

Direction de la sécurité sociale
et de l'environnement
Direction des finances

SOCIETE COOPERATIVE COLOSA

**Projet de construction de trois groupes de maisons plurifamiliales
totalisant 26 logements subventionnés,
20 places de parc intérieures et 8 extérieures
au chemin Isabelle-de-Montolieu**

**Constitution d'un droit de superficie
Octroi des aides publiques prévues par la Loi
du 9 septembre 1975 sur le logement
Octroi d'un cautionnement solidaire
Octroi d'un prêt chirographaire**

Préavis n° 77

Lausanne, le 11 février 1999

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Société coopérative COLOSA souhaite construire avec l'aide des pouvoirs publics, sur les parcelles n° 7'150 et 7'152, appartenant à la commune de Lausanne, sises au chemin Isabelle-de-Montolieu, trois groupes de maisons plurifamiliales totalisant 26 logements.

Le coût total de cette opération, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 6'047'000 francs. Son financement est assuré par un emprunt contracté par la Société coopérative et équivalant à 90 % du coût total de la construction.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de constituer en faveur de la Société coopérative COLOSA un droit de superficie portant sur une surface totale de 4'235 m², soit 3'467 m² pour la parcelle n° 7'150 et 768 m² pour la parcelle n° 7'152, de cautionner 30 % du coût de réalisation (terrain non compris), d'octroyer un prêt chirographaire et de subventionner cette réalisation conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers des logements pourront ainsi être réduits d'environ 40 %, sans compter les abaissements supplémentaires découlant de la législation fédérale.

Ce projet est conforme au programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, présenté dans le rapport-préavis n° 33¹ et approuvé par le Conseil communal le 31 janvier 1995.

2. Situation réglementaire

Ce projet est conforme aux dispositions du Plan d'extension n° 387 et aux règles de la zone de villas du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) en particulier à l'article 54 qui autorise la construction d'un bâtiment comportant plusieurs villas accolées, à condition que la longueur totale de ce bâtiment ne dépasse pas 30 mètres.

Contenues dans le permis de construire, les dérogations requises ont été accordées pour les parkings enterrés sur la base de l'article 110 al. b) du RPE et pour les places de parc extérieures sur la base de l'article 39 du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

La Municipalité a en outre approuvé le degré II de sensibilité au bruit, selon le préavis favorable du service de lutte contre les nuisances du 3 avril 1997.

3. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative COLOSA (anciennement LE LOGEMENT SALUBRE) a été créée le 18 février 1936. Sa première réalisation a consisté à assainir le bas de la rue Cheneau-de-Bourg, en démolissant et en reconstruisant les bâtiments qui portent actuellement les n° 2 à 8 de cette rue.

Depuis la fin de la dernière guerre, cette Société a mis sur le marché de nombreux immeubles subventionnés. Elle a procédé également au rachat d'immeubles subventionnés, qui avaient été construits par d'autres sociétés, ainsi qu'à la rénovation de ses groupes d'immeubles les plus anciens.

Elle réalise actuellement un immeuble mixte comprenant 11 logements subventionnés et des locaux scolaires à la rue Saint-Roch 11, sur un terrain communal mis à disposition en droit de superficie. Ce projet a trouvé l'assentiment de votre Conseil le 24 juin 1997 ². Les 11 appartements projetés seront mis en location en octobre 1999.

Elle gère actuellement un portefeuille comprenant 1'711 logements, qui ont tous bénéficié de l'aide financière de la Commune ainsi qu'un certain nombre de locaux commerciaux.

4. Caractéristiques et description sommaire du projet

Cet ensemble constitué de dix maisons familiales de deux ou trois appartements, groupées par quatre ou par deux unités, s'étend sur deux parcelles distinctes. La plus grande parcelle, en aval de la N1 en forme de « balcon » en légère pente, surplombe de quelques mètres le chemin Isabelle-de-Montolieu à l'ouest. Cette situation légèrement dominante lui réserve un large dégagement par-dessus le quartier de Vennes, sur l'ouest

¹ BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

² BCC 1997, tome I, pages 601-615

lausannois et le lac. Cette première parcelle comprend deux groupes de quatre maisons contiguës, soit 20 logements.

La deuxième parcelle, en contrebas de la première, au carrefour des chemins des Abeilles et Isabelle-de-Montolieu, offre un dégagement plus limité. Elle comprend un groupe de deux maisons contiguës, soit 6 logements.

Le plan de ces maisons a été conçu selon deux modèles. Le premier modèle, élément de terminaison de chaque groupe, possède trois façades et abrite trois appartements sur trois niveaux (2 x 4 pièces au rez et au 1^{er} étage et 1 x 2 pièces en attique). Le second modèle, d'une largeur inférieure au premier (6 m au lieu de 9 m), pris entre deux murs mitoyens, superpose deux appartements (1 x 3 pièces au rez et 1 x 5 pièces en duplex accessible par un escalier extérieur). Tous ces appartements possèdent un prolongement extérieur, sous forme d'une terrasse partiellement couverte au rez, d'un balcon au 1^{er} étage ou d'une terrasse généreuse à l'attique. Un sixième des logements est accessible aux personnes handicapées se servant d'une chaise roulante.

L'implantation, l'orientation et l'organisation en plan, ainsi que les options constructives de ce projet visent à obtenir une protection contre le bruit de l'autoroute aussi bonne que possible. La circulation des voitures est maintenue sur le domaine public et le stationnement s'effectue pour 2 x 10 places dans des parkings souterrains logés dans les sous-sols des deux grands groupes et pour 2 x 3 places en surface de part et d'autre des deux maisons plurifamiliales sur la petite parcelle. Deux places de parc sur l'impasse Isabelle-de-Montolieu complètent le dispositif pour les visiteurs et/ou les handicapés.

A l'arrière de la parcelle voisine de l'autoroute, une butte antibruit sera aménagée et arborisée. Un parcours piétonnier a été dessiné sur cette grande parcelle, qui pour l'essentiel comme pour l'autre sera engazonnée, agrémentée d'arbustes et dotée d'aires de jeux. Sur le chemin Isabelle-de-Montolieu, à hauteur de ces deux parcelles, des arbres nouveaux accompagneront les piétons le long du trottoir ainsi que le long de l'impasse Isabelle-de-Montolieu et sur le parcours piétonnier semi-privé.

En résumé, le dossier de requête définitive déposé par COLOSA, le 30 novembre 1998, au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	989	m ²
Surface brute totale des planchers	2'402	m ²
Cube SIA total	12'217	m ³
Cube SIA logement	9'943	m ³
Cube SIA parking	2'374	m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.166	
Coefficient d'utilisation du sol CUS	0.404	
Nombre de niveaux habitables	3	
Nombre de logements	26	
Nombre de pièces	92	
6 appartements de 2 pièces	49.95	m ²
4 appartements de 3 pièces	71.12	m ²
4 appartements de 4 pièces	76.27	m ²
8 appartements de 4.5 pièces	87.31	m ²
4 appartements de 5 pièces	112.15	m ²
Surfaces habitables nettes	2'036	m ²
Places de parc intérieures	20	places

Places de parc extérieures 8 places

Ce projet a obtenu le permis de construire le 5 février 1998.

5. Coût de l'opération

5.1 Coût de construction

Les coûts de construction susmentionnés ont été confirmés par des soumissions rentrées et contrôlées en novembre 1998. Les entreprises adjudicatrices et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain 4'235 m ² (<i>en droit de superficie onéreux</i>)	1'276'000.--	17.4
CFC 1	Travaux préparatoires	20'000.--	0.3
CFC 2	Bâtiments et parkings	5'320'000.--	72.7
CFC 4	Aménagements extérieurs	243'000.--	3.3
CFC 5	Frais secondaires	464'000.--	6.3
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5	7'323'000.--	100

5.2 Répartition des coûts de construction

Logement :

			Fr.
Logement	2'036 m ²	arr. fr. 2'709.--/m ²	5'515'000.--
Terrain	4'235 m ²	arr. fr. 301.--/m ²	1'276'000.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. fr. 3'335.--/m ²	6'791'000.--

Parking :

			Fr.
Parking intérieur	20 places	fr. 25'000.--/place	500'000.--
Parking extérieur	8 places	fr. 4'000.--/place	32'000.--
Terrain compris			
Total CFC 0-1-2-4-5			532'000.--

6. Aspects financiers

6.1 Financement de l'opération

	Fr.
Fonds propres (prêt chirographaire)	605'000.--
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	5'442'000.--
Total (sans terrain)	6'047'000.--

6.2 Financement de la partie logement

	Fr.
Fonds propres (prêt chirographaire)	551'000.--
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	4'964'000.--
Total (sans terrain)	5'515'000.--

6.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		7'323'000.--
Coût terrain CFC 0	-	1'276'000.--
Total CFC 1-2-4-5	100 %	6'047'000.--
Cautionnement	30 %	1'814'100.--

6.4 Charges effectives

6.4.1 Charges brutes – Revenu locatif – Partie logement

		Fr.	Fr.
Fonds propres (prêt chirographaire)	5.25 %	551'000.--	28'928.--
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	4.25 %	4'964'000.--	210'970.--
Amortissement de vétusté	0.50 %	5'515'000.--	27'575.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70 %	6'791'000.--	115'415.--
Terrain - Redevance DDP	5.00 %	1'276'000.--	63'800.--
Total - Partie Logement	6.58 %		446'688.--

6.4.2 Revenu locatif - Parking

		Fr.
Places de parc intérieures	20 x fr. 100.-- (mensuel) x 12	24'000.--
Places de parc extérieures	8 x fr. 40.-- (mensuel) x 12	3'840.--
Total - Parking	5.23 %	532'000.--
(yc redevance DDP)		27'840.--

Le loyer des places de parc est fixé par la société propriétaire en fonction du marché. Les pouvoirs publics veillent à ce que les charges effectives soient couvertes par ce loyer.

6.5 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative COLOSA souhaite être mise au bénéfice des aides prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'aide requise se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers d'environ 40 % soit le subventionnement des charges financières des immeubles, à raison de 20 % par l'Etat et 20 % par la Commune.

Cet appui s'étendra sur une période de 15 à 20 ans et sera dégressif, une réduction intervenant en principe dès la 4^{ème} année en fonction notamment de l'évolution des taux d'intérêts.

Prise en charge initiale

cantonale

annuelle à fonds perdus : $(\text{fr. } 6'791\,000.-- \times 6.48\%) \times 20\% = \text{fr. } 88'080.--$

Prise en charge initiale

communale

annuelle à fonds perdus : $(\text{fr. } 6'791\,000.-- \times 6.48\%) \times 20\% = \text{fr. } 88'080.--$

Le pourcentage de 6.48 % représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Ce taux est calculé sur la base d'un taux hypothécaire en 1^{er} rang (BCV) et il est fondé sur le principe de l'égalité de traitement des demandes de subventionnement et encourage les propriétaires à trouver des fonds à des conditions plus avantageuses.

Au surplus, les locataires pourront bénéficier, en application de la **Loi fédérale du 4 octobre 1974** encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, des abaissements supplémentaires I (AS I) permettant de réduire les loyers pendant 15 ans d'environ 9 %.

Pour autant que les appartements soient occupés par des personnes remplissant les conditions requises, un abaissement supplémentaire II (AS II) équivalant à environ 18 %, pendant 25 ans, pourra être également accordé. Ces deux abaissements (AS I et AS II) sont attribués à fonds perdus.

6.6 Prêt chirographaire

Le prêt chirographaire communal de 551'000 francs, tenant lieu de fonds propres et correspondant à 10 % du coût de construction, ne sera ni remboursable, ni amortissable pendant 20 ans au moins.

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

6.7 Cautionnement solidaire

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

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir les prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30 % du coût de construction (terrain non compris) équivalant à 6'047'000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 1'814'100 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

7. Aspects divers

7.1 Loyer initial

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

Type de logements	Loyers Sans aide Fr.	Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr.	Loyers abaissés AS I Fr.	Loyers abaissés AS II Fr.
6 x 2 pièces	982.--	594.--	504.--	413.--
4 x 3 pièces	1'360.--	826.--	702.--	578.--
4 x 4 pièces	1'486.--	900.--	765.--	630.--
8 x 4.5 pièces	1'587.--	961.--	816.--	672.--
4 x 5 pièces	1'813.--	1'097.--	931.--	766.--
Revenu locatif (logement)	446'688.--	270'528.--		

7.2 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

7.3 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative COLOSA, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne s'engageront par une convention qui stipulera les droits et obligations de chacun des partenaires durant l'existence de cet immeuble.

Ces bâtiments étant construits sur une parcelle communale cédée en droit de superficie pour une durée de 70 ans, la convention précitée sera établie pour une durée indéterminée à l'égard de la commune de Lausanne. Ainsi et indépendamment de l'engagement du Canton, un contrôle communal sur ces logements continuera d'être opéré, alors même que les prises en charge à fonds perdus auront cessé et que la Commune sera déliée de sa caution.

Le droit de superficie qui sera concédé par la Commune à la Société coopérative COLOSA sera établi sur la base du projet de texte suivant :

comparaissent :

- extrait du procès-verbal du Conseil communal de Lausanne, séance du
- décision du Département de l'intérieur et de la santé publique du
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne, le

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

La commune de Lausanne est propriétaire des biens-fonds suivants :

N° de parcelle	Plan	Nom local et désignation	Surface en mètres carrés
7'150	91	Chemin Isabelle-de-Montolieu Pré-Champ	4'720 m²
7'152	79	Chemin Isabelle-de-Montolieu Place-Jardin	1'226 m²

La Société a l'intention de construire sur ces deux parcelles trois groupes de maisons plurifamiliales comprenant 26 appartements (soit 6 appartements de 2 pièces, 4 appartements de 3 pièces, 4 appartements de 4 pièces, 8 appartements de 4.5 pièces, 4 appartements de 5 pièces), soit une surface habitable de 2'036 m², ainsi que 20 places de parc intérieures et 8 extérieures.

Ces maisons plurifamiliales seront édifiées avec l'appui financier des pouvoirs publics, au sens de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement et complémentirement de la Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

Afin que les constructions mentionnées ci-dessus, propriétés de la Société, ne soient pas incorporées au terrain appartenant à la Commune, cette dernière décide de constituer une servitude de superficie en faveur de la Société.

Déduction faite des hors-lignes, cette servitude s'exercera sur une surface totale de 4'235 m², soit 3'467 m² pour la parcelle n° 7'150 et 768 m² pour la parcelle n° 7'152. Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent.

C

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :

1. Constitution de servitude de superficie

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

Cette servitude grèvera une surface totale de 4'235 m² des parcelles n° 7'150 et 7'152 désignées ci-dessus, selon un plan spécial et tableau de mutation établis le, par l'ingénieur géomètre, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui du présent acte.

2. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

3. Cessibilité et durée

Ce droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé pour une durée de septante années, dès la date d'immatriculation au Registre foncier. Il s'éteindra à l'échéance de ce délai moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties, une année à l'avance. Le superficiaire pourra demander la prolongation du droit de superficie 4 ans avant son échéance; le superficiant s'engageant à y répondre dans l'année qui suit la demande.

4. Conditions de la cessibilité

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

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

Mention sera faite au Registre foncier de cette restriction au droit de transfert.

5. Constructions autorisées

La Société s'engage à construire sur ces deux parcelles trois groupes de maisons plurifamiliales représentant au total 26 appartements soit : 6 appartements de 2 pièces, 4 appartements de 3 pièces, 4 appartements de 4 pièces, 8 appartements de 4.5 pièces et 4 appartements de 5 pièces, soit au total 92 pièces, ainsi que 20 places de parc intérieures et 8 extérieures.

Ces trois constructions seront édifiées dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement et, complémentirement, de la Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements.

Les plans de ces constructions et aménagements ont été approuvés par les autorités compétentes. Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse de la Municipalité de la commune de Lausanne.

La commune de Lausanne veillera au contrôle de l'entretien de ces constructions et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant les constructions faisant partie du droit de superficie.

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

6. Aménagements extérieurs

La Société devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont ou seront compris dans le périmètre du droit de superficie (route et chemin d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, places de jeux, aménagements de zones vertes, etc.) ainsi que de l'espace et des ouvrages situés entre la limite des constructions et celle du domaine public communal. Les hors-lignes des deux parcelles n° 7'150 et 7'152 seront laissés gratuitement en jouissance à la Société, charge à elle d'en assurer le bon entretien. Une autorisation à bien-plaire sera établie par la Direction des travaux, et jointe au permis d'habiter.

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

7. Coût des constructions et des impenses

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations faites par la Société

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

Ce retour anticipé interviendra après :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elle ne sera pas supérieure aux indemnités suivantes :

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

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

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

b) *En cas de refus de prolongation du droit par la Société*

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour-cent l'an (1,5 %), le solde étant majoré du vingt-cinq pour-cent (25 %) de la différence en pour-cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

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

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

11. Redevance

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux à la Société conformément à l'article 16 du règlement du 24 juillet 1991 appliquant la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

La Société sera astreinte à payer à la Commune sur la valeur du terrain fixée à la date du présent contrat, une redevance annuelle calculée au taux de 5 %, soit 63'800 francs. Elle sera payée le 31 décembre de chaque année pour l'année écoulée. La redevance sera due dès la mise en location de la moitié des unités d'appartements composant les trois groupes de maisons plurifamiliales; elle sera payable dans un délai d'une année dès cette mise en location.

Dès la date de cessation des subventions cantonales et communales à la construction de ces immeubles, la redevance pourra être réajustée selon l'indice suisse des prix à la consommation.

L'indexation sera fixée annuellement en fonction de la différence entre le niveau de cet indice à la date de la cessation des subventions précitées et le nouvel indice après une année et ainsi de suite d'année en année. Au besoin une augmentation correspondante des loyers sera autorisée par la Commune.

12. Droit d'emption

La commune de Lausanne et l'Etat de Vaud ont sur le droit distinct et permanent de superficie, un droit d'emption légal d'une durée indéterminée équivalant à la durée de validité du présent acte. Ce droit sera mentionné au Registre foncier, conformément aux dispositions de l'article 21. de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ce droit pourra s'exercer dans les cas et les délais prévus aux articles 8. et 9. du présent acte et le prix d'achat se calculera conformément aux dispositions respectives des articles 8. et 9. en question.

13. Hypothèque légale

En vertu de l'article 19 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne sont titulaires, sur les immeubles faisant l'objet du droit distinct et permanent de superficie, d'une hypothèque légale en second rang ou éventuellement en troisième rang, en mieux-value après les cédules hypothécaires en premier et le cas échéant, en deuxième rang, pour toutes les prestations qu'ils fournissent en application de ladite Loi.

L'hypothèque légale au bénéfice de l'Etat de Vaud sera inscrite au Registre foncier sur réquisition du Département de l'économie. Quant à l'hypothèque légale au bénéfice de la commune de Lausanne, son inscription sera requise par la créancière dès que la convention avec la Société aura été signée et dès que les engagements hypothécaires de la bénéficiaire du droit de superficie seront connus.

14. Entrée en possession

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

Le terrain objet du droit de superficie est mis à disposition dans son état au jour de la signature du présent acte, grevé des servitudes passives inscrites au Registre foncier, à savoir :

Parcelle n° 7'150 :

N° 335'366, canalisation d'eau en faveur de la parcelle 7'153, et
N° 335'367, canalisation d'eau en faveur de la parcelle 7'155.

Parcelle n° 7'152 :

Les deux mêmes servitudes qu'à la parcelle 7'150 et, en outre,
N° 335'436, passage à pied, personnel en faveur de la commune de Lausanne, et
N° 335'437, passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la parcelle 7'153

La Société se substitue à la commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à ces servitudes et la relève de toutes responsabilités de ce chef. Elle prendra toutes mesures utiles propres à sauvegarder les droits des bénéficiaires, tant au cours des travaux qu'ultérieurement.

La commune de Lausanne ne fournit aucune garantie quant à la nature du sol et n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de son exploitation.

15. Accès et passage de canalisations

Le propriétaire des parcelles de base autorise la bénéficiaire à réaliser deux accès piétons et deux accès véhicules pour atteindre le domaine public. Il en est de même pour la pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments, passages et conduites sont aménagés par la bénéficiaire qui en reste seule propriétaire à l'entière décharge du fond grevé.

Les autres rapports de voisinage entre bénéficiant et superficière seront réglés par voie de convention établie à la fin des travaux.

16. Rétrocessions partielles du droit de superficie

La Société s'engage à renoncer, à première réquisition de la Commune et sans indemnité, au droit distinct et permanent de superficie objet du présent acte ainsi qu'à tous les avantages qui en découlent, pour toutes parties non construites encore indéterminées des parcelles de terrain mentionnées sous lettre **A** ci-dessus, parties dont la Commune demanderait la rétrocession pour cause d'intérêt public.

17. Clause d'arbitrage

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

Le for est fixé à Lausanne.

18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur les immeubles, objet du droit de superficie, sont à la charge de la Société.

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

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

Pour le cas où un droit de mutation serait dû, les parties estiment à 1'276'000 francs la valeur du terrain grevé.

19. Obligations du superficiaire

La Société bénéficiaire du droit de superficie prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume toute responsabilité également de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. Elle s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel.

20. Annotation de clauses spéciales

Les clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la Commune, clauses qui sont prévues sous chiffres 3. (durée du droit), 8., 9. et 10. du présent acte, seront annotées au Registre foncier.

21. Frais

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

La Commune supportera en revanche les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.

22. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
2. Mention (restriction)
3. Annotation (clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour)
4. Hypothèque légale

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

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 77 de la Municipalité, du 11 février 1999;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire :
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'approuver l'acte constitutif de droit de superficie figurant dans le préavis n° 77 de la Municipalité du 11 février 1999, acte qui servira de base pour la mise à disposition de la Société coopérative COLOSA, pour la construction de logements subventionnés, de deux parcelles d'une surface totale de 4'235 m², soit 3'467 m² pour la parcelle n° 7'150 et 768 m² pour la parcelle n° 7'152, sises au chemin Isabelle-de-Montolieu;
- d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur les parcelles communales n° 7'150 et n° 7'152;
- d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société coopérative COLOSA un prêt chirographaire correspondant à 10 % du coût de construction admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, étant entendu que ce prêt sera accordé pour une durée non limitée, qu'il sera non amortissable et non remboursable pendant 20 ans au moins et qu'il ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe mais seulement d'un taux maximum équivalant au taux hypothécaire 1^{er} rang majoré éventuellement de 1 %, ce conformément aux dispositions légales cantonales;
- d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société coopérative COLOSA les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement pour la réalisation, sur les parcelles mentionnées sous chiffre 1. ci-dessus, de deux immeubles totalisant 26 logements;
- d'autoriser la Municipalité à ajouter à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;
- d'autoriser la Municipalité à garantir au nom de la commune de Lausanne l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du coût de construction (terrain non compris) admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche