'immeuble comprend cinq niveaux de logements, le projet permet de réaliser 39 nouveaux logements dont 29 de 2 pièces (50 m²), 5 de 3 pièces (64.2 m²) et 5 de 4 pièces (83.5 m²), pour un total de 93 pièces et une surface habitable nette d'environ 2 190 m².

Le bâtiment comprend également un sous-sol abritant des caves, un abri PCi de 66 places, des locaux techniques et de services ainsi qu'un parking pour 20 voitures, dont certaines pourraient être attribuées à un exploitant de location-partage de voitures de type « Mobility ».

Sur le plan de la matérialisation, et afin de réduire les coûts d'exploitation, une construction performante techniquement, mais avec l'utilisation de matériaux traditionnels, a été privilégiée permettant ainsi une mise en œuvre simple, économique et d'entretien facile.

Un effort tout particulier a été porté sur le confort des futurs utilisateurs en respectant les contraintes thermiques et acoustiques actuellement en vigueur. Ce dispositif est complété par des installations complémentaires telle qu'une ventilation à double flux. Dans le respect des critères du développement durable, des panneaux solaires, installés sur une toiture végétalisée, ont également été prévus pour la production d'eau chaude et la rétention et la réinfiltration des eaux claires seront assurées.

Le bâtiment projeté respecte les normes cantonales concernant les mesures à prendre dans la construction en faveur des infirmes moteur ainsi que les directives de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH) relatives, d'une part, à l'accessibilité de tous les appartements et, d'autre part, à une habitabilité spécifique pour tous les appartements de 2 pièces.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	525 m ²
Surface brute totale des planchers	3 098 m ²
Cube SIA total	11 125 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.33
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.94

Mis à l'enquête du 14 janvier au 3 février 2005, ce projet a fait l'objet d'une opposition et de deux interventions d'ordre technique et procédural, qui ont pu être réglées et levées dans le cadre de la délivrance du permis de construire le 29 avril 2005. Selon la planification actuelle, l'ouverture du chantier est prévue au début du printemps 2006 et la mise en location des logements en automne 2007.

Suite au legs, inscrit au Registre foncier du district de Lausanne depuis le 13 février 2004, la parcelle n° 4 910 figure au patrimoine financier de la Ville, dont la gestion incombe au Service immobilier qui a repris les baux d'un garage et d'une place de parc loués à deux habitantes du quartier. L'entretien de la parcelle, constituée pour l'essentiel de « place-jardin », a été assuré par un jardinier privé jusqu'à son décès à fin 2003 et repris depuis par le Service des parcs et promenades.

7. Coût de l'opération

7.1 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 et offres d'entreprises reçues et contrôlées au printemps 2005 pour près du 100% des travaux envisagés. 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 cantonale et communale.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain en droit de superficie ⁴	0.—	0.0
CFC 1	Travaux préparatoires	352 615.—	3.9
CFC 2	Bâtiment et parking	7 841 118.—	87.1
CFC 4	Aménagements extérieurs	215 740.—	2.4
CFC 5	Frais secondaires	590 527.—	6.6
Total	Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans terrain)	9 000 000.—	100.0

Pour tenir compte des particularités de ce projet, comme la réalisation de trois corps de bâtiments distribués par des coursives, l'introduction d'une ventilation à double flux, la contrainte de certains travaux préparatoires (lutte contre la nappe phréatique, enceinte de fouille pour la construction du parking et de l'abri PCi en limite de parcelle, etc..) ainsi que la proportion élevée d'appartements de 2 pièces, le coût admissible de ce projet a été augmenté d'environ 17%. En contrepartie, les Services cantonal et communal du logement demandent que le maître de l'ouvrage soit particulièrement attentif, dans la phase de réalisation, aux économies possibles à réaliser.

7.2 Répartition des coûts de construction

La répartition des coûts de construction a été calculée, par affectation, par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), sans que la valeur du terrain n'influence les calculs, puisque le terrain est mis gratuitement à disposition de la Fondation par la Commune, celle-ci l'ayant reçu en legs de Mme Mivelaz.

			Fr.
<i>Logement :</i>			
Logement	2 190 m ²	arr. Fr. 3 495.—/ m ²	7 655 000.—
Total CFC (0)-1-2-4-5			7 655 000.—
<i>Surface tertiaire :</i>			
Espace communautaire	arr. 113 m ²	arr. Fr. 4 852.—/ m ²	550 000.—
Total CFC (0)-1-2-4-5			550 000.—
<i>Parking :</i>			
Parking intérieur	20 places	Fr. 39 000.—/ place	780 000.—
Parking extérieur	3 places	Fr. 5 000.—/ place	15 000.—
Total CFC (0)-1-2-4-5			795 000.—

8. Financement

8.1 Financement de l'opération

	Fr.	%
Fonds propres (prêt chirographaire)	845 000.—	9.4
Fonds propres (dons) ⁵	550 000.—	6.1
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	7 605 000.—	84.5
Total (sans terrain)	9 000 000.—	100.0

⁴ La valeur du terrain n'est pas mentionnée dans le plan financier car elle ne l'influence pas. Dans le cadre de l'étude de faisabilité, ayant précédé l'acceptation du legs, la Commission immobilière avait estimé ce terrain à Fr. 1 200.—/m², ce qui représente dans le cas précis une valeur de 1 912 800 francs.

8.2 Répartition

<i>Logement</i>		Fr.	%
Fonds propres (prêt chirographaire)		765 500.—	10.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang		6 889 500.—	90.0
Total (sans terrain)		7 655 000.—	100.0
<i>Espace communautaire</i>		Fr.	%
Fonds propres (dons) ⁵		550 000.—	100.0
Total (sans terrain)		550 000.—	100.0
<i>Parking</i>		Fr.	%
Fonds propres (prêt chirographaire)		79 500.—	10.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang		715 500.—	90.0
Total (sans terrain)		795 000.—	100.0

8.3 Prêt chirographaire

Le prêt chirographaire communal de 845 000 francs, tenant lieu de fonds propres, correspond à près de 10% du coût total de construction, admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale. Ce prêt est complété par des dons pour un montant de 550 000 francs, ce qui représente un total de plus de 15% de fonds propres, valeur du terrain non comprise en raison du legs. Accordé pour une durée non limitée, ce prêt ne sera ni remboursable, ni amortissable pendant 20 ans au moins.

Fixé par le Canton en fonction de son appréciation du marché, le taux d'intérêt de ce prêt ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe. Il ne pourra toutefois excéder de plus de 1% celui des prêts hypothécaires en 1^{er} rang, conformément à l'art. 20 al. A) du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Ultérieurement, il pourra cependant encore varier en fonction du marché et de la situation financière de l'immeuble.

8.4 Cautionnement

Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		Fr.	
Coût terrain CFC 0		9 000 000.—	
		-	0.—
Total CFC 1-2-4-5	100%	9 000 000.—	
Cautionnement	30%	2 700 000.—	

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

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés ou fondations 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 ou fondations.

⁵ Ces dons sont assurés pour un tiers par la Fondation Leenaards et pour deux tiers par la Loterie Romande (voir également chapitre 10).

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) équivalant à 9 000 000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 2 700 000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif du prêt.

Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur aux prix annoncés, les aides publiques seront abaissées en conséquence. Dans le cas contraire, les subventions et le cautionnement seront plafonnés aux montants actuels.

9. Aspects spécifiques de la partie logement

9.1 Charges brutes – Revenu locatif de la partie logement

Autorisé par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), le revenu locatif brut arrêté de la partie logement se décompose de la manière suivante :

	Fr.		Fr.
Fonds propres (prêt chirographaire)	765 500.—	4.25%	32 534.—
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	6 889 500.—	3.25%	223 909.—
Amortissement de vétusté	7 655 000.—	0.50%	38 275.—
Frais généraux sur immeuble	7 655 000.—	1.70%	130 135.—
Frais généraux sur terrain (partie logt) ⁶	1 350 000.—	1.70%	22 950.—
Terrain – Redevance DDP	1 912 800.—	0.00%	0.—
Total – partie logement			447 803.—

Selon les vœux de la testatrice, le terrain est mis à disposition à titre gratuit.

9.2 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Ce projet est destiné à mettre à disposition des logements pour des personnes âgées dont les faibles revenus ne permettraient que difficilement de supporter les augmentations de loyers propres au subventionnement dégressif habituel. Dans ce contexte, sur proposition de la commune de Lausanne et de la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, l'aide cantonale et communale (conformément à l'art. 28 de la Loi du 9 septembre 1975) sera versée exceptionnellement de façon linéaire pour permettre une stabilité des loyers même en période de subventionnement. Le montant de l'aide versée à fonds perdus correspondra ainsi au total des aides accordées sur 15 ans selon le système dégressif, mais réparti linéairement sur la même période de 15 ans.

Dans le cas particulier de la « Maison Mivelaz », l'aide requise se traduit par une participation linéaire sur 15 ans à l'abaissement annuel des loyers de 24%, à raison de 12% par l'Etat et 12% par la Commune.

Prise en charge cantonale annuelle à fonds perdus :	(Fr. 7 655 000.— x 5.45%) x 12% =	arr. Fr. 50 063.—
Prise en charge communale annuelle à fonds perdus :	(Fr. 7 655 000.— x 5.45%) x 12% =	arr. Fr. 50 063.—

⁶ Les frais généraux sur le terrain ont été estimés par le SELT à raison de 15% du coût total de construction.

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.

A la cessation des subventions, si l'effort loyer-revenu est trop important, les locataires auront toujours la faculté de pouvoir recourir, pour les familles, à l'allocation au logement et, pour les personnes âgées, à des aides individuelles appropriées qui restent encore à définir.

9.3 Loyers

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

Type de logements	Loyers sans aide	Loyers abaissés (Canton et Commune)
29 x 2 pces	Fr. 878.—	Fr. 682.—
5 x 3 pces	Fr. 1 018.—	Fr. 790.—
5 x 4 pces	Fr. 1 354.—	Fr. 1 052.—
Revenu locatif	Fr. 447 864.—⁷	Fr. 347 856.—

9.4 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 le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits et rénovés avec l'appui financier de la commune de Lausanne.

9.5 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, 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.

Ce bâtiment étant construit 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.

10. Aspects spécifiques de l'espace communautaire

Partie intégrante de ce projet, l'espace communautaire est facilement accessible de plain-pied depuis la cour intérieure du bâtiment. Dans cet espace, couvrant environ 113 m² répartis entre différents locaux, diverses activités et animations pourront être organisées à l'intention des personnes âgées résidentes du bâtiment.

Adjacents à l'espace communautaire principal, trois petits locaux pourraient, par ailleurs et suivant les besoins, servir à l'extension de l'activité ou être occupés comme bureau, infirmerie, voire petit cabinet de pédicure, offrant ses services aux locataires de l'immeuble mais également à des personnes âgées du quartier.

⁷ Ce revenu locatif diverge très légèrement de celui mentionné au point 9.1 en raison de la gestion informatique des arrondis appliqués aux loyers des logements.

Désireuse de soutenir et de permettre la concrétisation de ce projet, la Fondation Leenaards et la Loterie Romande ont toutes deux confirmé qu'elles verseraient à la « Maison Mivelaz » un don d'un montant de 200 000 francs pour la Fondation Leenaards et de 400 000 francs pour la Loterie Romande. Au total, cette somme s'élevant à 600 000 francs est destinée exclusivement au financement de l'espace communautaire, selon les souhaits clairement exprimés des deux donateurs. De cette somme, 550 000 francs seront utilisés pour financer la réalisation à proprement parler de l'espace communautaire et 50 000 francs seront affectés à l'utilisation de ce même espace.

11. Aspects spécifiques du parking

Estimation du revenu locatif des places de parc :

Places de parc intérieures	20 x Fr. 150.— (mensuel) x 12	36 000.—
Places de parc extérieures	3 x Fr. 80.— (mensuel) x 12	2 880.—
Total – parking		38 880.—

12. Aspects énergétiques

En collaboration avec l'architecte mandaté et le Service gaz et chauffage à distance de la Ville de Lausanne, une utilisation rationnelle de l'énergie a été préconisée, notamment, par la récupération efficace de la ventilation des logements (double flux), le chauffage au sol étant assuré par une chaudière à gaz à condensation complétée d'une installation solaire thermique pour le préchauffage de l'eau sanitaire avec une couverture solaire annuelle de 25 à 30 %. Cette installation permettra une économie d'énergie d'environ 25 à 30 MWh/an. Afin de concrétiser ces économies d'énergie, la Municipalité a autorisé, le 3 mars 2005, de prélever la somme de 95 000 francs sur le fonds communal pour le développement durable pour l'année 2006. Les réglages ainsi que la surveillance énergétique seront en outre assurés par les prestations contractuelles de gestion énergétique des Services Industriels, entraînant une économie sur la consommation annuelle de l'énergie d'environ 10 à 15%.

13. Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie, qui sera concédé par la Commune à la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, sera établi sur la base du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie suivant :

Devant notaire, pour le district de Lausanne, comparaissent,

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

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

d'autre part, la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, (appelée ci-après « la Fondation »), fondation dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par _____

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

A

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

N° de parcelle	Plan	Nom local et désignation	Surface totale
4 910	38	avenue du Mont-d'Or	1 594 m ²

B

La Fondation a l'intention de construire sur cette parcelle un bâtiment comprenant 39 appartements (soit 29 appartements de 2 pièces, 5 appartements de 3 pièces et 5 appartements de 4 pièces), sur une surface habitable d'environ 2 190 m², un espace communautaire, un parking souterrain de 20 places, un abri PCi ainsi que 3 places de parc extérieures.

Cet immeuble sera édifié avec l'appui financier des pouvoirs publics, au sens de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Afin que la construction mentionnée ci-dessus, propriété de la Fondation, ne soit pas incorporée au terrain appartenant à la Commune, cette dernière décide de constituer une servitude de superficie en faveur de la Fondation.

Déduction faite du hors-ligne, cette servitude s'exercera sur une surface d'environ 1 480 m² de la parcelle n° 4 910. Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent.

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :

1. Constitution d'une servitude de superficie

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

Cette servitude grèvera une surface d'environ 1 480 m² de la parcelle n° 4 910 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 70 années, dès la date d'immatriculation au Registre foncier. Il s'éteindra à l'échéance de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance. A défaut de dénonciation, le droit continuera de subsister pour cinq années et ainsi de suite de cinq en cinq années, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite, avec un préavis d'une année, mais pour une durée maximum de cent ans (art. 779 litt.1 CCS), à l'échéance de laquelle il s'éteindra définitivement.

4. Conditions de la cessibilité

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

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

5. Constructions autorisées

La Fondation s'engage à démolir le garage n° ECA 14 112 et à construire sur cette parcelle, comprenant 39 appartements (29 x 2 pièces, 5 x 3 pièces, 5 x 4 pièces, un espace communautaire, un parking souterrain de 20 places, un abri PCi ainsi que 3 places de parc extérieures.

Cette construction sera édifiée dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

La construction de cet immeuble et de ces 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 29 avril 2005. 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 cette construction et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant.

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

6. Aménagements extérieurs

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

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

7. Coût des constructions et des impenses

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

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

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

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

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

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

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales et d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent (1.5%) l'an, le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Fondation.

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

9. Retour anticipé des constructions en cas de non-respect ou de violation de ces obligations par la Fondation

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

Ce retour anticipé interviendra après :

- suivant le cas, notification à la Fondation, sous lettre signature, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;
- dans tous les cas, notification à la Fondation, sous lettre signature et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de 12 mois.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elle ne sera pas supérieure aux indemnités suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

11. Redevance

Compte tenu du legs fait à la Commune, permettant de mettre à disposition des logements accessibles à des personnes âgées à faible revenu, le terrain doit être mis à disposition à titre gratuit durant toute la durée de vie de l'immeuble.

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 cédules 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 six mois après la signature de la convention avec la Fondation.

14. Entrée en possession

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

Le terrain, objet du droit de superficie, est mis à disposition dans son état, dont la superficiaire a parfaite connaissance, au jour de la signature du présent acte, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier.

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

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

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

15. Cheminement piétonnier, 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 le 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 Fondation s'engage à renoncer, à première réquisition de la Commune et sans indemnité, au droit distinct et permanent de superficie, objet du présent acte, ainsi qu'à tous les avantages qui en découlent, pour toutes parties non construites encore indéterminées 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 Fondation.

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

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

Pour le cas où un droit de mutation serait dû, les parties estiment à 1 912 800 francs la valeur du terrain grevé.

19. Obligations de la superficiaire

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

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

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

20. Annotation de clauses spéciales

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

21. Lex Koller

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

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

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

22. Frais

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

Les documents de mutation seront établis par le Service du cadastre de la ville.

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)

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

14. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2005/52 de la Municipalité, du 11 août 2005;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire le ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accepter le legs et les conditions de feu Mme Emmy Mivelaz, consistant à léguer à la Commune de Lausanne un bien-fonds sis à l'avenue du Mont-d'Or à Lausanne (parcelle n° 4 910), pour permettre la réalisation d'un bâtiment à loyer modéré pour personnes âgées;
2. d'approuver l'acte constitutif de droit de superficie, figurant dans le préavis n° 2005/52 de la Municipalité du 11 août 2005, acte qui grèvera une surface d'environ 1 480 m² de la parcelle n° 4 910, sise avenue du Mont-d'Or, en faveur de la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, pour la construction de logements subventionnés d'une surface habitable d'environ 2 190 m² ainsi que d'un espace communautaire;
3. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle précitée;
4. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri, 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, d'un bâtiment comprenant au total 39 logements;
5. 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 devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée; soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 50 063 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;
6. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Fondation Cités Val Paisible et Val Fleuri un prêt chirographaire de 845 000 francs, étant entendu que ce prêt sera accordé pour une durée non limitée, qu'il sera non amortissable et non remboursable pendant 20 ans au moins et qu'il ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe, mais seulement d'un taux maximum équivalant au taux hypothécaire 1^{er} rang, majoré éventuellement de 1%, ce conformément aux dispositions légales cantonales;
7. 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 2 700 000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche