**Construction de logements modulaires pour les usagers du service social de Lausanne :
octroi d'un droit de superficie à la coopérative Cité Derrière
Réponse au postulat Stéphane Michel « La résolution des problèmes d'hébergement
précaire passe aussi par des seuils adaptés »**

Rapport-préavis N° 2013/30

Lausanne, le 4 juillet 2013

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité rappelle les prestations existantes concernant le relogement des personnes en situation précaire et propose au Conseil communal de compléter cette offre par la construction de logements modulaires. Elle propose d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la coopérative Cité Derrière qui construira ces logements pour héberger temporairement des personnes suivies par le service social Lausanne (SSL). La Municipalité prend ainsi des mesures efficaces pour limiter le recours à l'hébergement d'urgence ou à l'hôtel et offrir des perspectives concrètes d'insertion. Elle répond également au postulat Stéphane Michel « La résolution des problèmes d'hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés ».

2. Les prestations logement du service social Lausanne

2.1 Rappel des prestations offertes

L'unité logement du SSL a été créée il y a un peu moins de 10 ans par le rapport-préavis 2003/43¹, autour de deux missions : prévenir l'expulsion et aider au relogement. Prévenir l'expulsion peut nécessiter la reprise du bail par le SSL. Aider au relogement peut impliquer l'octroi à titre temporaire d'un logement de transition sous-loué par le SSL ou, en cas d'impossibilité, le placement en hôtel.

En 2012, l'unité logement du SSL est intervenue 268 fois pour éviter une expulsion ou reloger des locataires dont l'expulsion n'avait pu être évitée. Elle a conseillé 518 personnes en entretien individuel et a enregistré 639 participations à son atelier de recherche de logement. 91 ménages ont été relogés au sein du parc géré par l'unité logement et 64 ménages en sont sortis. Parmi ces sorties, on compte 14 ménages qui ont pu accéder au marché subventionné. L'unité gère un parc de 455 objets loués auprès de 43 gérances. 97 de ces objets sont loués à la Ville de Lausanne et à la caisse de pension de la Ville via le service du logement et des gérances (soit 21 % du parc SSL total). Enfin, 54 lots de meubles de personnes expulsées ont été pris en charge au garde-meubles.

Les personnes relogées bénéficient d'un appui social tendant à éviter la récurrence (une nouvelle expulsion en raison de problèmes de comportement par exemple) ou à trouver un autre logement durable, hors du parc du SSL. Dans deux immeubles (Rue de Genève 85 et Rue César-Roux 16), une permanence sociale hebdomadaire est organisée.

---

¹ Bulletin du Conseil communal, séance n°2 du 30 mars 2004, pp. 127-195

L'unité logement, chargée de ces prestations, dispose de 19,6 EPT, répartis en 7.5 EPT d'assistants sociaux, 5.8 EPT de collaborateurs pour la gérance du parc, 3.3 EPT d'encadrement et de secrétariat et de 3 EPT pour le garde-meubles².

2.2 Les perspectives

Une part croissante de logements a dû être attribuée aux sous-locataires à titre permanent, faute d'accès au marché libre du logement. Ainsi 90 % (405 objets) des baux sont à durée indéterminée, et 10 % (43 objets) sont à durée déterminée.

Cette offre demeure insuffisante au regard des besoins. De très nombreuses personnes vivent durablement à Lausanne sans avoir de logement stable. Tel est le cas de plus de 130 personnes logées à l'hôtel, d'une dizaine d'usagers des hébergements d'urgence, mais aussi de plusieurs dizaines de personnes qui se contentent de solutions de fortune (logement chez des proches, camping, etc.).

L'un des objectifs du SSL est donc d'augmenter l'offre d'appartements de transition, tout en renforçant l'accompagnement des sous-locataires dans leurs démarches pour intégrer un logement autonome. Pour atteindre cet objectif, des solutions innovantes sont nécessaires.

2.3 Une expérience positive d'appartements communautaires est conduite depuis mai 2011

Une des solutions expérimentée en partenariat et en co-financement avec le SPAS (Service de prévoyance et d'aide sociales du canton) est l'accueil dans des appartements dits « communautaires » où chaque bénéficiaire dispose d'une chambre individuelle pour une durée de 6 mois maximum (renouvelable sous conditions).

En 2012, 74 personnes ont été aidées grâce à 4 appartements (18 chambres) : 39 femmes, 26 enfants et 9 hommes (soit un total de 48 ménages). Le taux d'occupation moyen sur l'année atteint 94 % et la durée moyenne d'occupation est de 5.6 mois. 43 % des personnes qui ont quitté ces logements ont trouvé un logement autonome. Globalement, les chances de relogement autonome sont augmentées de 50 % par rapport aux résidents des hôtels et les coûts sont réduits de 65 %.

Cette expérience, très positive du point de vue de l'insertion sociale et de l'autonomisation des bénéficiaires, sera reconduite, et probablement développée (2 appartements supplémentaires dès 2014).

3. L'hôtel est la solution la plus simple mais la pire

Parallèlement à la croissance du parc, le recours à l'hébergement en hôtel ne faiblit pas. Plus de 100 ménages (environ 130 personnes) y sont logés en permanence, et pour de longues durées. Entre 2007 et 2012, 38 % des bénéficiaires du RI qui ont résidé dans des hôtels lausannois y sont restés plus d'un an, faute de possibilités de relogement autonome (ce qui représente 137 personnes).

Le logement en hôtel est, de plus, une solution extrêmement onéreuse. On estime que pour la seule ville de Lausanne cette solution coûte plus de 3 millions de francs par an (à charge du RI)³, sans tenir compte des frais supplémentaires pour les repas, les déplacements, solutions de gardes des enfants, garde-meubles, etc. Les conséquences de ce mode d'habitation sur la santé physique et mentale des personnes sont lourdes et constituent des freins voire des obstacles à l'insertion.

---

² Les collaborateurs du garde-meubles effectuent d'autres tâches pour le compte des services de la Ville.

³ Pour rappel le coût du RI est intégré dans la facture sociale, dont la prise en charge incombe à 50 % aux communes qui se la répartissent ensuite selon une péréquation.

4. Propositions de la Municipalité

4.1 Généralités

La Municipalité propose au Conseil communal de permettre à la coopérative Cité Derrière de construire sur la parcelle de terrain des Prés-de-Vidy (parcelle n°4220, voir annexe) qui appartient à la Ville, un ensemble de 62 logements modulaires de petite taille (studios de 18 mètres carrés, 2 pièces de 40 mètres carrés). Ces logements seront tous loués par le service social, puis sous-loués aux usagers dudit service.

La coopérative Cité Derrière s'est déclarée intéressée à investir moyennant l'octroi d'un droit de superficie. Associée au cabinet d'architectes Kunik de Morsier, Cité Derrière a présenté un avant-projet architectural et un plan financier estimatif.

Selon l'article 3 des statuts de cette coopérative reconnue d'utilité publique, elle a « *pour but l'amélioration des conditions de logement de la population et plus particulièrement de ses membres par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. (...) La société s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ». La Ville de Lausanne est représentée au sein du Conseil d'administration de cette coopérative par l'intermédiaire de la Cheffe du service du logement et des gérances, à côté de représentants de plusieurs autres communes vaudoises.

4.2 Les avantages du logement modulaire

Les logements modulaires présentent plusieurs avantages :

1. Ils correspondent à une production nouvelle d'offre entièrement maîtrisée par la Ville et limitent ainsi le recours au parc privé existant
2. Ils sont temporaires et manifestent ainsi le caractère transitoire du logement proposé
3. Ils sont rapides à construire (entre 6 mois et 1 an)
4. Ils sont moins chers que les constructions ordinaires (environ 600 CHF/m³ contre 800/m³ pour du logement en moyenne) et surtout permettent des loyers bien moins chers que l'hôtel
5. Ils sont déplaçables en cas de nécessité de libérer le terrain, et réutilisables.

4.3 Attribution et gestion des logements

Les logements modulaires seront de taille réduite (18m²) et meublés *a minima*. Les logements seront loués pour deux ans au maximum (un renouvellement sera possible dans des cas de rigueur). Les usagers les percevront sans doute comme une solution provisoire, au même titre que les appartements communautaires. Ils bénéficieront par ailleurs d'une aide à la recherche d'un logement durable pour quitter le logement avant la fin du contrat.

Ces logements pourront être attribués de la façon suivante (chiffres estimatifs et susceptibles de varier en fonction de la demande et des urgences sociales) :

- 18 studios pour des jeunes de 18 à 25 ans, au bénéfice du RI, avec une priorité donnée aux jeunes en formation ;
- 38 studios pour des adultes, au bénéfice du RI, avec une priorité donnée aux usagers des hébergements d'urgence et aux usagers relogés en hôtel ;
- 6 appartements 2 pièces pour des familles, au bénéfice du RI (nombre qui dépendra des possibilités architecturales), avec une priorité donnée aux familles résidant à l'hôtel.

Le choix des sous-locataires, ainsi que les conditions de sous-location (et notamment la durée de résidence) seront de la responsabilité du service social et réalisés en fonction de trois engagements qui seront strictement appliqués et contrôlés par le SSL :

- Respecter les règles et usages locatifs (RULV) et le règlement intérieur du bâtiment (locaux et autres usagers)
- Avoir un projet actif d'insertion socioprofessionnelle
- Etre en recherche active de logement autonome

4.4 *Suivi et accompagnement social*

Un dispositif d'accompagnement socio-éducatif et d'insertion sera mis en place sur le site même, en lien avec l'ensemble des ressources et compétences du SSL. Entre 1.5 et 2 EPT y seront affectés. Une approche pluridisciplinaire sera déployée sur site pour le suivi des bénéficiaires qui rencontrent le plus de difficultés sociales.

4.5 *Un projet d'insertion qui entend associer toutes les compétences de la Ville de Lausanne*

Un partenariat est prévu avec le service du travail pour la participation du bureau des emplois temporaires subventionnés, ETSL, à ce projet. Des demandeurs d'emploi et des bénéficiaires du RI participant aux programmes d'ETSL collaboreront à diverses constructions ou autres aménagements, par exemple la fabrication de meubles à Ateliers 36, l'aménagement et l'entretien des espaces verts extérieurs avec DiversCités, ou encore un service de conciergerie avec le SIC (service d'intendance et de conciergerie)⁴.

5. Le droit de superficie

5.1 *Droit distinct et permanent de superficie*

Les clauses principales du droit distinct et permanent de superficie sont :

Durée du droit	30 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 la superficiataire :	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 la superficiante 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 la superficiataire 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

⁴ A noter cependant que les activités envisagées devront être soumises à l'approbation de la Commission cantonale de gestion des programmes d'emplois temporaires, responsable de l'application de la norme de non concurrence de ces programmes.

coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (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 superficiante durant toute la durée du droit de superficic.

5.2 Constitution de droit distinct et permanent de superficic

Par devant ....., 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 superficiante »: _____

d'autre part : _____

- au nom de Cité Derrière, coopérative d'utilité publique dont le siège est à Lausanne, M. Philippe Diesbach, originaire de Wünnewil-Flamatt (Fribourg), domicilié à Pully, en terme de procuration datée du six juillet deux mille onze, légalisée, dont une copie vidimée est produite pour demeurer ci-annexée, _____

ci-après nommée « la 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 : _____

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne
Tenue du registre foncier Fédérale
Numéro d'immeuble 4220
Forme de registre foncier Fédérale
E-GRID
Surface 102'608 m², numérique,
Mutation
Autre(s) plan(s): 2,4,5,11
No plan: 110
Part de surface grevée
Désignation de la situation Chemin du Bois-de-Vaux 36
Route de Chavannes 27E/41/53/55/57/59/65
Vidy
Couverture du sol Bâtiment(s), 6307 m²
Place-jardin, 96'301 m²
Bâtiments/Constructions Garage, 18 m², N° d'assurance: 3441
Habitation, 90 m², N° d'assurance: 9845
Habitation, 99 m², N° d'assurance: 9847
Habitation, 148 m², N° d'assurance: 10260
Bâtiment, 74 m², N° d'assurance: 10261
Habitation, 79 m², N° d'assurance: 10437
Habitation, 82 m², N° d'assurance: 10737
Habitation, 90 m², N° d'assurance: 10968a
Garage, 35 m², N° d'assurance: 10968b
Bâtiment commercial, 419 m², N° d'assurance: 10968c
Garage, 21 m², N° d'assurance: 11666
Habitation, 168 m², N° d'assurance: 12729
Bâtiment, 101 m², N° d'assurance: 15500
Bâtiment public, 7 m², N° d'assurance: 15788
Bâtiment commercial, 58 m², N° d'assurance: 16846
Bâtiment commercial, 2469 m², N° d'assurance: 17175
Habitation avec affectation mixte, 2265 m², N° d'assurance: 17285

Bâtiment, B198, 6 m²
Bâtiment, B199, 15 m²
Bâtiment, B200, 25 m²
Bâtiment, B201, 38 m²
Mention de la mensuration officielle
Observation (-) Servitudes Nos 500532 et 511894 primées par servitude No 528640
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale (-) 0.00 (-) RG92
9'079'000.00 2006 (30.05.2007)

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

03.11.1950 007-241864 (C) # Précarité de construction

Servitudes

16.11.1895 007-343640 (D) Passage à pied et pour tous véhicules
à la charge de B-F Lausanne 132/4228
13.09.1933 007-343642 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
en faveur de B-F Lausanne 132/4224
(-) 10.05.1949 007-343651 (-) (C) Exploitation : station-service
(-) en faveur de Shell (Switzerland), Baar
07.05.1951 007-343653 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
en faveur de B-F Lausanne 132/4237
06.06.1968 007-346244 (D) Zone/quartier : restriction de bâtir
à la charge de B-F Lausanne 132/4237
(-) 11.05.1978 007-394994 (-) (C) Canalisation(s) Gazoduc
(-) 11.05.1978 007-394994 (-) (C) Canalisation(s) Gazoduc jusqu'au 27.02.2023
11.05.1978 007-394994 (C) Canalisation(s) Gazoduc jusqu'au 20.10.2059
en faveur de Gaznat S.A. Sté pour l'Approvisionnement et
le Transport du Gaz Naturel en Suisse Romande, Lausanne
01.10.1980 007-408227 (C) Canalisation(s) électrique
Page 1 sur 9
en faveur de Chavannes s/Renens la Commune,
Chavannes s/Renens
en faveur de Crissier la Commune, Crissier
en faveur de Ecublens la Commune, Ecublens
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
en faveur de Renens la Commune, Renens
19.10.1988 007-476640 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées
en faveur de B-F Lausanne 132/4062
en faveur de B-F Lausanne 132/4221
en faveur de B-F Lausanne 132/4227
en faveur de B-F Lausanne 132/4276
en faveur de B-F Lausanne 132/4288
en faveur de B-F Lausanne 132/5059
12.09.1990 007-493857 (D) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des
plantations
à la charge de B-F Lausanne 132/4227
12.09.1990 007-493858 (C) Usage Restrictions d'usage
en faveur de B-F Lausanne 132/4227
11.10.1990 007-494307 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées
en faveur de B-F Lausanne 132/4230
(-) 20.09.1991 007-500532 (-) (C) DDP Superficie jusqu'au 20.09.2051
(-) en faveur de DDP Lausanne 132/12000
31.08.1993 007-511894 (C) DDP Superficie jusqu'au 31.08.2043
en faveur de DDP Lausanne 132/17620
Primé par servitude ID.007-2006/001778 Passage, C 06.03.1996 007-528640
06.03.1996 007-528640 (C) Passage à pied, pour petits véhicules d'entretien et
canalisations
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
07.01.1999 007-548376 (C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir
en faveur de B-F Lausanne 132/4236
21.12.2011 007-2011/6878/0 (C) Canalisation(s) d'électricité
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
12.04.2012 007-2012/1820/0 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées
en faveur de B-F Lausanne 132/4242
12.04.2012 007-2012/1820/0 (C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées
en faveur de B-F Lausanne 132/4242

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 13.05.2013 Aucune

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.

2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.

3. ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:

Données historiques: Affiché

Numéro de radiation: Non affiché

Structure détaillée de la propriété: Affiché

ID des autres droits: Non affiché

ID des gages immobiliers: Affiché

Tous les titres de droit: Affiché

Extrait détaillé des autres droits: Affiché

Extrait détaillé des gages immobiliers: Affiché

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.

La superficiaire a l'intention de faire construire, sur une partie de la parcelle 4220 susdésignée, un bâtiment de deux niveaux comprenant 56 studios avec douches et cuisinettes ainsi que 6 appartements de deux pièces (à préciser avec le projet définitif).

A cet effet, la 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**Article 1 – Constitution**

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle 4220 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779a à 779l du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de m² de la parcelle 4220, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le....., par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	( )
Adresse(s) :	Chemin du Bois-de-Vaux
No plan :	
	Etc.

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 trente (30) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaria quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiaria s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de trente (30) ans, la superficiaria s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiaria 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 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 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.

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaria s'engage à réaliser un bâtiment sur deux niveaux comprenant 56 studios ainsi que 6 logements de 2 pièces, un hall d'accueil ainsi que 1 salle de réunion (*descriptif à préciser dès connaissance du projet détaillé*).

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaria 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 du 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 de la superficiaria, la superficiaria 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 dix-sept (17) - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaria. La superficiaria 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 à la superficiaria (article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaria et article 18 - Retour à l'échéance), cette dernière fera connaître à la superficiaria 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 superficiaria.

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 la superficiaria ou son locataire et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiaria 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

Taux

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à cinquante cinq mille cinq cents francs (CHF 55'500.-).

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 potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à un million cent dix mille francs (CHF 1'110'000.-).

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 six (6) mois après l'entrée du premier sous-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 cent soixante six mille cinq cents francs (CHF 166'500.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle 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 (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.

Article 7 Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

La 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 superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

La superficiaire répondra 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 la superficiaire.

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elle ne pourra 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 superficie.

Article 10 Sites pollués

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination et que la partie de la parcelle objet de la présente ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche sur le site internet du cadastre des sites pollués du canton de Vaud.

En cas de pollution sur la partie de la parcelle grevée, la 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 bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

C. Obligations de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiaire, 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 objets 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 superficte, 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 superficte 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 superficte ;
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficte, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiaire, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficte, 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 superficte ;
- l) conclure avec le locataire 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, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficte et dont les loyers auront été approuvés par la superficiaire 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 superficte, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficte, sous peine de nullité, un droit de superficte de second degré, sauf accord de la superficiaire ;
- p) accepter un contrôle des loyers par la superficiaire durant toute la durée du droit de superficte. 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 superficiaire.

Article 12 – Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiaire

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tels 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 la 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 la 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, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) 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 superficiaire 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 ses obligations par la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle 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 779f du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la 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 (5), 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 la superficiaire.

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les six (6) 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.

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

En contrepartie, une indemnité sera due à la 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'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;

- si c'est la 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.

Si à l'échéance du droit de superficie, les constructions n'ont plus valeur eu égard à leur état d'entretien ou en raison d'une obsolescence fonctionnelle rendant leur utilisation impossible, elles seront détruites par la superficiaire et le terrain rendu dans son état initial sauf décision contraire de la superficiante.

— III. DIVERS —

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 4220 que la superficiaire déclare bien connaître.

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

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 – Publicité

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la 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 de la 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 la superficiaire désigneront chacune 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 deux (2) (durée), six (6) (redevance), onze (11) lettre p (contrôle des loyers), ainsi que dix-sept (17) et dix-huit (18) (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modifications éventuelles de la loi

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

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

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront 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)

Au sujet de Cité Derrière, coopérative d'utilité publique à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, 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 du capital-actions ;
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%) ;
- constituent la totalité du Conseil d'administration.

En outre, les représentants de Cité Derrière coopérative d'utilité publique certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 28 – Frais – 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 de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de trente (30) ans en faveur de Cité Derrière coopérative d'utilité publique à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles deux (2) (durée), six (6) (redevance), onze (11) lettre p (contrôle des loyers), ainsi que dix-sept (17) et dix-huit (18) (conditions de retour des constructions) ;

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i 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 treize

6. Réponse au postulat Stéphane Michel « La résolution des problèmes d'hébergement précaire passe aussi par des seuils adaptés »

Le postulant souhaite que des solutions de relogement à seuils adaptés soient proposées « aux personnes les plus précarisées ». Il rappelle que « la résolution des problématiques est grandement améliorée lorsque les soutiens disponibles ont des seuils d'accessibilité différents » et propose d'appliquer ce principe au logement, et évoque des pistes telles que « l'accompagnement socio-éducatif intensif, l'ouverture d'appartements en colocation, de pensions sociales et de tout autres moyens permettant de favoriser la résolution de ces problématiques ».

Les personnes les plus précarisées en faveur desquelles le postulant souhaite de nouvelles solutions sont, en règle générale, des personnes aux prises avec une toxicodépendance et/ou des troubles psychiatriques, dont certaines sont aujourd'hui à la rue et fréquentent les hébergements d'urgence, ou sont logées à l'hôtel, alors que d'autres occupent un appartement sous-loué – le plus souvent à titre définitif - par le SSL.

Les prises en charge de ces personnes en vue de leur relogement peuvent varier selon les modèles déployés. Plusieurs villes ont adopté le modèle *un logement d'abord (housing first)*⁵, qui consiste à proposer un appartement sans condition préalable, tout en offrant un soutien socio-éducatif, éventuellement pluridisciplinaire, disponible en tout temps selon les demandes et besoins. On admet que le premier besoin du sans-abri est le logement et que tout le reste de la prise en charge (thérapie, désintoxication, etc.) sera facilité dès lors que ce premier besoin est satisfait. Une étude longitudinale conduite à New York a montré que les sans-abri chroniques qui s'étaient vu proposer *un logement d'abord* l'occupaient plus longtemps que les sans-abri chroniques s'étant vu proposer un logement *après avoir bénéficié de services évolutifs* (notamment : accueil dans des structures intermédiaires avant l'octroi du logement)⁶.

Le projet Alamo développé par la Fondation du Relais relevait du modèle *un logement d'abord* : un appartement était proposé aux usagers (principalement des personnes toxicodépendantes suivies par d'autres unités de la Fondation), et un éducateur se tenait à disposition des locataires, pour un appui intensif, voire très intensif, si nécessaire. Le projet des Prés-de-Vidy relève également de cette approche, même s'il n'est pas destiné au même public que le projet Alamo. Un appartement est proposé, et une équipe se tient à disposition des locataires pour un appui socio-éducatif.

Cette approche paraît particulièrement indiquée pour les personnes très précarisées, contrairement aux appartements communautaires qui sont *a priori* destinés à des personnes capables de se plier aux contraintes d'une « colocation », voire d'en tirer avantage. Ainsi par exemple les appartements communautaires sont-ils particulièrement bien adaptés aux mères qui élèvent seules des enfants et qui s'entraident pour la garde de ces derniers jusqu'à ce qu'une place en garderie ait été trouvée.

La Municipalité estime que l'approche plurielle développée jusqu'ici, à travers des logements de transition avec appui social, des appartements communautaires, et maintenant des logements modulaires avec appui socioéducatif sur site, permet de répondre à la diversité des situations et besoins. Pour autant, d'autres initiatives seront sans doute encore nécessaires. Elles seront prises dans la mesure où l'Etat acceptera de participer financièrement. On ne comprendrait pas, en effet, que la Ville contribue à réduire sensiblement les charges de relogement à l'hôtel incombant aujourd'hui au RI (plus de 3 millions de francs par an pour la seule ville de Lausanne) sans contrepartie de la part de l'Etat.

La Municipalité considère par conséquent que, pour l'heure, elle a donné suite au postulat en diversifiant encore son offre en matière de relogement des personnes précarisées.

7. Aspects financiers

7.1 Location et sous-location

Les prix de location, facturés aux sous-locataires, incluent les frais de gestion, d'intendance et d'appui social. Ils se décomposent de la façon suivante :

---

⁵ Ce modèle a été lancé à New-York au début des années 90, avant de s'étendre à travers tous les Etats-Unis, puis au Canada et désormais aussi en Europe. Une expérience pilote est prévue en France voisine, dans 4 grandes villes. « *Le modèle logement d'abord est simple : fournir un logement d'abord, puis combiner cela avec divers services dans les domaines de la santé physique et mentale, de l'abus de substances, de l'éducation et de l'emploi* ». (« *The Housing First model is simple: provide housing first, and then combine that housing with supportive treatment services in the areas of mental and physical health, substance abuse, education, and employment* – http://www.pathwaystohousing.org/content/our_model »).

⁶ Etude citée par Nicholas Pleace, Découverte du potentiel du modèle « housing first », Dépendances, Octobre 2012, no 17, revue éditée par Addiction Suisse et GREA.

Bénéficiaires et type de logement	Prix payé à la coopérative <i>charges comprises</i> ⁷	Prix facturé aux bénéficiaires <i>charges comprises</i> ⁸
Studio jeunes (x 18)	650.-	650.-
Studio adultes (x 38)	720.-	800.-
Deux pièces famille (x 6)	980.-	1'500.-

Ce projet n'entraîne donc aucune charge supplémentaire pour la Ville : aux nouvelles charges (loyer et appui social) correspondent de nouvelles recettes (facturation aux bénéficiaires et subvention cantonale).

7.2 Budget estimatif d'investissements

Investissement de la coopérative Cité Derrière					
	2014				
Coût de construction	4'352'700.-				
Frais secondaires	484'600.-				
Mobilier chambre	100'000.-				
Aménagements extérieurs	170'100.-				
Travaux préparatoires	192'600.-				
Terrain (dont droit de mutation)	50'000.-				
Coût total du projet (investissement Cité Derrière)	5'350'000.-				
Investissement de la Ville de Lausanne					
	2014	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements <i>Acquisition des parts sociales</i>	130'000.-	0	0	0	130'000.-
Prélèvement au Fonds de réserve générale du SSL	-130'000.-	0	0	0	-130'000.-
Total net	0	0	0	0	0

Le risque lié à cette opération est entièrement assuré par l'investisseur. La Ville ne couvre pas le déficit éventuel.

Ce crédit d'investissement n'est pas prévu au plan des investissements 2013-2016 car le projet n'est venu à maturité que fin 2012 avec l'accord de principe de la coopérative pour investir et la proposition architecturale.

Le service social dispose d'un Fonds de réserve de frs 872'636.14 (état au 1^{er} janvier 2013) inscrit au bilan de la Ville. Ce fonds est alimenté exclusivement par la part non utilisée des subventions cantonales pour les prestations délivrées au titre de l'application à Lausanne de la Loi sur l'action sociale vaudoise (RI et appui social généraliste). Il est normalement destiné à couvrir les fluctuations pouvant intervenir dans le nombre de dossiers RI⁹. Le service de prévoyance et d'aide sociales de l'Etat de Vaud (SPAS) a donné son accord à l'acquisition des parts sociales par le prélèvement au fonds susmentionné.

⁷ Les charges comprises dans le prix payé à la coopérative comprennent : l'eau, l'électricité, le chauffage, l'assurance, le renouvellement du mobilier, les impôts fonciers et la conciergerie.

⁸ Ces loyers tiennent compte des normes RI

⁹ Les centres sociaux régionaux sont entièrement subventionnés par l'Etat, sur la base d'un forfait par dossier. En cas de diminution du nombre de dossiers, un CSR peut avoir besoin de puiser dans ses réserves pour se financer, le temps d'adapter ses effectifs, son infrastructure.

7.3 Participation cantonale

Le service de prévoyance et d'aide sociales (SPAS) de l'Etat de Vaud a donné son accord pour une participation financière au projet. Il s'engage à verser une subvention de frs 230'000.- pour prendre en charge les coûts de l'administration de l'immeuble et de l'appui social.

Le coût de relogement des bénéficiaires du RI qui sortent de l'hôtel pour intégrer ce projet est divisé par deux pour la facture sociale.

Une convention sera conclue entre le SSL et le SPAS afin de régler les modalités des participations financières de l'Etat au dispositif lausannois d'aide au relogement des personnes précarisées (participation aux coûts du parc de logements de transition, des appartements communautaires, des logements modulaires ainsi que des hébergements d'urgence).

7.4 Impact sur le budget de fonctionnement de la Ville

	2014 2 nd semestre	2015	2016	2017	Total
Personnel suppl. (en EPT) dont :	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
<i>Intervenants sociaux</i>	1.8	1.8	1.8	1.8	
<i>Gérance</i>	0.3	0.3	0.3	0.3	
<i>Conciergerie</i>	0.6	0.6	0.6	0.6	
(en milliers de CHF)					
Charges de personnel	148.0	294.0	294.0	294.0	1'030.0
Charges d'exploitation	308.0	621.0	621.0	621.0	2'171.0
<i>dont vacance (hypothèse)</i>	15.0	30.0	30.0	30.0	
Charge d'intérêts	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Amortissement	130.0	0.0	0.0	0.0	130.0
Total charges suppl.	586.0	915.0	915.0	915.0	3'331.0
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	
Revenus totaux	- 705.0	-920.5	-920.5	-920.50	-3'466.5
Loyers et charges	-317.0	-635.0	-635.0	-635.0	
<i>dont participation cantonale vacance</i>	-7.0	-15.0	-15.0	-15.0	
Prélèvements sur les réserves	-130.0				
Subvention cantonale	-230.0	-230.0	-230.0	-230.0	
Redevance DDP	-28.0	-55.5	-55.5	-55.5	
Total net	-119.0	- 5.5	- 5.5	- 5.5	-135.5

8. Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le rapport-préavis N° 2013/30 de la Municipalité du 4 juillet 2013 ;

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

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

décide

1. d'approuver dans son principe et ses modalités le projet présenté ci-dessus
2. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie de 30 ans reconductible à la Coopérative Cité Derrière
3. d'allouer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 130'000 francs pour financer les parts sociales que le locataire doit acquérir en vertu des statuts de la coopérative
4. de porter en amortissement du crédit mentionné ci-dessus le prélèvement de 130'000 francs du Fonds de réserve générale du service social
5. d'allouer un crédit spécial de 585'800 francs, sur le budget de fonctionnement 2014 de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale, à répartir sur les rubriques suivantes :

5112.301 « Traitements ».....	Fr. 119'100
5112.303 « Cotisations aux assurances sociales ».....	Fr. 10'300
5112.304 « Cotisations à la caisse de pensions ».....	Fr. 15'900
5112.305 « Assurance-accidents ».....	Fr. 1'200
5112.309 « Autres charges de personnel ».....	Fr. 1'400
5112.311 « Achat d'objet mobilier et d'installation »	Fr. 4'800
5112.312 « Eau, énergie et chauffage »	Fr. 56'400
5112.313 « Marchandises ».....	Fr. 5'000
5112.314 « Entretien des biens immobiliers ».....	Fr. 6'800
5112.316 « Loyers et redevances d'utilisation »	Fr. 213'600
5112.318 « Autres prestations de tiers »	Fr. 11'300
5112.330 « Pertes, défalcatons, moins-values »	Fr. 10'000
5112.331 « Amortissement du patrimoine administratif ».....	Fr. 130'000

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter

Annexes : plan de la parcelle de terrain
plans de l'avant-projet