
Sécurité sociale et environnement

Enfance, jeunesse et éducation

Culture, sports, patrimoine

Société coopérative Logement Idéal

Projet de construction d'un bâtiment comprenant 27 logements subventionnés, une consultation psychiatrique ambulatoire, des locaux scolaires et un parking souterrain de 45 places à l'avenue d'Echallens 9

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

Demande de crédit d'équipement pour les locaux scolaires

Préavis n° 2002/25

Lausanne, le 23 mai 2002

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Société coopérative Logement Idéal souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur la parcelle n° 1'069 appartenant à la commune de Lausanne, à l'avenue d'Echallens (ancienne gare du LEB), un bâtiment à affectation mixte comprenant 27 logements, une consultation psychiatrique ambulatoire, des locaux scolaires et un parking souterrain de 45 places.

Le présent préavis a donc pour objet :

- de demander l'autorisation de constituer, en faveur de la Société coopérative Logement Idéal, un droit de superficie portant sur une surface d'environ 1'562 m² de la parcelle n° 1'609, en vue de la construction d'un bâtiment mixte;
- de demander l'autorisation de subventionner cette réalisation conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975 et de cautionner 30% du coût de réalisation (terrain non compris);
- de demander un crédit de 160'000 francs pour l'acquisition du mobilier et du matériel des locaux scolaires;

- de demander l'autorisation de porter au budget, dès 2005, le montant nécessaire au paiement du loyer pour l'utilisation des locaux scolaires prévus dans le programme de construction.

Le coût total de cette opération, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 14'179'200 francs. Son financement est assuré par un emprunt contracté par la Société coopérative Logement Idéal, il est équivalent à 90% du coût total de la construction.

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 réglementaire

Le plan partiel d'affectation en vigueur a été soumis au Conseil communal par le biais du rapport-préavis n° 244, adopté le 26 août 1997 ¹, puis ratifié le 20 octobre 1997. Ce plan (PPA n° 687) propose d'implanter un premier corps de bâtiment en continuité des bâtiments situés sur l'avenue d'Echallens et un deuxième corps perpendiculairement entre les avenues d'Echallens et de Morges. Cette disposition, qui reprend et termine ainsi le tissu de constructions contiguës de l'avenue d'Echallens, dégage, grâce à un parc public, un espace triangulaire sur la pointe de la parcelle en direction de la place Chauderon et aménage une cour-jardin sur l'arrière, qui respecte ainsi l'ordre non-contigu de l'avenue de Morges.

Au-dessus de l'avenue d'Echallens, les six niveaux constructibles de cette réalisation doivent être affectés en priorité à du logement, à raison de 60% au minimum, et le reste à des surfaces de bureaux, commerces et/ou locaux à vocation scolaire.

Le plan a reçu le degré III de sensibilité au bruit selon l'ordonnance fédérale. Des dispositifs architecturaux particulièrement soignés devront permettre de respecter les normes d'habitabilité dans un contexte où les valeurs limites d'immissions sont actuellement dépassées.

3. Le site

3.1 D'hier à aujourd'hui

Construite en 1873 sous le nom de « gare de Saint-Laurent », sur les remblais du cimetière de la paroisse de Saint-Laurent, la gare du chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher se voulait provisoire à Chauderon, mais elle s'est finalement maintenue 122 ans pour disparaître seulement en 1995 avec la mise en service de la gare souterraine de Chauderon. Avec la démolition de cette gare et en attendant un aménagement définitif, le terrain est occupé partiellement en aire de stationnement (42 places louées, 11 places en zone bleue, 7 places publiques avec horodateurs, 5 places pour motos). Cette affectation prendra fin au début juillet 2002.

Sur ce site, a également été édifié dès 1865, au n° 9 de l'avenue d'Echallens, le premier bâtiment de l'Hospice de l'enfance, destiné à recevoir des enfants malades de parents peu aisés et qui, trop à l'étroit, déménage en 1912 au chemin de Montétan, dans un bâtiment construit à cet effet. Dès 1913, ce même bâtiment abrita de nombreuses et diverses affectations dont notamment, dès les années septante, une école

¹ BCC 1997, tome II, pages 102-109

enfantine et une clinique dentaire scolaire. Avec ses 600 m² de surface de planchers, ce bâtiment abrite depuis de nombreuses années un collège ainsi qu'un appartement de concierge.

3.2 Demain : un parc public et un bâtiment

Situé entre deux aménagements routiers, le projet propose une composition de deux corps de bâtiment, décrits au point 5 de ce préavis, mis en valeur par un jardin public qui s'étend du bâtiment jusqu'au carrefour formé par les deux avenues d'Echallens et de Morges. Cet ensemble ainsi constitué marque le seuil entre le centre ville et les deux voies de communication desservant l'ouest de la ville depuis la place Chauderon.

Le jardin public, comme le prévoyait le PPA, a fait l'objet d'un concours. Le projet lauréat, gagné par des paysagistes de la région lausannoise, propose un abaissement progressif du terrain en un seul plan continu, de la pointe du parc jusqu'au seuil du futur bâtiment. Ce parti pris engendrera l'édification d'un mur de soutènement qui protégera le parc des nuisances sonores environnantes. Adossé au nord et ouvert vers le sud, ce futur parc respectera également parfaitement la logique topographique en terrasse de Lausanne. Il prolongera la typologie du quartier, en une succession de pleins et de vides, par cinq mails d'arbres taillés, alternant avec autant d'espaces ouverts, créant des ouvertures visuelles sur le lac. La structure permanente de ce parc servira également de support à des événements temporaires tels que marchés, fêtes de quartier, etc...

Réalisé avec le soutien de l'Association des habitants et usagers de Chauderon-ouest (ACHO), le projet de ce parc a été mis à l'enquête en janvier 2001 et, sans susciter d'opposition, a reçu le permis de construire le 14 juin 2001. En référence au surnom populaire du LEB, ce futur espace vert a été baptisé « Parc de la Brouette ». Le préavis n° 258 concernant la création de ce parc devrait être adopté par le Conseil communal avant la pause estivale 2002 et l'ouverture de son chantier commencer durant l'été, pour se terminer au printemps 2004.

Les deux projets, parc et bâtiment, ont été élaborés conjointement par les mandataires et les services communaux concernés. Un schéma en annexe présente le planning pour ces deux réalisations.

4. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Logement Idéal a été constituée en 1960, sous l'égide de la Société Industrielle et Commerciale de Lausanne et la Société des Jeunes Commerçants. Dans ses statuts, cette société s'est fixée comme but « *la construction d'immeubles à loyers modérés, avec ou sans subvention des pouvoirs publics, sur des terrains achetés ou au bénéfice d'un droit de superficie, l'acquisition d'immeubles à loyers modérés, subventionnés ou non et enfin la participation à toute opération en relation avec ses deux buts principaux* ».

Cette société a réalisé ou racheté divers immeubles subventionnés à Lausanne dans les quartiers suivants : Bois-Gentil (1960-61), Ancien-Stand (1964-1966), Plaines-du-Loup (1966), Boveresses (1974-77), Boissonnet (1983), Eterpeys (1985-88).

En 1995, la Société coopérative Logement Idéal a repris les activités de l'Office vaudois de constructions à caractère social (OVCCS) qui lui a transféré également son patrimoine immobilier composé de 232 appartements répartis en 5 immeubles au chemin de Malley et à rue de la Borde.

Actuellement, sur la seule commune de Lausanne, cette société est propriétaire de 977 logements, tous subventionnés, ainsi que de divers locaux. Cette société projette encore de réaliser à Lausanne deux immeubles, comprenant au total 28 logements, entre les avenues d'Echallens et Recordon.

La Société coopérative Logement Idéal s'est, en outre, déclarée intéressée à réaliser, en droit de superficie, cette opération de construction sur l'ancien site de la gare du LEB. La société a toutefois souhaité obtenir de la commune de Lausanne une garantie en couverture des honoraires des architectes et ingénieurs mandatés, à hauteur d'un tiers, 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 2 décembre 1999 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

Avec ce double projet de construction d'immeuble et d'aménagement de parc public, la mise en valeur définitive du quartier situé à l'ouest de la place Chauderon est assurée.

Pour les constructions, il s'agit d'une composition en « L » de deux volumes, l'un « mineur », contigu à la façade borgne du bâtiment existant de l'avenue d'Echallens n° 13, au bénéfice d'une orientation nord-sud dans le sens de la pente, et l'autre « majeur », implanté perpendiculairement à l'avenue, s'affirmant comme une tête de quartier.

Dans le corps du bâtiment principal, face au parc, prendront place 27 logements de 2 à 5 pièces, subventionnés par les pouvoirs publics. Dans l'avant-corps de ce bâtiment, des locaux scolaires seront aménagés, de plain-pied avec un préau extérieur. Dans le bâtiment secondaire sur l'avenue d'Echallens, complété de quelques locaux dans la partie inférieure du bâtiment principal, prendra place le programme du centre de soins psychiatriques ambulatoires, sur sept niveaux, incluant deux niveaux en contrebas de l'avenue d'Echallens, s'ouvrant au sud et à l'ouest sur une cour-jardin plus privative, accessible par les usagers.

Locaux scolaires, centre de soins psychiatriques ambulatoires et logements subventionnés, trois affectations, aux besoins et usagers différents, devraient ainsi cohabiter, en bonne intelligence, dans ce bâtiment.

5.1 Locaux scolaires

Situé près d'un nœud important de transports publics, le petit collège de l'avenue d'Echallens a permis depuis de nombreuses années d'y scolariser des élèves, en provenance d'autres secteurs de la ville, regroupés dans des classes spéciales ou des classes d'accueil. Au vu des besoins constants auxquels elle doit faire face, la direction de l'enfance, de la jeunesse et de l'éducation a donc manifesté son intérêt pour le maintien de locaux scolaires à cet endroit.

De plus, l'arrivée régulière de très nombreux enfants allophones nécessite la mise en place d'une infrastructure adéquate pour l'organisation de l'accueil des familles et des enfants en vue de leur orientation et de leur mise en classe. En effet, à ce jour, les doyens responsables de l'accueil travaillent dans des locaux dispersés et leur regroupement permettrait d'améliorer grandement le fonctionnement et la qualité des prestations offertes, en lien avec la réception du Service des écoles primaires et secondaires situé à Chauderon 9.

Ces intentions ont engendré une utilisation mixte de l'espace mis à disposition, comprenant principalement trois locaux d'environ 50 m² chacun, dont deux prévus comme salles de classes et un destiné à la création du bureau de travail, d'accueil et de réception pour les doyens. Les deux salles de classes seront utilisées l'une pour une classe d'accueil et l'autre pour un usage polyvalent, soit pour l'enseignement, soit pour le développement d'un centre de ressources et de rencontre lié aux questions de la scolarisation des élèves migrants. Complétant ce programme, il est encore prévu une salle des maîtres, des locaux d'archives, des sanitaires et un préau.

5.2 Centre de soins psychiatriques ambulatoires

Sur la base du diplôme de deux étudiants de l'EPFL, proposant *une structure de réhabilitation psychosociale sur le site de l'ancienne gare du LEB à Lausanne-Chauderon*, le Département universitaire de psychiatrie adulte (DUPA) s'est intéressé à ce projet. Après une analyse du site et des besoins, il est en effet ressorti comme pertinent d'envisager de transférer à Chauderon des activités cliniques ambulatoires, se trouvant actuellement dans des locaux à Sévelin, au Tunnel, à Sauvabelin et à Cery. Si les sites actuels ne donnent pas entière satisfaction, le site de l'ancienne gare du LEB, permettant de regrouper sous un même toit les différentes unités existantes, recueille tous les suffrages, principalement en raison de sa localisation intéressante proche du centre ville, de son accès facilité grâce à la présence à Chauderon de nombreuses lignes TL et de la gare du LEB permettant d'assurer une liaison directe avec l'hôpital de Cery. Pour ces raisons, le Service des Hospices cantonaux s'est, d'ores et déjà, engagé auprès de la Société coopérative Logement Idéal pour la location dans cette réalisation d'environ 1'800 m².

Réparti en plusieurs sections dotées chacune d'un secrétariat, le programme de ce centre psychiatrique ambulatoire requiert la création d'une quarantaine de bureaux de consultation. Le centre de soins demande également de pouvoir disposer de locaux communs tels que : bureau d'admissions, salle d'attente, secrétariat médical, cafétéria, salles de colloques, studio d'enregistrement avec régie, économat, local de pharmacie, locaux d'archives, de nettoyage et de dépôt. Une salle de conférence permettant d'accueillir 40-50 personnes a en outre également été conçue.

A la demande de la Société coopérative Logement Idéal, les architectes ont dû concevoir les plans de telle manière que, le cas échéant, les locaux des sections psychiatriques puissent être réaffectés à terme en logements, sans coûts excessifs.

5.3 Logements subventionnés

Conforme au PPA, le principal bâtiment de ce projet s'implante perpendiculairement à l'avenue d'Echallens et offre ainsi un dégagement intéressant pour les logements. La plupart de ceux-ci sont traversants, avec séjours, cuisines et terrasses côté parc public et chambres à coucher côté cour-jardin.

Accessibles de plain-pied depuis l'avenue d'Echallens par une coursive à ciel ouvert, située au-dessus des locaux scolaires en surplomb du préau et du parc public, les deux entrées de logements desservent six niveaux. L'accès aux appartements s'effectue ensuite par des terrasses privées, offrant un espace de transition appréciable et assurant un espace extérieur privatif de qualité. Sont concernés par ce dispositif 22 appartements, soit 10 x 3 pièces, 10 x 4 pièces et 2 x 5 pièces. Le rez-de-chaussée présente une surface habitable moindre que les autres niveaux en raison de la présence de locaux communautaires tels que buanderies, poussettes et vélos, qui ont été proposés de plain-pied au niveau des entrées.

A l'est, à l'articulation des deux corps de bâtiment, cinq appartements de 2 pièces complètent le programme de logements. Ces appartements sont conçus pour permettre de recevoir également des personnes âgées ou handicapées. Enfin, pour des raisons d'économie, ces logements partagent le même ascenseur que l'unité

psychiatrique, mais l'accès et l'utilisation de celui-ci ne seront possibles - grâce à un contrôle d'accès adéquat - que par un type d'utilisateurs à la fois.

Des places de jeux pour les enfants, en relation visuelle depuis chaque logement, seront aménagées dans le parc public à l'ombre des arbres.

Dans les sous-sols, deux niveaux sont occupés par 45 places de parc pour les besoins privés des habitants et des usagers de l'immeuble, l'accès au parking s'effectuant depuis l'avenue de Morges. Les sous-sols abritent également des surfaces de caves et de dépôts pour les locataires, des locaux techniques et un abri de protection civile de 93 places.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	940 m ²
Surface brute totale des planchers	7'678 m ²
Cube SIA total	22'998 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.28
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.26
Nombre de niveaux habitables	au max. 7
Nombre de logements	27
Nombre de pièces	90
5 appartements de 2 pièces	63.4 m ²
10 appartements de 3 pièces	76.2 m ²
5 appartements de 4 pièces	91.6 m ²
5 appartements de 4 pièces	98.1 m ²
2 appartements de 5 pièces	111.9 m ²
Surface habitable nette logement	2251.4 m ²
Surface scolaire	265.6 m ²
Surface consultation psychiatrique	1'724.1 m ²

Ce projet a obtenu le permis de construire le 25 septembre 2001.

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, entre avril et novembre 2001, à environ 70 %. Les entreprises adjudicataires et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain 1'562 m ² (en droit de superficie onéreux)	1'500'000.--	9.6
CFC 1	Travaux préparatoires liés au terrain	950'000.--	6.0
CFC 1	Travaux préparatoires courants	300'000.--	1.9

CFC 2	Bâtiments et parking	11'947'000.--	76.2
CFC 4	Aménagements extérieurs	110'000.--	0.7
CFC 5	Frais secondaires	872'200.--	5.6
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5	15'679'200.--	100.0

Le terrain mis à disposition possède des qualités urbaines indéniables, mais nécessite toutefois des dispositions constructives supérieures à la moyenne. La présence d'une nappe électrique (SEL et TL) au travers de la parcelle explique également l'importance des travaux préparatoires nécessaires.

Les divers travaux à entreprendre sont de deux ordres, à savoir, d'une part, des travaux liés aux démolitions et aux adaptations : constructions existantes à supprimer, citerne à mazout à évacuer, réseaux des Services Industriels et TL à déplacer et façade existante, en attente du futur bâtiment, à protéger et, d'autre part, des travaux liés à l'excavation de trois étages en contrebas de l'avenue d'Echallens : reprise en sous-œuvre du n° 13 de l'avenue d'Echallens, parois clouées, enceinte de fouille avec paroi berlinoise et précautions à prendre vis-à-vis de la trémie du LEB et du passage routier dénivelé. Tous ces travaux se réalisent, en outre, au centre ville près des voies réservées aux transports publics, impliquant une accessibilité restreinte au futur chantier.

Bien qu'onéreux, ces travaux préparatoires spéciaux liés au terrain seront pris en charge par la Société coopérative Logement Idéal. En contre-partie, le montant de ces travaux spéciaux a été déduit de la valeur du terrain estimée, qui a été ainsi abaissée à hauteur de 1'500'000 francs, soit au prix de Fr. 960.--/m². En ne tenant pas compte de cette déduction, la valeur réelle du terrain correspondrait à 2'450'000 francs, ce qui représente 18.5% du coût de construction effectif, soit un taux usuellement admis pour la construction de logements subventionnés.

6.2 Répartition des coûts de construction

La répartition des coûts de construction suivante a été calculée par le Service cantonal du logement.

Logement :

			Fr.
Logement	2'251m ²	arr. Fr. 2'756.--/m ²	6'204'576.--
Terrain et travaux préparatoires			1'300'589.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'333.--/m ²	7'505'165.--

Tertiaire :

Consultation psychiatrique	1'724 m ²	arr. Fr. 2'852.--/m ²	4'917'133.--
Terrain et trvx prép.			995'979.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'430.--/m ²	5'913'112.--
Locaux scolaires	266 m ²	arr. Fr. 2'852.--/m ²	757'491.--
Terrain et trvx prép.			153'432.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'430.--/m ²	910'923.--

Parking :

Parking intérieur	45 places	Fr. 30'000.--/place	1'350'000.--
Terrain compris			
Total CFC 0-1-2-4-5			<u>1'350'000.--</u>

6.3 Coût du mobilier et du matériel des locaux scolaires

Le mobilier et le matériel seront financés par un crédit d'équipement de 160'000 francs qui se décompose de la manière suivante :

CFC 9 Mobilier et matériel scolaires

	Fr.
Classes 1-2	60'500.--
Salle des maîtres	20'400.--
Bureau des doyens et secrétariat	53'650.--
Dépôts d'archives	3'850.--
Equipements de nettoyage	21'600.--
Total	<u>160'000.--</u>

7. Aspects financiers*7.1 Financement de l'opération*

	Fr.
Fonds propres	1'417'920.--
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	12'761'280.--
Total (sans terrain mais yc trvx prép.)	<u>14'179'200.--</u>

*7.2 Répartition**Partie logement*

	Fr.
Fonds propres	670'889.--
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	6'037'997.--
Total (sans terrain mais yc trvx prép.)	<u>6'708'886.--</u>

Partie tertiaire et parking

Fonds propres	747'031.--
---------------	------------

Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	6'723'283.--
Total (sans terrain mais yc trvx prép.)	7'470'314.--

7.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		15'679'200.--
Coût terrain CFC 0	-	1'500'000.--
Total CFC 1-2-4-5	100%	14'179'200.--
Cautionnement	30%	4'253'760.--

7.4 Charges effectives

7.4.1 Charges brutes – Revenu locatif – Logement

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

		Fr.	Fr.
Fonds propres	5.00%	670'889.--	33'544.--
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	4.25%	6'037'997.--	256'615.--
Amortissement de vétusté	0.50%	6'708'886.--	33'544.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70%	7'505'165.--	127'583.--
Terrain - Redevance DDP	5.00%	796'279.--	39'814.--
Total - Logement	6.54%		491'100.--

7.4.2 Revenu locatif – Consultation psychiatrique

Estimation du revenu locatif des locaux de consultation :

Consultation psychiatrique (yc travaux préparatoires)	1'724 m ²	x arr. Fr. 191.--/m ²	Fr. 328'806.--
Redevance sur le terrain	5.0%	609'783	30'489.--
Total – Consultation psychiatrique	6.08%	5'913'112.--	359'295.--

7.4.3 Revenu locatif – Locaux scolaires

Estimation du revenu locatif des locaux scolaires :

Locaux scolaires (yc travaux préparatoires)	266 m ²	x arr. Fr. 191.--/m ²	Fr. 50'653.--
Redevance sur le terrain	5.0%	93'938	4'697.--

Total – Locaux scolaires	6.08%	910'923.--	55'350.--
---------------------------------	--------------	-------------------	------------------

7.4.4 Revenu locatif -Parking

Estimation du revenu locatif des places de parc :

Places de parc intérieures (yc travaux préparatoires et redevance)	45	x	Fr. 150.-- (mensuel) x 12	Fr. 81'000.--
Total – Parking	6.00%		1'350'000.--	81'000.--

7.5 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Société coopérative Logement Idéal 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 :	(Fr. 7'505'165.-- x 6.45%) x 20% =	Fr. 96'840.--
Prise en charge initiale communale annuelle à fonds perdus :	(Fr. 7'505'165.-- x 6.45%) x 20% =	96'840.--

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.

7.6 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 des 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 14'179'200 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 4'253'760 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

7.7 Charges nettes d'exploitation de la partie scolaire

Les charges nettes d'exploitation relatives à la partie scolaire s'établissent comme suit :

	Fr.
- Loyer (voir point 7.4.3 ci-dessus)	55'350.--
- Conciergerie	20'000.--
- Chauffage, eau, électricité	8'000.--
- Annuité afférente au mobilier calculée au taux de 4.75% avec une durée d'amortissement de 10 ans	20'470.--
Charges nettes annuelles	103'820.--

8. Aspects divers

8.1 Loyer initial

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

Type de logements	Loyers Sans aide Fr.	Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr.
5 x 2 pièces	1'111.--	675.--
10 x 3 pièces	1'387.--	839.--
5 x 4 pièces	1'665.--	1'009.--
5 x 4 pièces	1'803.--	1'091.--
2 x 5 pièces	2'080.--	1'260.--
Revenu locatif	491'100.--	297'420.--

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 Logement Idéal, 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.

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 d'environ 1'562 m² de la parcelle n° 1'069. 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 d'environ 1'562 m² de la parcelle n° 1'069 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 aux baux en vigueur et pour autant que le prix du transfert n'excède pas le prix que la Commune devrait payer, selon l'article 10 al. b) ci-dessous si, à l'expiration du présent acte ou ultérieurement, la 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 à affectation mixte, comprenant 27 appartements (5 x 2 pièces, 10 x 3 pièces, 10 x 4 pièces et 2 x 5 pièces), une consultation psychiatrique ambulatoire, des locaux scolaires et un parking souterrain.

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

La construction de l'immeuble et ses aménagements seront conformes aux normes et règlements de la SIA en vigueur pour ce type d'ouvrage et aux plans de constructions et aménagements approuvés par les autorités compétentes, ainsi qu'aux conditions et charges figurant dans le permis de construire délivré le 25 septembre 2001, compte tenu notamment de la nature du sous-sol et de la présence, aux limites de la parcelle, du voisinage du tunnel ferroviaire de la ligne de chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher (LEB) et de ses installations. Il ne pourra pas être édifé 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 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 75'000 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; 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, 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 cédulas 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, dont la superficiaire a parfaite connaissance, au jour de la signature du présent acte, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier.

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

La Société a notamment connaissance de la présence, aux limites de la parcelle, du voisinage du tunnel ferroviaire de la ligne de chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher (LEB) et de ses installations. Elle prend toutes les mesures propres à éviter, en particulier, les risques, les dommages et les nuisances pouvant être liés à la stabilité, aux tassements et autres déformations du terrain, aux altérations réciproques des ouvrages et installations dues aux courants vagabonds, ainsi qu'aux vibrations et aux bruits, conformément à la législation sur la protection de l'environnement.

La superficiaire, en raison du prix favorable de la parcelle concédée, prend à sa charge les travaux liés à la nature du terrain et à l'entretien des éventuels ouvrages et ancrages.

De manière générale, elle se substitue à la commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à ces contraintes et la relève de toute responsabilité de ce chef, tant au cours des travaux de construction 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 superficiaire 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 1'500'000 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. En particulier, la superficiaire assume les responsabilités suivantes :

1. l'exploitation régulière du chemin de fer ne devra pas être perturbée par le chantier,
2. les travaux ne porteront pas atteinte à la stabilité du terrain et des installations de voie ou de lignes électriques,
3. aucun ancrage ne sera effectué qui pourrait altérer la durabilité de l'ouvrage ferroviaire,
4. la bénéficiaire du DDP prend en compte tout risque de vibrations et de bruit,
5. la bénéficiaire prend toute mesure propre à éviter une altération réciproque des ouvrages et installations par suite de la présence de courants vagabonds.

La Société bénéficiaire du droit de superficie 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° 2002/25 de la Municipalité, du 23 mai 2002;
ouï 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° 2002/25 de la Municipalité du 23 mai 2002, acte qui servira de base pour la mise à disposition de la Société coopérative Logement Idéal, pour la construction de logements subventionnés, de la parcelle n° 1'069 d'une surface d'environ 1'562 m², sise avenue d'Echallens;
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 Logement Idéal 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, d'un bâtiment de 27 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 4'253'760 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 160'000 francs, destiné à couvrir l'acquisition du mobilier et du matériel des locaux scolaires;
7. d'amortir annuellement le crédit d'équipement scolaire à raison de 16'000 francs par la rubrique 5800.331;
8. de faire figurer sous la rubrique 5800.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit d'équipement scolaire;
9. d'autoriser la Municipalité à porter au budget, dès 2005, le montant nécessaire du loyer pour l'utilisation des locaux scolaires prévus dans le programme de construction.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

François Pasche