

**Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements**

**Projet de construction de quatre bâtiments comprenant au total 55 logements subventionnés,  
une garderie, un parking souterrain de 42 places  
et 17 places de parc extérieures  
sis route de la Clochatte**

**Constitution d'un droit de superficie**

**Octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement**

**Octroi d'un prêt chirographaire**

**Octroi d'un cautionnement solidaire**

*Préavis N° 2004/44*

Lausanne, le 21 octobre 2004

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur la parcelle n° 1 213 appartenant à la commune de Lausanne, sise route de la Clochatte, quatre bâtiments comprenant au total 55 logements, une garderie, un parking souterrain de 42 places et 17 places de parc extérieures.

Le coût total de cette opération de construction, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 14 312 000 francs et son financement est assuré par un emprunt équivalant à 90% du coût total de construction.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de constituer, en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, un droit de superficie portant sur une surface d'environ 4 680 m<sup>2</sup>, d'octroyer un prêt chirographaire, de cautionner 30% du coût de construction, déduction faite de la valeur du terrain, et de subventionner les logements de cette réalisation conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits d'environ 40%.

Afin de développer la mixité dans le quartier, la Municipalité a engagé la FLCL à réserver un des quatre bâtiments au marché libre.

## 2. Situation réglementaire

Le projet, tel que présenté, est conforme aux dispositions de la zone périphérique du RPE<sup>1</sup> et à la zone mixte de moyenne densité du futur PGA<sup>2</sup> dans lesquelles est colloquée la parcelle communale n° 1 213. Sur le principe, ces deux dispositions - qui cohabitent tant que le PGA n'est pas légalisé - proposent que le périmètre soit destiné à l'habitation ainsi qu'à des activités appartenant au secteur tertiaire (activités commerciales, administratives, culturelles, médico-sociales, enseignement, sports et loisirs, etc...). Dans ce contexte, l'ordre non contigu est obligatoire, la longueur des bâtiments est limitée à 25 mètres, la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6 mètres au minimum, la hauteur maximale des façades est fixée à 13 mètres et les toitures et attiques sont possibles selon une géométrie prédéfinie.

Compte tenu de la proximité de l'autoroute, les exigences en matière de lutte contre le bruit de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983 ainsi que celles décrites dans l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) sont confirmées comme applicables.

## 3. Historique du projet

En 2002, les deux familles Lasserre, propriétaires des parcelles n° 1 213, 1 219 et 7 055, ont fait connaître à l'administration communale leur intention de se séparer de leurs biens-fonds. En limite avec la commune du Mont-sur-Lausanne, ces terrains se situent entre les Cités Val Paisible - Val Fleuri et les trois immeubles d'habitation subventionnés de la route de la Clochette, réalisés par la Caisse de pensions du personnel communal.

Considérant que la situation légèrement excentrée de ces parcelles est compensée par le réseau des transports publics lausannois et que la proximité de l'autoroute est considérablement atténuée par la présence de constructions "écran", cette perspective d'achat a suscité l'intérêt du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (SEHL) qui y a vu la possibilité de réaliser une cinquantaine de logements.

Lors de sa séance du 15 août 2002, la Municipalité a décidé d'acquérir ces trois parcelles d'une surface totale<sup>3</sup> de 4 717 m<sup>2</sup> au prix de Fr. 650.— /m<sup>2</sup>. Appartenant aux héritiers de David Lasserre, les parcelles n° 1 213 et n° 1 219 sont occupées par un rural et des vergers tandis que sur la parcelle n° 7 055, appartenant à Mme et M. Françoise et André Lasserre, s'élèvent une maison d'habitation et un garage. Les possibilités de construire ont été évaluées sur la base d'une réunification des trois parcelles, ce qui depuis a été cadastré sous la parcelle unique n° 1 213.

Suite au départ des propriétaires de la maison d'habitation et à la signature de l'acte de vente en novembre 2002, la Ville de Lausanne a décidé de signer une convention de prêt à usage avec l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) afin de ne pas laisser les lieux inoccupés jusqu'à l'ouverture effective du chantier. Cette convention, qui a pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2002, engage actuellement la Commune à mettre à disposition la maison d'habitation, sise à la route de la Clochette 16, ainsi que le terrain y attenant, jusqu'à fin février 2005. Au surplus, l'immeuble prêté ne fera l'objet d'aucune réfection de la part du propriétaire, l'entretien courant et le maintien en l'état étant à la charge de l'ALJF.

Depuis leur acquisition, ces parcelles figurent au patrimoine financier de la Ville et le coût de démolition sera pris en charge par la FLCL dans le cadre de la réalisation de son projet.

---

<sup>1</sup> Règlement concernant le plan d'extension

<sup>2</sup> Plan général d'affectation

<sup>3</sup> La surface totale de la parcelle n° 1 213 porte sur 4 717 m<sup>2</sup>, tandis que l'assiette du droit de superficie, déduction faite du hors-ligne, correspond à environ 4 680 m<sup>2</sup>.

Pour permettre la réalisation d'une cinquantaine de logements, en partie ou en totalité subventionnés, la Municipalité a souhaité confier ce projet, sur la base d'un droit de superficie, à la FLCL qui s'est montrée intéressée à y participer et à en assumer la responsabilité. Cette fondation a, de surcroît, accepté d'organiser un concours d'architecture restreint afin de choisir le projet le plus en adéquation avec l'environnement et le programme demandé.

#### **4. Maître de l'ouvrage**

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) est une Fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967 et dont le capital de dotation est entièrement en mains de la Ville de Lausanne. Nommé par la Municipalité, le Conseil de Fondation compte actuellement 11 membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par les partis politiques.

Cette fondation a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics. Son parc immobilier se compose, à ce jour, de 698 logements répartis en 41 immeubles qu'elle a construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Ils se situent tous à Lausanne, principalement à "la Bourdonnette", route de Chavannes 103-213 (construits en 1973), mais également rue Saint-Roch 15 et chemin des Eterpeys 1-7, 10-14, 24-28 (construits en 1987), chemin de Florency 10 (construits en 1996) et avenue de Cour 87-89 (achetés en 1994 et rénovés en 1996). Par ailleurs, la dernière réalisation à laquelle la FLCL a participé est le lot 3 de Prélaz, sur l'ancien dépôt des TL, et dont les appartements ont été mis en location en mai 2003.

#### **5. Concours d'architecture : du cahier des charges au projet lauréat**

Dans le cadre de sa mission, la FLCL a organisé un appel d'offres d'avant-projet sur invitation auquel cinq bureaux d'architectes lausannois ont participé.

Hormis les bases légales applicables et normes usuellement prescrites par les Services cantonal et communal du logement, le cahier des charges du concours précisait notamment que :

- le projet concerne la création d'un ensemble de logements à réaliser avec les appuis financiers des pouvoirs publics, selon une répartition approximative d'environ 50% de 4 pièces et respectivement 25% de 2 et 3 pièces. Les appartements de plus de 4 pièces sont admis à raison de 10% du total des logements au maximum, sans avoir recours à des duplex;
- la conception des logements doit offrir les meilleures conditions d'habitabilité possibles, tout en privilégiant les dégagements, l'ensoleillement et l'intimité;
- enfin, s'agissant de constructions au bénéfice des aides des pouvoirs publics et destinées à une population à revenus modestes, une recherche d'économie optimale a été demandée, en particulier pour les questions portant sur les surfaces, la volumétrie, la structure porteuse, les énergies et le développement durable.

Pour la sélection, les principaux critères d'évaluation retenus ont été : le respect du cahier des charges et du programme des locaux, l'implantation et l'intégration dans le site, la qualité architecturale, la typologie des logements et l'économie générale du projet.

A l'issue du concours, qui s'est déroulé entre février et juin 2003, le bureau d'architectes ayant obtenu le 1<sup>er</sup> prix du jury, a été choisi pour la suite des études et la réalisation. Le mandat d'ingénieur civil a également fait l'objet d'une procédure de sélection.

S'agissant de l'implantation des constructions, des volumes, de l'organisation des plans, du système structurel, de la matérialisation, ce projet a été reconnu d'une grande pertinence et efficacité. Son rapport volume/surface a par ailleurs été apprécié, préfigurant d'une performance économique intéressante.

## 6. Caractéristiques du projet de construction

Le tableau ci-dessous donne quelques informations typologiques et quantitatives sur le projet de construction.

	Nbre de logements	Nbre de pièces	Nbre de PPM <sup>4</sup>	Surface unitaire	Surface totale nette
	11	2	2	50.3 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup>
	14	3	3	64.8 m <sup>2</sup>	907 m <sup>2</sup>
	1	3	4	70.6 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
	14	4	5	86.7 m <sup>2</sup>	1 214 m <sup>2</sup>
	14	4	6	95.4 m <sup>2</sup>	1 335 m <sup>2</sup>
	1	5	8	125.0 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
<b>Total logement</b>	<b>55</b>	<b>184</b>	<b>230</b>		<b>4 205 m<sup>2</sup></b>
<b>Total garderie</b>		<b>32 pl.</b>			<b>349 m<sup>2</sup></b>
<b>Local disponible</b>					<b>31 m<sup>2</sup></b>
<b>Total parking souterrain</b>		<b>42 pl.</b>			<b>927 m<sup>2</sup></b>

Sur le plan de l'implantation et des aménagements extérieurs, le parti retenu consiste à organiser, autour d'une esplanade centrale, quatre immeubles d'une volumétrie simple, performante et économique. Un premier bâtiment (A), de tête, assure l'articulation entre la route de la Clochette et le chemin privé, situé à la limite des deux communes; un deuxième (B), au nord, marque par son implantation rectiligne les accès; les deux derniers bâtiments (C et D), implantés parallèlement, ferment l'espace tout en assurant un dégagement au sud.

Les rez-de-chaussée des bâtiments A, C et D comprennent, hormis des locaux de service (buanderies, poussettes et containers), trois appartements, soit un 3 pièces et deux 4 pièces, au bénéfice d'une loggia ou d'une terrasse et d'aménagements extérieurs qui préservent la sphère privée. Le bâtiment B, situé à proximité de l'accès du parking, se distingue des autres car il abrite, au rez-de-chaussée, une garderie conçue pour l'accueil de 32 enfants, répartis en trois classes d'âge, disposant d'un espace extérieur réservé. Dans ce même bâtiment, un local au sous-sol est encore disponible et pourra, le cas échéant, être subdivisé pour répondre aux besoins de plusieurs locataires. Compte tenu de la déclivité du terrain, le bâtiment C permet encore de créer, dans une configuration de rez inférieur, deux appartements, soit un 3 pièces et un 5 pièces avec une orientation respectivement sud-ouest et sud-est.

Pour les quatre bâtiments, les niveaux supérieurs sont conçus de façon identique. Ils comprennent un 2 pièces, un 3 pièces et deux 4 pièces organisés autour d'une cage d'escalier qui bénéficie d'un éclairage zénithal qui se répercute jusqu'au rez-de-chaussée par une matérialisation appropriée de l'escalier et partiellement du sol et des parois. Ce traitement intéressant permet d'améliorer l'attractivité d'une cage d'escalier en position centrale mais également d'offrir, dans deux appartements sur quatre, un éclairage indirect dans un espace de transition aménageable en surface de jeux ou de travail.

Tous les appartements bénéficient par ailleurs d'une double orientation avec une loggia d'angle qui prolonge les espaces ouverts du séjour et de la cuisine. Avec ce parti pris, un soin particulier a été accordé

<sup>4</sup> Nombre de personnes par ménage

à l'intégration des fonctions telles que vestiaire, cuisine, coin à manger, séjour et rangement, afin de fondre les fonctions les unes aux autres et ne pas les mettre en opposition.

Ce projet respecte les normes cantonales concernant les mesures à prendre dans la construction en faveur des infirmes moteur ainsi que les directives de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH) relatives, d'une part, à l'accessibilité de tous les appartements et, d'autre part, à une habitabilité spécifique pour un certain nombre d'entre eux.

Le parking souterrain de 42 places est accessible par une rampe extérieure épousant la déclivité naturelle du terrain à l'angle nord-est du bâtiment B. Cette infrastructure se développe, sous l'esplanade, entre les sous-sols de chaque bâtiment abritant des locaux techniques et de services. Afin de répondre aux besoins d'un abri protégé de 123 places, les caves du bâtiment D ont été aménagées en conséquence.

Sur les plans constructif et structurel, il s'agit d'une construction traditionnelle, avec un système porteur en béton et en briques terre cuite, murs et piliers se situant en périphérie permettant de libérer un noyau central et d'offrir aux appartements des espaces sans cloison porteuse. Rationnels et économiques, les plans des étages ont été conçus de façon répétitive, les façades présentant, dans le même esprit, un seul module de fenêtre et de vitrage sur loggia.

Sur les plans énergétique et environnemental, une isolation périphérique simple et compacte sera appliquée sur l'ensemble des façades, une sur-isolation étant par ailleurs apportée en toiture. La production de chaleur et d'eau chaude sera centralisée dans un des bâtiments et assurée par le gaz. Toutes les fenêtres, avec contre-cœur pleins, seront dotées de stores à orientation réglable et les vitrages choisis bénéficieront d'un bon coefficient thermique. La rétention des eaux pluviales s'effectuera en toiture sur l'ensemble des bâtiments avec un débit contrôlé.

Sur le plan des aménagements extérieurs, le projet prévoit une esplanade entre les constructions. Deux zones ont en outre été réservées comme espaces de jeux, l'une au nord, entre les bâtiments A et B et l'autre au sud, aménagée en terrasse en raison de la déclivité du terrain entre les bâtiments C et D. Emergeant de l'esplanade, les aérations du parking ont été conçues pour être utilisées comme mobilier fixe. Le long d'un chemin piétonnier, l'ensemble bénéficie encore de 17 places de parc extérieures dont deux sont réservées aux visiteurs et deux à la garderie. Sur l'ensemble de la parcelle, 55 places pour motos et vélos ont encore été prévues.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	2 249 m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers	4 817 m <sup>2</sup>
Cube SIA total	24 812 m <sup>3</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.48
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.02

Ce projet, mis à l'enquête du 16 avril au 6 mai 2004, a fait l'objet de trois interventions qui ont finalement été considérées comme satisfaites ou infondées car ressortant du droit privé, ce qui a permis la délivrance du permis de construire le 9 septembre 2004. Selon la planification actuelle, l'ouverture du chantier est prévue pour mars 2005 et la mise en location des logements pourrait s'effectuer en automne/hiver 2006-2007.

Aujourd'hui, pour permettre la réalisation des quatre immeubles d'habitation et du parking projetés, il est nécessaire de démolir les constructions existantes (maison, garage, rural) qui empêchent une utilisation rationnelle du terrain. Dans le cadre du permis de construire, la démolition de la maison d'habitation n'a pas dû faire l'objet d'une autorisation, en application de la Loi du 4 mars 1985, puisque le bâtiment ne comportait qu'un seul logement, de surcroît occupé par ses propriétaires jusqu'à l'achat par la Ville qui l'a mis à disposition par contrat de confiance à l'ALJF. La Municipalité a, en outre, autorisé l'abattage de quatre arbres moyennant toutefois compensation.

## 7. Coût de l'opération

### 7.1 Coût de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions et offres d'entreprises reçues et contrôlées printemps/été 2004, pour environ 88% des travaux envisagés, avec des plans et détails définitifs d'exécution. 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 cantonale et communale.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain en droit de superficie onéreux	3 093 000.—	17.8
CFC 1	Travaux préparatoires	117 000.—	0.7
CFC 2	Bâtiments et parking	12 229 000.—	70.2
CFC 4	Aménagements extérieurs	450 000.—	2.6
CFC 5	Frais secondaires	1 516 000.—	8.7
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (avec terrain)</b>	<b>17 405 000.—</b>	<b>100.0</b>
Total	Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans terrain)	14 312 000.—	82.2

### 7.2 Répartition des coûts de construction

La répartition des coûts de construction a été calculée, par affectation, par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT).

			Fr.
<i>Logement :</i>			
Logement	4 205 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 2 791.—/ m <sup>2</sup>	11 737 637.—
Terrain			2 855 965.—
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 3 470.—/ m <sup>2</sup>	14 593 602.—
<i>Partie tertiaire :</i>			
Garderie	349 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 4 017.—/ m <sup>2</sup>	1 401 863.—
Local disponible	31 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 1 500.—/ m <sup>2</sup>	46 500.—
Terrain			237 035.—
Total CFC 0-1-2-4-5		arr. Fr. 4 435.—/ m <sup>2</sup>	1 685 398.—
<i>Parking (terrain compris) :</i>			
Parking intérieur	42 places	Fr. 25 200.—/place	1 058 000.—
Parking extérieur	17 places	Fr. 4 000.—/place	68 000.—
Total CFC 0-1-2-4-5			1 126 000.—

## 8. Financement

### 8.1 Financement de l'opération

	Fr.	%
Fonds propres (prêt chirographaire)	1 431 200.—	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	12 880 800.—	90.0
<b>Total (sans terrain)</b>	<b>14 312 000.—</b>	<b>100.0</b>

### 8.2 Répartition

<i>Logement</i>		
	Fr.	%
Fonds propres (prêt chirographaire)	1 173 764.—	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	10 563 873.—	90.0
<b>Total (sans terrain)</b>	<b>11 737 637.—</b>	<b>100.0</b>

<i>Partie tertiaire et parking</i>		
	Fr.	%
Fonds propres (prêt chirographaire)	257 436.—	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	2 316 927.—	90.0
<b>Total (sans terrain)</b>	<b>2 574 363.—</b>	<b>100.0</b>

### 8.3 Prêt chirographaire

Le prêt chirographaire communal de 1 431 200 francs, tenant lieu de fonds propres, correspond à 10% du coût total de construction, admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale, déduction faite de la valeur de terrain. Accordé pour une durée non limitée, ce prêt ne sera ni remboursable, ni amortissable pendant 20 ans au moins.

Fixé par le Canton en fonction de son appréciation du marché, le taux d'intérêt de ce prêt ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe. Il ne pourra toutefois excéder de plus de 1% celui des prêts hypothécaires en 1<sup>er</sup> rang, conformément à l'art. 20 al. A) du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Ultérieurement, il pourra cependant encore varier en fonction du marché et de la situation financière de l'immeuble.

### 8.4 Cautionnement

Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		Fr.	17 405 000.—
Coût terrain CFC 0		-	3 093 000.—
Total CFC 1-2-4-5	100%		14 312 000.—
<b>Cautionnement</b>	<b>30%</b>		<b>4 293 600.—</b>
	arrondi à		<b>4 294 000.—</b>

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 14 312 000 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 4 294 000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

## 9. Aspects spécifiques de la partie logement

### 9.1 Charges brutes – Revenu locatif de la partie logement

Autorisé par le Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), le revenu locatif brut arrêté de la partie logement se décompose de la manière suivante :

	Fr.		Fr.
Fonds propres (prêt chirographaire)	1 173 764.—	4.25%	49 885.—
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	10 563 873.—	3.25%	343 326.—
Amortissement de vétusté	11 737 637.—	0.50%	58 688.—
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	14 593 602.—	1.70%	248 091.—
Terrain – Redevance DDP	2 855 965.—	5.00%	142 798.—
<b>Total – partie logement</b>			<b>842 788.—</b>

### 9.2 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements 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. 14 593 602.— x 5.45%) x 20% =	arr. Fr. 159 070.—
Prise en charge initiale <b>communale</b> annuelle à fonds perdus :	(Fr. 14 593 602.— x 5.45%) x 20% =	arr. Fr. 159 070.—

Le pourcentage de 5.45% 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.

### 9.3 Loyer initial

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

Type de logements	Loyers sans aide	Loyers abaissés (Canton et Commune)
11 x 2 pces	Fr. 946.—	Fr. 588.—
14 x 3 pces	Fr. 1 067.—	Fr. 665.—
1 x 3 pces	Fr. 1 269.—	Fr. 791.—
14 x 4 pces	Fr. 1 402.—	Fr. 872.—
14 x 4 pces	Fr. 1 576.—	Fr. 980.—
1 x 5 pces	Fr. 1 916.—	Fr. 1 192.—
<b>Revenu locatif</b>	<b>Fr. 842 652.—<sup>5</sup></b>	<b>Fr. 524 268.—</b>

### 9.4 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits et rénovés avec l'appui financier de la commune de Lausanne.

### 9.5 Particularités de l'opération

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

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

<sup>5</sup> Ce revenu locatif diverge très légèrement de celui mentionné au point 9.1, en raison de la gestion informatique des arrondis appliqués aux loyers des logements.

### 9.6 Application de la nouvelle politique communale du logement dans une optique de mixité

Le rapport-préavis n°2003/43<sup>6</sup> adopté le 30 mars 2004 par le Conseil communal concernant la nouvelle politique communale a démontré la pertinence de conserver l'aide à la pierre comme moteur économique favorisant la construction de logements sur des terrains communaux ou privés. La commune de Lausanne entend donc poursuivre sa politique actuelle dans le domaine, en collaboration avec le Canton dans le cadre de la Loi cantonale sur le logement du 9 septembre 1975, tout en assurant son contrôle pour une durée indéterminée.

La nouvelle politique du logement, lue dans une perspective de développement durable, conduit, comme le proposait le rapport-préavis n° 211<sup>7</sup>, à s'intéresser à de nouvelles approches en matière de logements subventionnés et à des actions en faveur d'une mixité sociale dans les quartiers.

L'implantation, la qualité architecturale et la typologie des logements de ce projet permettent, dans le cas particulier, de créer une mixité sociale sans nuire à l'unité de l'ensemble. Pour y parvenir, un des quatre bâtiments, sans subir de modifications significatives d'aménagement, pourrait ainsi être soustrait de l'assujettissement à la Loi de 1975 sur le logement. L'accès aux logements de cet immeuble serait ainsi totalement libre et les loyers des appartements ne seraient, par conséquent, pas subventionnés. Cette disposition a déjà été appliquée, à Lausanne, dans deux constructions du centre ville (Arlaud 1 et Haldimand 3) où des logements ont été aménagés avec l'aide des pouvoirs publics, à l'exception des derniers étages réservés au marché libre.

Parallèlement, et afin d'améliorer le processus d'intégration des ménages financièrement et socialement défavorisés, 15% des logements seront attribués à des personnes suivies par la « Cellule logement » du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement. Cette mesure vise à faciliter l'accès aux logements contrôlés ou subventionnés à des ménages en difficulté.

## 10. Aspects spécifiques de la garderie

La création, à la Clochette, d'un nombre important d'appartements, notamment pour les familles, augmentera encore la demande en places d'accueil pour les enfants du quartier. Par conséquent, il a été estimé pertinent de compléter l'offre par l'ouverture d'une nouvelle garderie dans les hauts de la Commune. Celle-ci comptera 32 places, réparties entre les classes d'âge "bébés", "trotteurs" et "moyens". Plusieurs entreprises et institutions, intéressées par la localisation à la frontière communale d'un futur centre de vie infantine, sont actuellement en discussion avec le Service de la petite enfance, en vue de négocier les principes possibles d'un partenariat avec la commune de Lausanne. Les détails de ce projet et les modalités de gestion seront développés dans un préavis municipal séparé.

## 11. Aspects spécifiques du parking

Estimation du revenu locatif des places de parc :

Places de parc intérieures	42 x Fr. 120.— (mensuel) x 12	60 480.—
Places de parc extérieures	17 x Fr. 50.— (mensuel) x 12	10 200.—
<b>Total – parking</b>		<b>70 680.—</b>

<sup>6</sup> BCC 2004, tome I, pages 127-195

<sup>7</sup> BCC 2002, tome I, pages 121-185

## 12. Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie, qui sera concédé par la Commune à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, 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 préfectorale du
- décision du Département des institutions et relations extérieures du
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne, le

d'autre part, la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, (appelée ci-après « la Fondation »), fondation 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
1 213	69	route de la Clochette 16	4 717 m <sup>2</sup>

### B

La Fondation a l'intention de construire sur cette parcelle quatre bâtiments comprenant 55 appartements (soit 11 appartements de 2 pièces, 15 appartements de 3 pièces, 28 appartements de 4 pièces et 1 appartement de 5 pièces), sur une surface habitable d'environ 4 205 m<sup>2</sup>, une garderie, ainsi qu'un parking souterrain de 42 places et 17 places de parc extérieures.

Ces 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 Fondation, ne soient pas incorporées au terrain appartenant à la Commune, cette dernière décide de constituer une servitude de superficie en faveur de la Fondation.

Déduction faite du hors-ligne, cette servitude s'exercera sur une surface d'environ 4 680 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 1 213. 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 Fondation 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 4 680 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 1 213 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.

Les bâtiments N° ECA 7 190, 7 191 et 7 192 (route de la Clochette 16) sont cédés gratuitement à la Fondation qui en devient propriétaire.

### 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 70 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 cent ans (art. 779 litt.1 CCS), à l'échéance de laquelle il s'éteindra définitivement.

### 4. Conditions de la cessibilité

La Fondation 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 Fondation 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 Fondation décide de renoncer au droit de superficie.

### 5. Constructions autorisées

La Fondation s'engage à démolir les bâtiments N° ECA 7 190, 7 191 et 7 192 et à construire sur cette parcelle quatre bâtiments comprenant 55 appartements (11 x 2 pièces, 15 x 3 pièces, 28 x 4 pièces et 1 x 5 pièces), une garderie et un parking souterrain de 42 places et 17 places de parc extérieures.

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

La construction de ces immeubles et aménagements sera conforme 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 9 septembre

2004. 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 Fondation 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 l'espace situé entre la limite des constructions et celle du domaine public communal de la route de la Clochette. Cette surface sera laissée gratuitement en jouissance à la Fondation, charge à elle d'en assurer le bon entretien. Une autorisation à bien-plaire sera établie par la Commune dès que les aménagements extérieurs seront achevés.

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

#### 7. Coût des constructions et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la Fondation, 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 Fondation.

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 non-respect ou de violation de ces obligations par la Fondation

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 Fondation 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 légales contenues dans la législation cantonale et ses règlements d'application, la réglementation communale et ses directives annexes ainsi que 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 Fondation, 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 Fondation, sous pli recommandé et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de 12 mois.

Si la Commune exerce ce droit, elle versera à la Fondation 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 Fondation.

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

En contrepartie, la Commune versera à la Fondation 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 Fondation 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 Fondation*

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 Fondation.

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 Fondation, conformément à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991, appliquant la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

La Fondation 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 154 650 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 six mois après la signature de la convention avec la Fondation.

## 14. Entrée en possession

La Fondation 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 suivant 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 du fait des travaux entrepris et de l'exploitation de la parcelle.

La superficiaire prend à sa charge, sans réserve, l'intégralité des travaux utiles et nécessaires à l'exploitation de la parcelle, dont notamment les travaux préparatoires liés au terrain. La démolition du bâtiment actuel sis route de la Clochatte 16 ainsi que le rural et le garage incombe à la Fondation, seule responsable, à l'entière décharge de la Commune de tout frais, dégât, dommage ou inconvénient dont ces bâtiments et ses aménagements pourraient être l'objet ou la cause.

De manière générale, la Fondation se substitue à la commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à la nature du sol et du sous-sol ainsi qu'aux servitudes précitées et la relève de toute responsabilité de ce chef, tant au cours des travaux de construction qu'ultérieurement.

## 15. Cheminement piétonnier, 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 la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par la bénéficiaire, qui en reste seule propriétaire, 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 Fondation 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 de la parcelle mentionnée 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 Fondation.

L'exonération du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier sera demandée par la Fondation, 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 3 093 000 francs la valeur du terrain grevé.

#### 19. Obligations du superficiaire

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

La Fondation bénéficiaire du droit de superficie s'engage à faire reprendre toutes ces obligations par un nouveau superficiaire éventuel.

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

#### 20. Annotation de clauses spéciales

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

### 21. Lex Koller

Au sujet de la Fondation, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis « C » d'établissement en Suisse :

- détiennent la totalité du capital social;
- sont créancières de la totalité des fonds remboursables.

D'autre part, le représentant de la Fondation déclare qu'elle n'agit pas pour le compte de personnes à l'étranger au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger.

### 22. Frais

Les frais d'acte, de mutations parcellaires, de novation des gages immobiliers, de plans 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 Fondation.

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.

### 23. 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 ... .

## **13. Conclusions**

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2004/44 de la Municipalité, du 21 octobre 2004;  
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° 2004/44 de la Municipalité du 21 octobre 2004, acte qui grèvera une surface d'environ 4 680 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 1 213, sise route de la Clochette, en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, pour la construction de logements subventionnés d'une surface habitable d'environ 4 205 m<sup>2</sup>;

2. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle précitée;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur la parcelle communale mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, de quatre bâtiments comprenant au total 55 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 devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée; soit une subvention annuelle maximale équivalant à 159 070 francs durant les trois premières années après l'achèvement des travaux; cette prise en charge étant réduite dès la 4<sup>ème</sup> année en fonction de la conjoncture, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;
5. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, un prêt chirographaire correspondant à 10% du coût total de construction, admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, déduction faite de la valeur de terrain, étant entendu que ce prêt sera accordé pour une durée non limitée, qu'il sera non amortissable et non remboursable pendant 20 ans au moins et qu'il ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe, mais seulement d'un taux maximum équivalant au taux hypothécaire 1<sup>er</sup> rang, majoré éventuellement de 1%, ce conformément aux dispositions légales cantonales;
6. 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, déduction faite de la valeur du terrain, admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, soit au maximum un montant de 4 294 000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche