

La société coopérative l'Habitation féminine

Prolongation de la durée d'un droit distinct et permanent de superficie

Préavis N° 2010/50

Lausanne, le 6 octobre 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande à votre Conseil d'accepter la prolongation du droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 2427, accordé à la Société coopérative l'Habitation féminine. La prolongation sollicitée fait suite à l'autorisation accordée à la coopérative d'entreprendre la rénovation et la transformation, avec l'appui financier des pouvoirs publics prévus par la législation du 9 septembre 1975 sur le logement, de l'un de ses deux bâtiments subventionnés sis au chemin des Sauges 35 et 37.

2. La parcelle n° 2427

La surface de la parcelle est la suivante :

DDP 2190 / Parcelle 2427	Habitation	(Sauges 37) ECA 14705	805 m ²
	Habitation	(Sauges 35) ECA 14597	805 m ²
	Place-jardin		<u>6'717 m²</u>
			<u>8'327 m²</u>

3. Le droit distinct et permanent de superficie. Bref historique

Lors de sa séance du 23 mars 1965 (préavis n° 264)¹, le Conseil communal a octroyé à la société coopérative l'Habitation féminine un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle communale n° 2427. L'acte a été signé le 19 mai 1965 et inscrit au Registre foncier le 25 mai 1965. Le droit n° 2190 grève la parcelle n° 2427 avec une échéance au 25 juillet 2035.

Sollicitée, la Commune a en effet cédé le terrain permettant à la Société coopérative de construire deux immeubles subventionnés de 4 étages sur rez-de-chaussée, en application de la Loi cantonale *du 8 décembre 1953* sur le logement.

Réalisés entre 1965 et 1967, les immeuble sis chemin des Sauges 35 et 37 comprennent : au n° 35, 69 appartements de 1 pièce (28 m²) et un logement de 4 pièces pour la conciergerie et au n° 37, 83 appartements de 1 pièce (28 m²), soit 153 logements au total pour une surface nette habitable d'environ 4'350 m².

¹ BCC 1965, page 346 et suivantes

Depuis leur construction, les immeubles et les loyers de ces appartements sont contrôlés par la commune de Lausanne et ils abritent des femmes seules, âgées ou jeunes en formation disposant de bas revenus et répondant aux conditions d'occupation des logements subventionnés et aux statuts de l'Habitation féminine. En moyenne, les loyers nets de ces appartements se situent à Fr. 300.-- par mois.

4. Modification du droit distinct et permanent de superficie. Requête de la société coopérative l'Habitation féminine

Erigés il y a 45 ans, ces bâtiments subventionnés n'ont subi aucune rénovation importante, excepté quelques travaux d'entretien courant. L'état des installations techniques, notamment, présente des dégradations importantes (colonnes sanitaires, façades et déperdition-isolation). L'état des autres équipements, tels que les salles de bains et les cuisines, ainsi que la typologie des logements (petits studios composant l'entier des immeubles) ont conduit l'administration de la coopérative non seulement à envisager la rénovation de ces bâtiments, mais à les transformer afin qu'ils correspondent mieux à la mission sociale qu'entend poursuivre l'Habitation féminine.

Ainsi, dans un premier temps, la coopérative a demandé aux autorités cantonales et communales concernées l'autorisation de rénover l'un des deux immeubles (Sauges 37) et de le transformer en 35 appartements de 2 pièces (au loyer de Fr. 813.- subventions comprises) et 15 appartements de 1 pièce (au loyer de Fr. 431.- subventions comprises).

Afin de limiter les augmentations de loyer qu'ont entraîné ces travaux, l'Habitation féminine a souhaité être à nouveau mise au bénéfice, pour la rénovation du premier immeuble, des aides publiques prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Dans le cas d'espèce, ces subventions se justifient particulièrement en regard de la situation financière des locataires de ces appartements. Ainsi, l'Etat de Vaud, par son Département de l'économie, ainsi que la commune de Lausanne, par sa Municipalité, ont donné leur accord pour rénover l'un des deux immeubles et ont décidé de prendre en charge l'abaissement des loyers pendant 15 ans par une subvention totale de Fr. 103'508.-- annuelle, à partager pour moitié entre la Commune et l'Etat.

Pour financer les travaux, la société coopérative l'Habitation féminine a largement eu recours à l'emprunt. Dans son offre de crédit, la Banque Cantonale Vaudoise a posé comme condition à la coopérative qu'elle obtienne de la commune de Lausanne une prolongation de vingt ans au moins du droit de superficie qui permettrait d'allonger la durée d'amortissement des emprunts au-delà des 25 ans restant dudit droit ; permettant accessoirement à la coopérative de bénéficier des conditions de prêt les plus favorables afin d'abaisser les charges de l'immeuble.

5. Les nouvelles conditions de la prolongation du droit distinct et permanent de superficie.

5.1 Situation actuelle

L'actuel droit distinct et permanent de superficie n° 2190, inscrit au Registre foncier le 25 mai 1965 pour une durée de 70 ans se caractérise notamment par les conditions suivantes :

- Le droit peut être prolongé de cinq ans en cinq ans, sous réserve de dénonciation par l'une des deux parties (art. 5 du DDP),
- Le droit a été accordé gratuitement, en application de la législation cantonale *du 8 décembre 1953* sur le logement (art. 9 al.1 du DDP),
- Une redevance négociée d'entente entre les parties (en fonction de la situation financière de l'immeuble) peut cependant être perçue après un certain nombre d'années (art. 5 al.2 du DDP) ;

- En 2000, la Municipalité a négocié avec la coopérative une redevance pour la mise à disposition de la parcelle totalisant Fr. 44'000.- par an.

5.2 Modification de la durée du droit de superficie

Au vu des travaux déjà réalisés (Sauges 37) et ceux à entreprendre prochainement dans le deuxième immeuble (Sauges 35) situé sur la même parcelle, et au vu des conditions annoncées par la banque, la superficière sollicite une prolongation de vingt ans de la durée du droit de superficie. Ainsi, par un addenda au droit actuel modifiant l'art. 5 de l'acte, l'échéance de celui-ci pourra être prolongée au 25 mai 2055.

5.3 Incidence sur la redevance de droit de superficie

S'agissant de la redevance, une modification de l'article 9 mentionnera que le droit de superficie, suite aux travaux de rénovation et de transformation complètes des immeubles avec les aides des pouvoirs publics sera accordé à titre onéreux, ce conformément à l'art 16 du Règlement du 17 janvier 2007 d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. La société coopérative l'Habitation féminine sera astreinte à payer à la Commune, sur une valeur du terrain de Fr. 4'413'320.- (quatre millions quatre cent treize mille trois cent vingt francs) (8327 m² à Fr. 530.- m²) une redevance annuelle calculée au taux de 2% (deux pour cent) soit Fr. 88'266.- (huitante huit mille deux cents soixante six francs).

La redevance totale sera due dès l'achèvement des travaux de rénovation des deux immeubles Sauges 35 et Sauges 37, à partir de la mise en location de l'entier des logements et payée le 31 décembre de chaque année pour l'année écoulée.

Toutefois, dans l'attente de la rénovation/transformation du deuxième immeuble (Sauges 35) qui interviendra dans trois ans, la société coopérative l'Habitation féminine continuera à s'acquitter de l'actuelle redevance de Fr. 44'134.- (quarante quatre mille cent trente quatre francs) pour la mise à disposition de la parcelle (partie) sur laquelle est construit l'immeuble déjà rénové (Sauges 37).

Dès la date de cessation des subventions cantonales et communales versées aux deux immeubles, le taux de la redevance complète (*selon paragraphe 1 du point 7.3 ci-dessus*) sera progressivement réajusté tous les deux ans jusqu'au taux de 5% (cinq pour cent) maximum et la valeur du terrain 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 susmentionnées 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.

Les autres dispositions de l'acte constitutif demeurent inchangées.

Considérant le but social de la société et les liens qui unissent l'Habitation féminine à la Commune, en particulier le contrat de superficie, l'ancienne convention légale tripartite (Etat, Commune et société) ainsi que celle prévue par la législation de 1975 sur le logement, qui garantissent le contrôle des immeubles à long terme, la Municipalité propose au Conseil communal de répondre favorablement à la demande formulée par la société coopérative l'Habitation féminine, comme il l'a déjà fait dans des cas similaires de rénovation de logements sociaux construits sur des terrains initialement cédés en DDP à titre gratuit.

6. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2010/50 de la Municipalité, du 6 octobre 2010;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'autoriser la Municipalité à prolonger jusqu'au 25 mai 2055 la durée du droit distinct et permanent de superficie n° 2190, grevant la parcelle n° 2427 sise au chemin des Sauges 35 et 37, établi en faveur de la société coopérative l'Habitation féminine par une modification de l'article 5 de l'acte;
- d'instaurer une redevance annuelle totalisant Fr. 88'266.- pour la mise à disposition de l'entier de la parcelle par une modification de l'article 9 de l'acte de droit de superficie signé le 19 mai 1965;
- d'autoriser la Municipalité à ne percevoir que la moitié de la redevance, soit Fr. 44'134.-, jusqu'à la rénovation complète des deux immeubles Sauges 35 et Sauges 37.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre

Annexe : plan cadastral