

Sécurité sociale et environnement

Culture, sports, patrimoine

Société coopérative Cité-Derrière

**Projet de construction d'un immeuble totalisant 18 logements subventionnés
à l'avenue des Oiseaux 6**

**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**

Préavis n° 2002/12

Lausanne, le 14 mars 2002

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Société coopérative Cité-Derrière souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur la parcelle n° 2'024 appartenant à la commune de Lausanne et sise avenue des Oiseaux, un immeuble d'habitation de 18 logements.

Le coût total de cette opération, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 4'150'000 francs. Son financement est assuré par un emprunt contracté par la Société coopérative Cité-Derrière, 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 Cité-Derrière, un droit de superficie portant sur une surface totale d'environ 630 m² de la parcelle n° 2'024, de cautionner 30% du coût de construction (terrain non compris) 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%.

2. Situation particulière et réglementaire du site

Lors de la construction, en 1997, des immeubles d'habitation subventionnés de la Société coopérative Cité-Joie à la rue de la Borde, des mouvements de terrain ont occasionné de très importants dommages à l'immeuble, sis en amont, avenue des Oiseaux 6-8, propriété de la SI Vernancia SA, au point de le rendre inhabitable. Une expertise multidisciplinaire, commandée par le Tribunal cantonal, a conclu, en octobre 2000, à l'impossibilité de remettre en état cet immeuble tout en garantissant sa solidité à long terme. Les experts ont donc recommandé de procéder à une reconstruction après démolition.

Suite à cette expertise, la SI Vernancia a décidé, fin novembre 2000, de renoncer à tous travaux de remise en état et de vendre son bien. L'opportunité de cette vente a été portée à la connaissance de la commune de Lausanne qui a présenté une offre pour l'acquisition de ce terrain afin de le proposer ultérieurement, en droit de superficie, à une coopérative d'utilité publique pour réaliser des logements subventionnés. La commune de Lausanne est ainsi devenue propriétaire de la parcelle n° 2'024 dès juillet 2001.

Dans le cadre d'une reconstruction, le plan de quartier actuellement en vigueur (plan d'extension n° 366) permet de réaliser des volumes constructibles inférieurs d'environ un tiers à l'immeuble existant. Toutefois, la destruction accidentelle de cet immeuble autorise l'application de l'article 80, al. 3 de la LATC, à savoir une reconstruction dans le gabarit initial. Pour respecter cette disposition particulière, la reconstruction est exigée dans un délai de 5 ans après le sinistre. Dans le cas particulier, ce délai correspond à l'octroi d'un permis de reconstruction au plus tard pour juillet 2002.

Le permis de construire a été délivré le 29 novembre 2001.

3. Immeuble existant à démolir

L'immeuble existant, construit en 1930, compte, hormis un sous-sol, 6 étages habitables pour un total de 20 logements (10 x 2 pièces, 8 x 3 pièces et 2 x 4 pièces). Dans le projet proposé, si le nombre de logements diminue de 2 unités, passant de 20 à 18, il gagne en revanche en nombre de pièces, passant de 52 à 55, et la surface habitable effective augmente de 1'230 m² à 1'304 m².

Conformément à l'application de la Loi du 4 mars 1985, concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, une autorisation de démolition, sur préavis communal favorable, a été délivrée par le Service cantonal du logement en date du 15 octobre 2001.

Cet immeuble est inoccupé depuis juillet 1997 et, après avoir été brièvement squatté, ses accès ont été murés pour éviter tout risque d'accident.

Le coût de cette démolition sera pris en charge par la Société coopérative Cité-Derrière dans le cadre de la réalisation de ce projet.

4. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n°18-28 à Lausanne. Cette société s'est fixée comme 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 coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ». La Société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'entrepreneurs, mais également de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail. Elle compte à ce jour plus de 190 membres.

Les réalisations achevées ont mis sur le marché 81 logements subventionnés. La coopérative réalise actuellement le lot 1 de Prélaz, avec 41 logements qui seront mis en location dès septembre 2002. Elle projette également de construire à Lausanne une cinquantaine de logements à l'avenue de Provence et une vingtaine à l'Ancien-Stand.

La Société coopérative Cité-Derrière s'est déclarée intéressée à réaliser cette opération subventionnée, à l'avenue des Oiseaux, sur un droit de superficie et dans les délais imposés. Toutefois, elle a souhaité obtenir de la commune de Lausanne une garantie en couverture des honoraires des architectes et ingénieurs mandatés, à hauteur de 50%, soit pour le montant maximal de 80'000 francs, en cas de non-aboutissement du projet, par le refus du permis de construire ou par le non-octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Cette requête a été acceptée le 21 juin 2001 par la Municipalité et a fait l'objet d'une communication à la Commission des finances du Conseil communal. Lors de l'exécution de cet ouvrage, les honoraires garantis seront évidemment balancés au compte de construction.

5. Caractéristiques et description sommaire du projet

Situé au bas de l'avenue des Oiseaux, en position légèrement dominante, le futur immeuble sera construit à l'emplacement de l'actuel bâtiment, dans son gabarit. De conception rationnelle, le bâtiment projeté propose une seule entrée et une seule distribution verticale, desservant 7 niveaux au total. Accès et cage d'escalier sont généreusement éclairés par des surfaces vitrées importantes et élancées. Côté « est » et s'ouvrant sur le vallon de la Borde, tous les appartements bénéficient de balcons.

Cet immeuble comprend ainsi :

- un sous-sol occupé par des caves (correspondant également à 39 places d'abri PC), des locaux techniques, une buanderie et un local disponible qui s'ouvre de plain-pied côté « est » et qui sera affecté à l'usage commun des locataires,
- un rez inférieur, partagé entre locaux techniques et utilitaires (chaufferie, local poussettes) du côté enterré, et une partie d'habitation dégagée sur les 3 autres côtés proposant 3 appartements (2 x 2 pièces et 1 x 3 pièces),
- un rez supérieur, de plain-pied avec l'avenue des Oiseaux et qui dessert 3 appartements (2 x 2 pièces et 1 x 4 pièces). A ce niveau, en amont, ont été prévus un local pour les vélos et un local pour les containers, tous deux accessibles directement par la rue,
- quatre étages conçus de manière identique et proposant chacun 3 appartements, soit 1 appartement de 2 pièces, situé au centre et s'ouvrant à l'est, adapté pour des personnes âgées ou handicapées et 2 appartements de 4 pièces, semblables dans leur organisation et bénéficiant d'ouvertures sur les 3 façades.

Le projet, avec ses 18 logements, offre une répartition d'appartements conforme aux demandes enregistrées à l'Office communal du logement, soit notamment des appartements de 2 et 4 pièces.

D'une surface réduite, la parcelle sera dotée, en accès privé, d'un escalier extérieur permettant de gagner au nord-est un espace de jeux pour les enfants. Compte tenu de l'exiguïté de la parcelle et de sa topographie, aucune place de parc, ni en surface ni enterrée, n'accompagnera cette réalisation. Toutefois, il est à signaler que les transports publics sont à proximité, sur les rues de la Borde et de la Pontaise, et que le domaine public offre du stationnement sur l'avenue des Oiseaux.

Sur le plan constructif, relevons que le contexte géologique délicat nécessite que les travaux de terrassement soient exécutés par étape, en coordination avec la démolition du bâtiment existant. Des travaux de consolidation du terrain seront en outre réalisés parallèlement.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	287	m ²
Surface brute totale des planchers	1'644	m ²
Cube SIA total	6'000	m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.43	
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2.48	
Nombre de niveaux habitables	5.5	
Nombre de logements	18	
Nombre de pièces	55	
6 appartements de 2 pièces	50.2	m ²
2 appartements de 2 pièces	57.3	m ²
1 appartement de 3 pièces	71.6	m ²
9 appartements de 4 pièces	90.7	m ²
Surfaces habitables nettes	1'303.7	m ²

6. Coût de l'opération

6.1 Coût de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des offres et des soumissions rentrées à plus de 65% et contrôlées à fin 2001. 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, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain 630 m ² (en droit de superficie)	555'000.--	11.8
CFC 0	Travaux préparatoires spécifiques liés au terrain (yc démolition)	277'500.--	5.9
CFC 1	Travaux préparatoires	88'500.--	1.9
CFC 2	Bâtiment	3'118'000.--	66.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	59'000.--	1.2
CFC 5	Frais secondaires	607'000.--	12.9
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5	4'705'000.--	100.0

6.2 Répartition

			Fr.
Logement	1'304 m ²	arr. Fr. 3'183.--/m ²	4'150'000.--
Terrain	630 m ²	arr. Fr. 881.--/m ²	555'000.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'609.--/m ²	4'705'000.--

7. Aspects financiers

7.1 Financement de l'opération

	Fr.
Fonds propres	235'000.--
Prêt ASH	180'000.--
Hypothèque 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	3'735'000.--
Total (sans terrain)	4'150'000.--

7.2 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		4'705'000.--
Coût terrain CFC 0	-	555'000.--
Total CFC 1-2-4-5	100%	4'150'000.--
Cautionnement	30%	1'245'000.--

7.3 Charges brutes – Revenu locatif

Autorisé par le Service cantonal du logement, le revenu locatif arrêté se décompose de la manière suivante :

		Fr.	Fr.
Fonds propres	5.00%	235'000.--	11'750.--
Prêt ASH	5.00%	180'000.--	9'000.--
Hypothèque 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	4.25%	3'735'000.--	158'738.--
Amortissement de vétusté	0.50%	4'150'000.--	20'750.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70%	4'705'000.--	79'986.--
Terrain - Redevance DDP	0.00%	555'000.--	0.--
Total	5.95 %		280'224.--

Pour que le terrain soit constructible, des travaux préparatoires liés au terrain (démolition, terrassement, consolidation) sont nécessaires pour un montant de plus de 360'000 francs. Compte tenu de la faible valeur résiduelle du terrain, après déduction du coût des travaux spéciaux, il a été proposé de ne pas solliciter de redevance durant la période de subventionnement, soit pendant les 20 premières années. Cette diminution de charges correspond également à une volonté politique d'abaisser au maximum les loyers pour les rendre accessibles aux ménages les plus défavorisés.

Après 20 ans, la Société paiera à la Commune, sur une valeur du terrain fixée à 555'000 francs, une redevance annuelle progressive jusqu'à un taux maximum de 5%.

7.4 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative Cité-Derrière 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.

Prise en charge initiale

cantonale

annuelle à fonds perdus : $(\text{Fr. } 4'705'000.-- \times 6.45\%) \times 20\% = \text{Fr. } 60'696.--$

Prise en charge initiale

communale

annuelle à fonds perdus : $(\text{Fr. } 4'705'000.-- \times 6.45\%) \times 20\% = \text{Fr. } 60'696.--$

Le pourcentage de 6.45% représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

7.5 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 4'150'000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 1'245'000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

7.6 Transfert du terrain du patrimoine financier au patrimoine administratif – demande de crédit

Les conditions de mise à disposition du terrain, telles que décrites à l'article 11 du projet de superficie ci-dessous, impliquent un transfert de la parcelle n° 2'024 du patrimoine financier au patrimoine administratif pour un montant de 555'200 francs correspondant à sa valeur comptable actuelle. Ce terrain sera à amortir en cinq ans.

8. Aspects divers

8.1 Loyer initial

Après déduction des appuis financiers cantonaux et communaux, le montant des loyers se présente comme suit :

Type de logements	Loyers Sans aide Fr.	Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr.
6 x 2 pièces	968.--	548.--
2 x 2 pièces	1'048.--	594.--
1 x 3 pièces	1'309.--	741.--
9 x 4 pièces	1'571.--	891.--
Revenu locatif	280'224.--	158'832.--

Les critères de location sont définis par la législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics (Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993).

8.2 Particularités de l'opération

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

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

9. Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie qui sera concédé par la Commune à la Société coopérative Cité-Derrière sera établi sur la base du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie suivant :

Devant notaire, pour le district de Lausanne, comparaissent,

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

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

d'autre part, la Société coopérative Cité-Derrière (appelée ci-après « la Société »), société coopérative dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par .

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

A

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

N° de parcelle	Plan	Nom local et désignation	Surface totale en mètres carrés
2'024	32	avenue des Oiseaux 6-8	662 m ²

Etat des droits et charges intéressant la parcelle :

B

La Société a l'intention de construire sur cette parcelle un immeuble comprenant 18 appartements (soit 8 appartements de 2 pièces, 1 appartement de 3 pièces, 9 appartements de 4 pièces), soit une surface habitable d'environ 1'304 m².

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

Afin que les constructions mentionnées ci-dessus, propriété 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.

Cette servitude s'exercera sur une surface totale d'environ 630 m² pour la parcelle n° 2'024. Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent.

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :

1. Constitution d'une servitude de superficie

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

Cette servitude grèvera une surface totale d'environ 630 m² de la parcelle n° 2'024 désignée ci-dessus, selon un plan spécial et tableau de mutation établis le, par l'ingénieur géomètre, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

2. Immatriculation au Registre foncier

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

3. Cessibilité et durée

Ce droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé pour une durée de 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. A défaut de dénonciation, le droit continuera de subsister pour cinq années et ainsi de suite de cinq en cinq années, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite avec un préavis d'une année mais pour une durée maximum de nonante neuf ans (art. 779 litt.1 CCS).

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 cette parcelle un bâtiment représentant au total 18 appartements soit : 8 appartements de 2 pièces, 1 appartement de 3 pièces, 9 appartements de 4 pièces, soit au total 55 pièces.

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

Les plans de ces constructions et aménagements ont été approuvés par les autorités compétentes, en particulier celles contenues dans le permis de construire délivré le 29 novembre 2001. Compte tenu notamment de la nature du sous-sol, la construction sera conforme aux normes et règlements de la SIA en vigueur pour cet ouvrage. Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse de la Municipalité de Lausanne.

La commune de Lausanne veillera au contrôle de l'entretien de 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 (routes et chemins 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.

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

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

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la 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 de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

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

b) En cas de refus de prolongation du droit par la 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 de vingt-cinq pour cent (25%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

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

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

11. Redevance

Le droit de superficie est accordé gratuitement à la Société, pour une période de vingt ans à compter de la délivrance du permis d'habiter.

Passé ce délai de vingt ans, la Société sera astreinte, moyennant un avertissement préalable d'une année, à payer à la Commune, sur la valeur du terrain fixée à la date d'établissement du présent acte, soit 555'000 francs (cinq cent cinquante-cinq mille francs), une redevance annuelle qui sera calculée progressivement selon la situation financière de l'immeuble, jusqu'à un taux maximum de 5% (cinq pour cent).

Dès sa perception, la redevance fondée sur la valeur du terrain pourra être majorée selon l'indice suisse des prix à la consommation. L'indexation sera calculée annuellement, en fonction de la différence entre le niveau de cet indice, à la date fixant le début de la redevance, et le nouvel indice après une année et ainsi de suite d'année en année, le paiement de la redevance intervenant à terme annuel échu.

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 les engagements hypothécaires de la bénéficiaire du droit de superficie seront connus, mais au plus tard 6 mois après la signature de la convention avec la Société.

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, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier.

La superficière a parfaite connaissance de l'état actuel de la parcelle, et en particulier de son sous-sol, à savoir que le bien-fonds a subi d'importants dommages suite à un glissement de terrain et que des ancrages restés sous tension y subsistent, selon plans dont elle a également parfaite connaissance. La superficière ne formule donc aucune réserve en ce qui concerne la constitution du terrain.

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

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

15. Accès et passage de canalisations

La Société s'engage d'ores et déjà à signer, cas échéant, tous documents, plans ou réquisitions de constitution de servitudes concernant les accès précités. Le propriétaire de la parcelle de base autorise la bénéficiaire à réaliser la pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments, passages et conduites étant aménagés par la bénéficiaire, qui en reste seule propriétaire à l'entière décharge du fonds grevé.

Les autres rapports de voisinage entre bénéficiaire 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, objets 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 555'000 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.

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

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

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 8, 9 et 10 du présent acte, seront annotées au Registre foncier.

21. Frais

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

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

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2002/12 de la Municipalité, du 14 mars 2002;
où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire :
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver l'acte constitutif de droit de superficie figurant dans le préavis n° 2002/12 de la Municipalité du 14 mars 2002, acte qui servira de base pour la mise à disposition de la Société coopérative Cité-Derrière, pour la construction de logements subventionnés, de la parcelle n° 2'024 d'environ 630 m², sise avenue des Oiseaux 6;
2. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société coopérative Cité-Derrière les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement pour la réalisation, sur la parcelle mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, d'un bâtiment de 18 logements;
4. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Sécurité sociale et de l'environnement, les montants 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;
5. 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, soit au maximum un montant de 1'245'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;
6. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 555'200 francs pour financer le transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif de la parcelle n° 2'024;
7. d'amortir annuellement le crédit ci-dessus à raison de 111'000 francs par la rubrique 6200.331 de l'Office du logement;
8. de faire figurer sous la rubrique 6200.390 les intérêts relatifs au crédit mentionnés sous chiffre 6.

Au nom de la Municipalité :
Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche