

Immeuble de la rue de l'Industrie 6 à Lausanne
Cession du bâtiment et octroi d'un droit de superficie distinct et permanent
à la Coopérative d'habitants en formation I6

Préavis N° 2012/50

Lausanne, le 1^{er} novembre 2012

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Municipalité propose à votre Conseil d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Coopérative d'habitants en formation I6 et de lui céder le bâtiment de la rue de l'Industrie 6 en vue de sa rénovation avec création dans les combles de deux appartements supplémentaires.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Historique	2
4. Descriptif de l'immeuble	2
5. Valeur du bâtiment	2
6. Valeur du terrain	3
7. Appel d'offres	3
8. Projet de rénovation	3
8.1. Le projet I6	3
8.2. La coopérative I6	3
8.3. Loyers abordables et contrôle des loyers	4
9. Respect des critères de durabilité et de pérennité du bâtiment / Valeur patrimoniale	4
10. Plan financier de l'opération	5
11. Conséquence financière du préavis	5
11.1. Conséquences comptables	5
11.2. Conséquences sur le budget de fonctionnement	6
12. Droit distinct et permanent de superficie	6
12.1. Structure du contrat	6
12.2. Clauses principales	6
12.3. Constitution de droit distinct et permanent de superficie	7
13. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	17
14. Conclusions	17

3. Historique

Le 5 juillet 2007, la Municipalité acceptait une note établie par la Direction de la culture, du logement et du patrimoine qui proposait de remettre un certains nombres d'immeubles, dont Industrie 6, à des coopératives ou fondations en vue de rénovations douces dans le but de conserver des loyers abordables. Ces opérations devaient également permettre de supprimer les montants prévus pour les rénovations de ces immeubles dans le plan d'investissement de la Ville.

L'immeuble de la rue de l'Industrie 6, propriété de la Commune de Lausanne, a été construit en 1887 et n'a subi que peu de transformations. Il présente de ce fait une rare authenticité s'agissant d'un immeuble « locatif » d'une époque dont il ne reste quasiment plus de témoins, la plupart ayant été démolis.

Il est répertorié en note 3 au recensement architectural cantonal ce qui signifie qu'il mérite d'être conservé. Selon les informations fournies par la Déléguée au patrimoine bâti de la Commune, il pourra toutefois être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note 3.

Depuis 2007, l'immeuble a intéressé successivement un entrepreneur qui désirait y installer ses ateliers de production, un promoteur privé et une coopérative d'habitation. Après que l'entrepreneur ait décidé d'investir sur un autre site, le Service du logement et des gérances choisissait, début 2009, de développer le projet proposé par la Coopérative et informait le promoteur de ce choix qui correspondait mieux aux critères présentés dans la note acceptée par la Municipalité le 5 juillet 2007. La Direction de la culture, du logement et du patrimoine a en effet privilégié une opération avec une coopérative à but non lucratif pour rénover cet immeuble.

Les négociations avec la Coopérative ont pris un temps certain du fait des revendications présentées par celle-ci. Le 4 août 2010, la Direction de la culture, du logement et du patrimoine, au vu des conditions avantageuses revendiquées par la Coopérative (prix du terrain réduit, bâtiment pour fr. 0.- et échelonnement de la rente) a considéré que l'octroi de ces privilèges ne pouvait pas se justifier sans une vérification par le biais de mise de l'objet sur le marché via un appel d'offres public.

En janvier 2011, les combles du bâtiment étaient la proie des flammes. Une toiture provisoire a été posée. Un appartement a subi des dégâts d'eau importants le rendant inutilisable.

Le dossier a été mis sur le site internet de la Ville et publié dans la Feuille des avis officiels en juin 2011. Les dossiers des candidats ont été remis pour le 30 septembre 2011.

4. Descriptif de l'immeuble

Adresse	rue de l'Industrie 6
Année de construction	1887
Zone de construction	Zone mixte de forte densité
Note au recensement architectural	3
N° de parcelle	2955
Surface parcelle	6042
Surface DDP projeté	336 m2 (environ)
Surface bâtie	269 m2
Cube SIA	4096
Valeur ECA	fr. 1'638'524 - (indice 113)
Vétusté selon analyse EPIQR	fr. 2'115'400.-

5. Valeur du bâtiment

La valeur résiduelle après l'incendie de la toiture a été déterminée par l'ECA et fixée à fr. 299'446.-. Un montant de fr. 300'000.- a été retenu pour l'appel d'offres.

6. Valeur du terrain

La surface concernée est d'environ 336 m². La valeur du terrain a été déterminée sur la base du rendement espéré à long terme avec le projet de la coopérative choisie. Un montant de fr. 300'000.- a ainsi pu être déterminé. S'il avait été tenu compte d'une valeur de terrain basée sur sa mise en valeur par une construction neuve, celle-ci aurait été de fr. 500'000.-. La limite inférieure admise pour le terrain a toutefois été fixée pour l'appel d'offres à fr. 250'000.-, valeur déterminée sur la base du projet initial présenté par la Coopérative qui était en lice avant qu'il n'y ait appel d'offres.

7. Appel d'offres

L'appel d'offres a suscité l'intérêt de 4 coopératives à constituer et d'une coopérative existante qui encadre les coopérateurs pour le projet de construction et ensuite se retire pour laisser les coopérateurs fonder leur propre coopérative. Les projets ont été examinés par un comité constitué de la cheffe du Service du logement et des gérances, du délégué à la Commission immobilière, du chef de la Division des gérances et d'un collaborateur de la section durabilité & économie de la construction. Les dossiers ont été notés sur des critères techniques, financiers et juridiques.

Le projet I6 est sorti en tête. Celui-ci respecte le patrimoine bâti par conservation de la cage d'escaliers et partiellement de la typologie des appartements ; le concept de développement durable est réaliste et le plan financier raisonnable. C'est le projet le plus homogène. Il aboutit à des loyers concordant avec la cible souhaitée. L'ensemble de ces considérations a conduit le comité de sélection à retenir ce projet et le proposer à la Commission immobilière puis à la Municipalité.

8. Projet de rénovation

8.1. Le projet I6

Le projet propose un rez-de-chaussée commercial, 3 appartements de 3.5 pièces et 3 appartements de 4.5 pièces ainsi que 2 appartements de 2.5 pièces dans les combles. L'escalier existant est maintenu.

Les surfaces commerciales du rez-de-chaussée sont destinées à servir de bureau à l'association NiceFuture, association qui entend animer les vitrines en y présentant ses activités. Un point de vente de produits diffusés depuis son site (produits écologiques et éco-responsables) n'est pas exclu.

Le projet de rénovation entend mettre en valeur la structure et l'enveloppe existantes. Les planchers et solivage existants seront maintenus mais renforcés par un platelage bois contreventant l'édifice. La toiture sera refaite.

Les coûts de rénovation sont estimés à fr. 3'000'000.-. Le prix offert pour le bâtiment est de fr. 300'000.- et la valeur de référence pour le terrain permettant de calculer le rente du droit de superficie est également de fr. 300'000.-. L'indemnité de l'assurance ECA versée en cas de reconstruction après incendie est versée à I6.

Les loyers budgétés sont calculés à fr. 184.- le m² année. Le rendement brut du projet qui en résulte est de 4.92%. Une variante à fr. 205.- le m² est également présentée en prenant en considération un prêt ASH remboursable sur 20 ans. Le rendement brut qui devra permettre le remboursement du prêt ASH serait de 5.5%.

8.2. La coopérative I6

La société coopérative en formation I6 a son siège à Lausanne. Ses membres sont des personnes physiques ou morales. Ses membres actuels sont des personnes physiques, à l'exception du bureau d'architectes qui en tant que personne morale est membre et mandataire du projet et d'une association qui prévoit d'occuper les locaux du rez-de-chaussée. Les personnes physiques sont au nombre de 7. Les professions d'architecte, d'artiste, d'actrice, d'ingénieur et d'employé de commerce sont représentées.

Son but est de construire/rénover et gérer un ou plusieurs immeubles tout en soustrayant durablement les logements et espaces à la spéculation. La coopérative n'a aucun but lucratif. La coopérative ne vend en principe pas ses biens sauf si les circonstances l'exigent. Dans un tel cas, la vente se conclurait avec des institutions sans but lucratif.

Les parts sociales à acquérir par les habitants/coopérateurs représenteront au minimum 5 % du prix de revient de l'opération.

8.3. Loyers abordables et contrôle des loyers

Ce projet, intéressant dans la mesure où il conserve le bâtiment dans ses caractéristiques principales, permet des loyers moyens abordables (entre fr. 184.- et fr. 205.-/m2 année). Ces loyers tiennent compte de la valeur résiduelle de l'immeuble et d'un prix du terrain raisonnable. Pour s'assurer que ceux-ci restent dans les ordres de grandeurs annoncés, un contrôle des loyers sera mis en place. Il couvrira toute la durée du droit de superficie et a été accepté par la coopérative I6.

9. Respect des critères de durabilité et de pérennité du bâtiment / Valeur patrimoniale

Réduction des besoins chaleur :

Du point de vue énergétique, le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation conséquente au niveau de la toiture qui sera entièrement refaite. Les menuiseries seront remplacées par des doubles vitrages avec cadre en bois et le plancher sur le sol sera isolé. Les revêtements intérieurs privilégieront les matériaux de constructions de bases naturels.

Pérennité du bâtiment :

La mise en œuvre d'un système de ventilation mécanique contrôlé assurera le renouvellement d'air hygiénique ainsi que la pérennité du bâtiment (problèmes de condensation). Cette installation est rendue d'autant plus nécessaire que le remplacement des menuiseries rendra le volume plus étanche aux infiltrations d'air extérieur.

Production de chaleur :

La production de chaleur actuelle au CAD, efficiente aussi bien du point de vue économique qu'écologique sera conservée.

Valeur patrimoniale :

Le principe d'intervention retenu tient compte de manière intéressante des caractéristiques historiques du bâtiment. Il importera d'être attentif à ces qualités, notamment en ce qui concerne le rapport du rez-de-chaussée à la rue (devantures). La création de lucarnes dans les combles devra également assurer le respect de ces caractéristiques historiques

Suivi du projet :

De manière générale, les éléments et les choix techniques en rapport avec les aspects de durabilité cités ci-dessus devront être soumis et validés par un représentant de la Section durabilité & économie de la construction du Service du logement et des gérances lors du développement du projet. Alors que les éléments patrimoniaux devront faire l'objet d'un suivi par la Déléguée au patrimoine bâti de la Commune.

10. Plan financier de l'opération

Deux plans financiers ont été présentés, le premier avec un amortissement de la dette sur 100 ans et le deuxième avec un amortissement d'un prêt de l'Association Suisse de l'Habitat sur 20 ans. Il en est résulté les plans financiers suivants :

	<u>Sans prêt ASH</u>		<u>Avec prêt ASH</u>
Valeur terrain	300'000		300'000
Valeur bâtiment	300'000		300'000
Travaux	3'500'000		3'500'000
Indemnité ECA	-500'000		-500'000
Coût du projet	3'300'000		3'300'000
Fonds propres 20%	660'000	Fonds propres commerce 20%	121'856
Fonds étrangers 80%	2'640'000	Fonds propres logements 11.1%	298'144
		Fonds ASH logements 8.9%	240'000
		Fonds étrangers 80%	2'640'000
TH 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	3.2%		3.2%
Amortissement	1.11%		1.11%
		Prêt ASH	2%
		Amortissement Prêt ASH	5%
Charges financières	113'784		130'584
Fonds de rénovation	9'284		8'564
Frais d'exploitation	27'614		30'830
Rente DDP	15'000		15'000
Loyer annuel	165'681		184'977
Surface locative	902.2		902.2
Loyer annuel /m2	184		205
Rendement brut sur montant investi par I6 hors rente DDP	4.57%		5.15%

Les rendements bruts annoncés ci-dessus permettent la couverture des coûts soit le paiement des frais d'exploitation de l'immeuble, des charges financières (y compris amortissement) et la constitution d'un fonds de rénovation. Aucun rendement des fonds propres n'est calculé.

11. Conséquences financières du préavis

11.1. Conséquences comptables

Le montant demandé pour la cession du bâtiment est de fr. 300'000.-. Ce montant sera payé au moment de la signature de l'acte de constitution du droit de superficie. La valeur au bilan de l'immeuble (totalité de la parcelle n° 2955) est de fr. 221'000.-, elle sera ainsi totalement amortie.

11.2. Conséquences sur le budget de fonctionnement

Les charges d'exploitation payées par le propriétaire, de l'ordre de fr. 8'000.- par année, ne chargeront plus le budget de fonctionnement.

Le bâtiment est actuellement en prêt à usage et ne génère donc aucune recette. Les recettes à attendre de cette opération correspondent à la rente du droit de superficie fixée à 5 % et calculée sur une valeur de terrain de fr. 300'000.-, soit fr. 15'000.- par année dès la délivrance du permis d'habiter ou au plus tard 6 mois après l'entrée du premier locataire.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)							
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges d'intérêts	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Amortissement	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Diminution de charges	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-48.0
Revenus	0.0	-7.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-67.0
Total net	-8.0	-15.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-115.0

12. Droit distinct et permanent de superficie

12.1. Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie <ul style="list-style-type: none"> A. Constitution du droit de superficie B. Responsabilité du superficiaire C. Obligations du superficiaire D. Droit de contrôle de la superficiante E. Cessibilité et transmissibilité du droit F. Retour des constructions
Chapitre III	Divers

12.2. Clauses principales

Durée du droit 90 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.

Redevance La redevance s'élèvera à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.

Retour anticipé

- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.

Retour à l'échéance

- si c'est le superficiaire qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit. **Indemnisation** calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

Il est précisé que **l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus** ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Contrôle des loyers

Les loyers seront contrôlés par la superficiaire durant toute la durée du droit de superficie. Ils devront permettre de couvrir les coûts au démarrage de l'opération et pourront ensuite varier conformément aux dispositions du droit du bail.

*12.3. Constitution de droit distinct et permanent de superficie***CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par _____, notaire à Lausanne, canton de Vaud, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la COMMUNE DE LAUSANNE, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ... et qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ... 2012, _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

d'autre part : _____

- au nom de ..., Société coopérative d'habitation dont le siège est à Lausanne, ..., à ..., et ..., à ..., qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « le superficiaire ». _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : _____

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 2955

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Numéro d'immeuble 2955

Tenue du registre foncier Fédérale

EGRID

Surface 6'042 m2, numérique,

Mutation 21.01.2003 007-2003/298/0 Mensuration

Autre(s) plan(s):

No plan: 71

Part de surface grevée

Désignation de la situation Rue de l'Industrie 6/10

Couverture du sol Bâtiment(s), 2656 m²

Place-jardin, 634 m²

Forêt, 845 m²

Revêtement dur, 1'907 m²

Bâtiments/Constructions Bâtiment, 91 m2, N° d'assurance: 8774

Habitation avec affectation mixte, 434 m2,

N° d'assurance: 8769a

Bâtiment, 147 m2, N° d'assurance: 8771a

Habitation avec affectation mixte, 269 m2,

N° d'assurance: 8772a

Habitation avec affectation mixte, 1419

m2, N° d'assurance: 8769b

Bâtiment, 296 m2, N° d'assurance: 8771b

Habitation avec affectation mixte, N°

d'assurance: 8772b

surface totale 22 m2

(souterrain)

Habitation avec affectation mixte, N°

d'assurance: 8772c

surface totale 14 m2

(souterrain)

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 1'585'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle pour

Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune

Servitudes

29.09.1958 007-315827 (C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts ID.007-2008/004485

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, (C)

Canalisation(s) Collecteur

d'égouts, ID.007-

2008/004485

Cette servitude s'exerce selon le tracé bleu sur le plan annexé.

Cette canalisation est destinée à collecter les eaux de source et de surface, ainsi que les égouts des bâtiments construits et à construire dans cette région.

Les propriétaires des fonds servants auront le droit de raccorder leurs canalisations d'égouts au collecteur objet de cette servitude, moyennant paiement de la finance prévue à cet effet.

Cette servitude comporte en outre, pour la Commune de Lausanne, le libre accès aux fonds grevés pour la surveillance et les réparations éventuelles au collecteur.

Pose et entretien : A charge de la Commune de Lausanne, ainsi que les frais de déplacements rendus éventuellement nécessaire dans la suite.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 29.08.2012 Aucune

La parcelle susdésignée demeure assujettie aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public et 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.

Le superficiaire a l'intention de rénover, sur la parcelle n° 2955 susdésignée, le bâtiment ECA N° 8772a, b et c comprenant 12 appartements et 2 locaux commerciaux. Deux appartements supplémentaires seront créés dans les combles qui ont été détruits par un incendie.

A cet effet, le superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants ès qualité conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution du droit de superficie

Article 1 – Constitution

Afin que le bâtiment ECA N° 8772 a, b et c précité ne soit pas incorporé à la parcelle n° 2955 susdésignée, la superficiante constitue en faveur du superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude greève une surface de 337 m² de la parcelle n° 2955, désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le 12 septembre 2012, par le géomètre officiel M. Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :
Numéro d'immeuble :
Adresse(s) :
No plan :
Autre plan :
Surface :
Genres de nature :

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

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

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

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation ou de renouvellement devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation ou de renouvellement dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation ou de renouvellement du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

La prolongation ou le renouvellement du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

Article 3 – Immatriculation

En application des articles 779 alinéas 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.

Article 4 – Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage à rénover le bâtiment N° ECA 8772 a, b et c qui comprendra une zone commerciale et administrative avec dépôt au rez-de-chaussée, 1 appartement de 3.5 pièces ainsi qu'un appartement de 4.5 pièces par niveau du premier étage au troisième ainsi que deux nouveaux appartements de 2.5 pièces à créer dans les combles.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence des superficiaires, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire). Le superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Article 5 – Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire et article 18 - retour à l'échéance), ces dernières feront connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

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 et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie et valeur du bâtiment cédé

Taux

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à quinze mille francs (fr. 15'000.-).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à trois cent mille francs (fr. 300'000.-).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension du bâtiment, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Exigibilité de la rente

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier locataire; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit quarante cinq mille francs (fr. 45'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger du superficiaire qu'il consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance.

Valeur et cession des constructions

Le bâtiment N° ECA 8772a, b et c est cédé libre de bail au superficiaire dans le cadre de la constitution du présent droit de superficie. Le prix de cession du bâtiment a été fixé trois cent mille francs (fr. 300'000.-).

Ce bâtiment est destiné à être rénové. Il est cédé dans son état actuel que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il ne formule aucune réserve, avec tous ses droits, parties intégrantes et accessoires, libre de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui apparaîtront ultérieurement.

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

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

Article 7 – Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par le superficiaire, de même que le transfert des risques à ce dernier, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

La parcelle objet du droit de superficte sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire.

B. Responsabilité du superficiaire

Article 8 – Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficte, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

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

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Le superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; ils ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 9 – Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficte.

Article 10 – Sites contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet du bâtiment, ni de la zone où il se situe, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas sur la liste cadastrée des sites contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, le superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

C. Obligations du superficiaire

Article 11 – Obligations du superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte ;

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficte; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé.

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficte, cas de force majeure réservés;

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6);

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ; _____

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; _____

i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____

j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, 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 reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, respectivement pour les logements subventionnés, appliquer les baux proposés par le canton dans le cadre de l'application de la loi sur le logement, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ; _____

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; _____

n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit. _____

o) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. _____

Aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante. _____

Article 12 – Modifications _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante : _____

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ; _____
- Modification du projet de construction ; _____
- Extension des bâtiments et installations. _____

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 – Visite des lieux _____

La superficiante se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

Article 14 – Consultation des documents du superficiaire _____

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 – Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; elle 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 la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ;
- 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt quatre (24) 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 à la superficiante avant que les contractants le signent.

F. Retour des constructions

Article 16 – Retour anticipé pour cause d'intérêt public

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

Article 17 – Retour anticipé pour cause de violation de leurs obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), la superficiante 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 sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-devant.

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) ci-après.

Article 18 – Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire. Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

- si c'est la superficiante qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;

- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne.

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes numéros.....

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

Le superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

Article 20 – Transfert au domaine public

La surface située entre le bâtiment ECA no 8772a et le domaine public no 593 sera transférée au domaine public après constitution du droit distinct et permanent de superficie.

Article 21 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 22 – 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 23 – 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 composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

La superficiante et le superficiaire désignera chacun un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne. _____

Article 24 – Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre o (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. —

Article 25 – Modification 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties. _____

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _____

Article 26 – Autres dispositions _____

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

Article 27 – Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE) _____

a) Au sujet de I6... à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE- AELE avec domicile principal en Suisse : _____

- détiennent la totalité des parts sociales ; _____

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ; _____

- _____

En outre, les représentants de..... certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. _____

Article 28 – Frais et droits de mutation _____

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, le superficiaire a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de ... francs (fr.-). _____

Réquisitions pour le registre foncier _____

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de I6 avec immatriculation comme droit distinct et permanent avec cession des bâtiments no ECA 8772 a, b et c; _____

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre o (contrôle des loyers), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ; _____

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. _____

DONT ACTE, _____

lu par le notaire aux comparants ès qualité qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à

LAUSANNE, le ... deux mille douze. _____

13. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne

Un tableau de synthèse des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé est joint en annexe. Ce tableau renseigne sur le nombre, les affectations et les surfaces.

14. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2012/50 de la Municipalité, du 1^{er} novembre 2012;
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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface d'environ 337 m² de la parcelle n° 2955, sise à la rue de l'Industrie 6 à Lausanne, en faveur de la Coopérative d'habitants en formation I6 aux conditions prévues dans le présent préavis ;
2. de porter le montant de fr. 300'000.- pour la cession du bâtiment en augmentation du crédit d'acquisition d'immeubles accordé pour la législature ;
3. d'accepter le passage au domaine public de la partie de la parcelle située entre le bâtiment et la rue de l'Industrie.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter