

**Société coopérative Cité-Derrière**

**Projet de construction de deux bâtiments totalisant 18 logements subventionnés  
sis route des Plaines-du-Loup 2a-2b**

**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° 2002/64

Lausanne, le 12 décembre 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 une fraction de la parcelle n° 2'542 appartenant à la commune de Lausanne dans le quartier de l'Ancien-Stand, 2 bâtiments totalisant 18 logements.

Le coût total de cette opération, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 4'300'000 francs. Son financement est assuré par un emprunt contracté par la Société coopérative, il est équivalent 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 1'409 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 2'542, de cautionner 30% du coût de réalisation (terrain non compris) et de subventionner cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Grâce à la prise en charge assurée à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers des logements pourront ainsi être réduits d'environ 40%.

**2. Situation réglementaire**

Ensemble homogène d'inspiration « corbusienne », le quartier de l'Ancien-Stand, compris entre la route des Plaines-du-Loup, le chemin de l'Ancien-Stand, le Bois-Mermet et l'avenue du Vieux-Moulin, n'a pas véritablement changé de physionomie depuis son premier plan datant de 1961. On a ainsi évité de porter atteinte à un modèle d'urbanisation appliqué avec talent, en particulier par la disposition aérée des bâtiments et leur insertion réussie dans ce site vallonné.

Très sommairement esquissée dans le plan de quartier initial, l'affectation de la partie « sud » du périmètre a fait l'objet de deux addendas, en 1981, pour un bureau de poste et une agence bancaire et, en 1993, pour un EMS. L'ensemble a été repris dans le plan partiel d'affectation « Ancien-Stand » n°701<sup>1</sup> qui permet notamment l'extension de la zone de sports et de loisirs, en particulier la réalisation d'une salle omnisports. Ce plan prévoit, de surcroît, la planification de nouvelles constructions dans la partie « sud » du périmètre, soit la réalisation de 4 immeubles d'affectation mixte, qui peuvent être complétés par des constructions basses semi-enterrées créant un nouveau front de rue le long de l'avenue du Vieux-Moulin. Parmi ces constructions, en retrait de la rue intérieure et dominant par leur pignon l'avenue du Vieux-Moulin, 2 bâtiments (B et C) sont destinés à du logement.

Cette opportunité de construire des logements supplémentaires à l'Ancien-Stand étant connue, ces bâtiments avaient d'ores et déjà été inscrits dans le programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, dans le rapport-préavis n° 33<sup>2</sup> approuvé par le Conseil communal en janvier 1995.

### **3. 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 fixé comme but : « L'amélioration des conditions de logements 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 actuellement plus de 190 membres.

Cette coopérative possède à ce jour 122 logements, dont 41 dernièrement mis sur le marché dans le cadre de la réalisation du lot 1 de Prélaz. Elle construit actuellement 18 logements à l'avenue des Oiseaux 6 et projette de réaliser, dès 2003, une cinquantaine de logements au chemin de la Colline.

Dès l'adoption du PPA n° 701, la Société coopérative Cité-Derrière s'est déclarée intéressée à réaliser, en droit de superficie, des logements subventionnés dans le quartier de l'Ancien-Stand. Toutefois, elle a souhaité obtenir de la commune de Lausanne, une garantie en couverture des honoraires des architectes mandatés, à hauteur de 50%, soit pour le montant maximal de 123'000 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 8 novembre 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 ces travaux, les honoraires garantis seront évidemment balancés au compte de construction.

### **4. Caractéristiques et description sommaire du projet**

Compte tenu de la grande pénurie actuelle de logements et de la possibilité de construire immédiatement sur cette parcelle, il a été jugé intéressant de proposer une mise en œuvre semi-industrielle (murs béton banchés et prédalles béton), la petite taille de cette réalisation ne permettant malheureusement pas de concrétiser un nouveau concept de construction modulaire, dont les modules en béton auraient été entièrement fabriqués et équipés en usine.

---

<sup>1</sup> PPA n° 701 adopté par le Conseil communal le 23 mai 2000 et ratifié par le Département des infrastructures le 20 septembre 2000

<sup>2</sup> BBC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BBC 1995, tome I, pages 121-134

Actuellement le terrain destiné à ce projet est libre de construction mais engendrera la suppression de quelques places de parc louées par le Service communal des gérances à une société coopérative voisine.

Comme le prévoit le plan d'urbanisme, les 2 bâtiments seront implantés sur la plate-forme située entre le bâtiment de la poste et l'avenue de l'Ancien-Stand, en surplomb de l'avenue du Vieux-Moulin. Avec une orientation « nord-sud », les 2 immeubles proposent un programme identique, soit 3 niveaux de logements composés chaque fois de 2 appartements de 4 pièces dans les pignons « est » et « ouest » et au centre avec une orientation « sud » un appartement de 2 pièces. Le rez-de-chaussée de ces immeubles abrite, dans la partie « est » les locaux techniques, les caves et les locaux utilitaires communs tels que buanderies et locaux vélos-poussettes tandis que la partie « ouest » n'est que partiellement excavée en raison de la topographie. Au total, ces 2 immeubles abritent 18 logements répartis en 6 x 2 pièces et 12 x 4 pièces organisés rationnellement et bénéficiant tous d'un prolongement extérieur.

En résumé, le dossier de requête définitive, déposé par la Société coopérative Cité-Derrière le 2 octobre 2002 au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	654	m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers	1'935	m <sup>2</sup>
Cube SIA total	7'402	m <sup>3</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.47	
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.40	
Nombre de niveaux habitables	3	
Nombre de logements	18	
Nombre de pièces	60	
6 appartements de 2 pièces	51.7	m <sup>2</sup>
12 appartements de 4 pièces	93.7	m <sup>2</sup>
Surfaces habitables nettes	1'435	m <sup>2</sup>

Ce projet a obtenu le permis de construire le 23 avril 2002.

## 5. Coût de l'opération

### 5.1 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 80% et contrôlées de mars à juillet 2002. 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 sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain 1'409 m <sup>2</sup> (en droit de superficie onéreux)	845'000.--	16.4
CFC 1	Travaux préparatoires liés au terrain	160'000.--	3.1
CFC 1	Travaux préparatoires	88'000.--	1.7
CFC 2	Bâtiments	3'493'000.--	67.9
CFC 4	Aménagements extérieurs	60'000.--	1.2
CFC 5	Frais secondaires	499'000.--	9.7
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5	5'145'000.--	100.0

## 5.2 Répartition des coûts de construction

Logement	1'435 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 2'996.--/m <sup>2</sup>	Fr. 4'300'000.--
Terrain	1'409 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 600.--/m <sup>2</sup>	845'000.--
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3'585.--/m <sup>2</sup>	<u>5'145'000.--</u>

## 6. Aspects financiers

### 6.1 Financement de l'opération

Fonds propres		Fr. 430'000.--
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang		3'870'000.--
<b>Total (sans terrain)</b>		<b><u>4'300'000.--</u></b>

### 6.2 Cautionnement

Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		Fr. 5'145'000.--
Coût terrain CFC 0		- 845'000.--
Total CFC 1-2-4-5	100%	<u>4'300'000.--</u>
<b>Cautionnement</b>	<b>30%</b>	<b><u>1'290'000.--</u></b>

### 6.3 Charges brutes – Revenu locatif « logement »

Fonds propres	5.00%	Fr. 430'000.--	Fr. 21'500.--
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	4.00%	3'870'000.--	154'800.--
Amortissement de vétusté	0.50%	4'300'000.--	21'500.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	1.70%	5'145'000.--	87'478.--
Terrain – Redevance DDP	5.00%	845'000.--	<u>42'250.--</u>
<b>Total « logement »</b>			<b>327'528.--</b>

### 6.4 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<sup>ème</sup> année.

Prise en charge initiale <b>cantonale</b> annuelle à fonds perdus :	(Fr. 5'145'000.-- x 6.20 %) x 20% =	arr. Fr. 63'792.--
Prise en charge initiale <b>communale</b> annuelle à fonds perdus :	(Fr. 5'145'000.-- x 6.20 %) x 20% =	arr. Fr. 63'792.--

Le pourcentage de 6.20 % 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.

### 6.5 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 4'300'000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 1'290'000 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 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	1'137.--	693.--
12 x 4 pièces	1'706.--	1'042.--
<b>Revenu locatif</b>	<b>327'528.--</b>	<b>199'944.--</b>



N° de parcelle	Plans	Nom local et désignation	Surface totale en mètres carrés
2'542	44 à 46	route des Plaines-du-Loup 6 - 26 chemin du Bois-Gentil 6 et 12 à 30b	172'566 m <sup>2</sup>

## B

La Société a l'intention de construire sur cette parcelle 2 immeubles comprenant au total 18 appartements (6 appartements de 2 pièces et 12 appartements de 4 pièces), soit une surface habitable d'environ 1'435 m<sup>2</sup>.

Ces 2 immeubles seront édifiés 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 1'409 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 2'542. 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 de servitude de superficie

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

Cette servitude grèvera une surface totale d'environ 1'409 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 2'542 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 2 bâtiments représentant au total 18 appartements soit : 6 appartements de 2 pièces et 12 appartements de 4 pièces représentant au total 60 pièces.

Ces constructions seront édifiées dans le cadre de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

La construction de ces immeubles et leurs 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 23 avril 2002. 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 dans les espaces situés entre la limite des constructions et celle du domaine public communal de l'avenue du Vieux-Moulin.

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 42'250 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 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, dont la superficière a parfaite connaissance, au jour de la signature du présent acte, favorisé et grevé des servitudes actives et passives déjà inscrites au Registre foncier dont notamment :

N° 466'152, de canalisation d'égouts,  
N° 466'153, de vues droites et obliques, et  
N° 466'154, d'empiétements,

toutes trois en faveur des parcelles 1'748 et 1'983.

La Société prendra toutes mesures utiles et propres à sauvegarder les droits des propriétaires des fonds dominants, tant au cours des travaux qu'ultérieurement.

En dérogation notamment de l'art. 197 et suivants du Code des obligations, le superficiel 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 superficiel n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir des travaux entrepris sur la parcelle et de l'exploitation de la parcelle.

De manière générale, la Société se substitue à la commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à la nature du sol et du sous-sol ainsi que des servitudes précitées et la relève de toute responsabilité de ce chef.

#### 15. Accès et passage de canalisations

La superficiaire s'engage d'ores et déjà à grever, cas échéant, la parcelle, objet du droit distinct et permanent de superficie, de toutes les servitudes qui seront jugées nécessaires par la Commune.

Le propriétaire de la parcelle de base autorise la bénéficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à leur viabilité. Ces accès et ces conduites seront aménagés et entretenus par la Société qui en reste seule responsable, à l'entière décharge de la propriétaire 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 845'000 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)
3. Mention (restriction au droit de transfert)

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, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis n° 2002/64 de la Municipalité, du 12 décembre 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° 2002/64 de la Municipalité du 12 décembre 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° 2'542 d'une surface d'environ 1'409 m<sup>2</sup>, sise à la route des Plaines-du-Loup 2a-2b;
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, de 2 bâtiments totalisant 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 1'290'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.
6. d'autoriser la Municipalité à prévoir au budget 2004 du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement l'acquisition de parts sociales de la Société coopérative Cité-Derrière pour un montant maximal de 15'000 francs. Ceci permettrait de rendre possible l'accès à 3 - 4 logements à des ménages dont les moyens financiers seraient manifestement insuffisants.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche