

Ancienne Ecole Piotet, rue de la Pontaise 15

**Cession du bâtiment en vue de sa rénovation
Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent
en faveur de la coopérative en formation « P15 »**

Préavis N° 2011/37

Lausanne, le 29 juin 2011

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de céder les bâtiments nos ECA 3574 et 3576 et d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant une partie de la parcelle n° 2172 de la rue de la Pontaise 15 à Lausanne d'une surface de 1'163 m² pour permettre la rénovation des bâtiments par la coopérative en formation « P15 ».

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Historique du projet	2
4. Descriptif de l'immeuble	2
5. Situation réglementaire	2
6. Valeur de l'immeuble	3
7. Procédure de mise sur le marché	3
8. Sélection du meilleur dossier	4
9. Maître de l'ouvrage	4
10. Projet	4
10.1 Descriptif	4
10.2 Estimation du coût	5
10.3 Respect des critères de développement durable	6
11. Plan financier	6
12. Contrôle des loyers	7
13. Redevance du droit de superficie	7
14. Droit distinct et permanent de superficie	7
14.1 Clauses principales du droit distinct et permanent	7
14.2 Constitution de droit distinct et permanent de superficie	8
15. Conclusions	18

3. Historique du projet

L'immeuble de la rue de la Pontaise 15 a été acheté par la Ville en 2000 pour le prix de Fr. 1'005'600.-, montant qui figure toujours au bilan de la Commune. Il était prévu d'y installer un petit centre d'enseignement qui devait succéder à l'ancienne Ecole Piotet. Ce projet a toutefois été rapidement abandonné et l'immeuble transféré de la Direction de l'Enfance, de la Jeunesse et de l'Education à la Direction de la Culture du Logement et du Patrimoine qui mandatait le Service d'Architecture de la Ville pour étudier la transformation du bâtiment en immeuble d'habitation. Celui-ci concluait à un coût de rénovation d'environ Fr. 2'700'000.-- qu'il était impossible de rentabiliser (rendement brut calculé avec la valeur d'acquisition = 3.4%).

Divers projets ont ensuite été étudiés dont aucun n'a toutefois abouti.

Finalement, il était décidé de mettre l'immeuble sur le marché en vue de sa rénovation par un tiers en octroyant un DDP, tout en fixant les valeurs minimales des bâtiments et du terrain en se basant sur le prix d'achat.

4. Descriptif de l'immeuble

La parcelle est située au Sud de la rue de la Pontaise et au Nord de l'avenue Henri-Druey. Quatre constructions ont été édifiées sur cette parcelle, soit un bâtiment principal qui abritait l'Ecole Piotet, une annexe à l'Est qui était également consacrée à l'enseignement (salles de classe), un garage au Sud et un petit réduit situé à l'angle Nord-Ouest de la parcelle.

N° de parcelle	2172
Adresse	Rue de la Pontaise 15
Zone	PPA 462
Surface	1'163 m ²
Bâtiments	Habitation 195 m ² Bâtiment 57 m ² Garage 44 m ² Bâtiment 11 m ²
Servitudes	D Passage à pied pour tous véhicules et canalisations quelconques C Canalisations d'égouts D Empiètement C Interdiction de bâtir C Vues droites

La construction du bâtiment principal date de 1888, celle du bûcher (transformé en salles de classe) de 1889 alors que les garages ont été érigés en 1905. Conçu initialement en tant que villa pour du logement, ce bâtiment a été utilisé de nombreuses années en tant qu'école à l'exception du 1^{er} étage qui a conservé son affectation d'appartement. Le bâtiment principal nommé « Villa Sussex » dispose de la note 3 au recensement architectural du canton de Vaud, note dont la définition est la suivante : « objet intéressant au niveau local et méritant d'être conservé et qui peut être modifié pour autant que les qualités qui ont justifié la note ne s'en trouvent pas altérées ». Il est composé de 4 niveaux, soit un rez inférieur habitable dans sa partie Sud avec un appartement de 4.5 pièces, un rez supérieur, un 1^{er} étage et des combles également habitables avec chacun un appartement de 5.5 pièces. Le rez inférieur dispose également dans sa partie Nord de caves, d'une chaufferie et d'une citerne.

5. Situation réglementaire

Le plan de quartier (PQ) n° 462 de 1965 fixe les possibilités de bâtir. La seule partie de la parcelle qui serait constructible selon le PQ n° 462 est grevée d'une servitude de droit privé interdisant de bâtir.

Le bâtiment principal est situé dans une zone de verdure inconstructible du PQ n° 462 ce qui signifie que le bâtiment, non conforme à l'affectation de la zone, ne peut être rénové et transformé, voire même agrandi que pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent cependant pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (art. 80 LATC).

La limite des constructions frappe une partie de la parcelle. Cette surface ne sera pas attribuée par un droit de superficie mais par une autorisation d'utilisation à bien plaie. Le garage (ECA N° 3577) se trouve dans la zone frappée par la limite des constructions. Son affectation ne pourra en aucun cas être modifiée. Ce bâtiment pourra néanmoins être rénové en vertu des articles 80 et 82 LATC.

Du fait de la note « 3 » obtenue au recensement architectural cantonal, les interventions prévues sur le bâtiment devront être soumises à la Déléguée à la protection du patrimoine bâti de la Commune.

6. Valeur de l'immeuble

La valeur de l'immeuble pour mise sur le marché a été fixée à Fr. 1'100'000.--. Après calcul de la valeur intrinsèque et de la valeur de rendement théorique, la valeur des bâtiments a été estimée à Fr. 600'000.-- alors que le terrain se voyait attribuer une valeur de Fr. 500'000.--. Ces deux chiffres ont été communiqués lors de l'appel d'offres.

En raison de l'existence de la limite des constructions, la Commune de Lausanne ne cède pas les surfaces situées au-delà de cette limite ainsi que les constructions qui s'y trouvent mais les laisse, gratuitement et à bien plaie à disposition des superficiers tous frais d'entretien à leur charge. Une autorisation à bien plaie sera établie. La valeur du terrain frappée par la redevance du droit de superficie est adaptée en conséquence.

Valeur de la parcelle

Surface	1'163 m ²
Valeur	Fr. 500'000.-- soit au m ² Fr. 430.--

Valeur de la surface située au-delà de la limite des constructions

Surface	256 m ² environ (<i>à définir lors établissement tableau de mutation</i>)
Valeur	Fr. 28'000.-- (25 % de 256 m ² à Fr. 430.-- arrondi)

Valeur prise en compte pour la redevance du droit de superficie

Surface	907 m ² environ
Valeur	Fr. 472'000.--

Il en va de même pour la valeur des constructions dont sont déduites les valeurs résiduelles des deux constructions se trouvant sur les surfaces situées au-delà de la limite des constructions :

Valeur des constructions	Fr. 600'000.--
Valeur du bûcher	Fr. 5'000.-- (69 m ³ à Fr. 72.-/m ³)
Valeur des deux garages	<u>Fr. 15'000.-- (150 m³ à Fr. 100.-/m³)</u>
Valeur de la transaction	Fr. 580'000.--

7. Procédure de mise sur le marché

Un appel d'offres publiques a été effectué par l'intermédiaire du site internet de la Ville ainsi que par la publication d'une annonce dans la Feuille des avis officiels. Il y était prévu de vendre le bâtiment en vue de sa rénovation, le terrain étant mis à disposition sous la forme d'un droit de superficie. Les critères de choix étaient les suivants :

Prix minimum Fr. 1'100'000.-

Respect du standard Minergie-Rénovation

Plan financier viable avec loyers calculés selon le principe de la couverture des coûts

Mixité sociale des futurs occupants

Début des travaux fixé au plus tard une année à compter de la signature de l'acte de DDP

Trois visites ont ensuite été organisées et ont permis aux candidats non seulement de visiter les lieux mais de poser toutes les questions nécessaires, notamment en relation avec le droit de superficie.

8. Sélection du meilleur dossier

Un comité de sélection formé de membres de l'administration a évalué le respect des critères fixés dans l'appel d'offre pour les 10 candidatures déposées. Une échelle de 1 à 4 a permis d'attribuer les mentions mauvais, moyen, bon et très bon pour les critères Prix offert, Minergie, Plan financier et Mixité sociale. Le critère financier a été examiné sous l'angle du coût de rénovation annoncé, du rendement brut prévu ainsi que du montant des loyers prévus. Il en est résulté le classement suivant :

19 points	1 projet
18 points	1 projet
17 points	4 projets
16 points	2 projets
15 points	1 projets
9 points	1 projet

Le projet qui a obtenu le plus grand nombre de points présente une bonne homogénéité dans l'évaluation des critères puisqu'il obtient partout 3 points et même 4 points pour son plan financier. Il est porté par deux familles qui habitent déjà à proximité. Elles prévoient d'occuper chacune un appartement, les deux autres étant proposés à la location, dont 1 en colocation pour des étudiants.

Les loyers moyens prévus représentent un montant annuel moyen par m² de Fr. 313.-- et permettent d'envisager des travaux de rénovation d'un coût de l'ordre de Fr. 1'700'000.-- avec le standard Minergie Rénovation demandé. La situation professionnelle des deux familles permet d'admettre que le niveau des loyers proposés est acceptable.

9. Maître de l'ouvrage

Le projet sera développé par une société coopérative à constituer dont le but sera la gestion et la mise en valeur du bâtiment de la rue de la Pontaise 15. Cette coopérative sera portée par ses membres fondateurs, soit les deux familles qui ont présenté le projet et qui sont actuellement déjà domiciliées à Lausanne.

10. Projet

10.1 Descriptif

Façades

Assainissement de l'enveloppe du bâtiment.

Rez-de-chaussée inférieur

Réhabilitation de l'espace en logement d'habitation.

Intégration de la surface Nord-Ouest actuellement utilisée comme cave dans l'appartement pour les salles d'eau.

Distribution avec 3 chambres, 2 salles d'eau, cuisine ouverte et grand espace à vivre au Sud, terrasse et jardin.

Rez-de-chaussée supérieur

Aménagement d'un logement 4.5 ou 5.5 pièces de 3 ou 4 chambres, 2 salles d'eau, cuisine ouverte et grand espace à vivre au Sud avec possibilité d'aménager une chambre supplémentaire au Sud dans le prolongement de l'espace à vivre.

1er étage

Création d'un logement meublé pour une colocation d'étudiants avec 4 chambres privatives, 2 salles de bains-douches, 1 cuisine et un espace de vie commun au Sud. Il sera entièrement équipé et meublé.

2e étage

Aménagement d'un logement 4.5 ou 5.5 pièces.

Intégration éventuelle des combles dans l'appartement.

Annexe Est

Création d'un atelier de loisirs créatifs et d'une salle de jeux pour les enfants.

Annexe Ouest

Affectation en local de rangement.

Garages

Rénovation pour permettre l'utilisation des deux places existantes.

Jardins

Aménagement d'une zone privative devant la terrasse du rez-de-chaussée inférieur.

Aménagement d'une zone commune pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Pour le reste, les jardins constitueront une zone de vie commune, type place de jeux et jardin potager, accessibles à tous les locataires de la coopérative.

*10.2 Estimation du coût***1. TRAVAUX PREPARATOIRES****Fr. 40'000.--**

Modification de l'introduction d'eau potable.

Mise en séparatif des eaux claires et eaux usées.

Raccordement au gaz le cas échéant.

2. BATIMENT**Fr.1'430'000.--**

Transformations-rénovations intérieures pour la création 4 appartements et assainissement de l'enveloppe du bâtiment avec remise à niveau du point de vue énergétique selon le standard Minergie® Rénovation.

Isolation et étanchéité de la dalle contre terre.

Isolation du plafond des locaux techniques.

Isolation du mur séparant les locaux techniques de l'appartement.

Isolation des murs par l'intérieur.

Isolation praticable du plancher des combles, éventuellement isolation de la toiture et intégration du volume dans l'appartement du 2^{ème} étage.

Changement de tous les vitrages.

Assainissement de la façade du bâtiment (réparation des fissures, décorations de façades, volets), en collaboration avec la Déléguée à la protection du patrimoine bâti de la Commune.

Assainissement des balcons et garde-corps.

Réorganisation de la production de chaleur et choix de l'énergie (gaz ou pelets) avec mise hors service de la chaudière à mazout et de la citerne (usage éventuel de celle-ci pour stocker l'eau de pluie en vue de son utilisation pour l'arrosage).

Intégration d'une installation solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire (ECS) dans la mesure de l'acceptation du principe par la Déléguée à la protection du patrimoine bâti.

Réparations ponctuelles et rafraîchissement des dépendances, peintures murs et plafonds.

3. EQUIPEMENT D'EXPLOITATION**Fr. 30'000.--**

Aménagements spécifiques du logement destiné à la colocation.

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS**Fr. 100'000.--**

Remise en état à la fin du chantier.

Aménagements de la zone commune du jardin.

Création de places de parc supplémentaires.

5. FRAIS SECONDAIRES ET TAXES**Fr. 90'000.--**

Permis et autorisations.
 Frais de publications officielles.
 Taxes de raccordement aux réseaux égouts, gaz, eau, ...
 Frais de reproductions mandataires.
 Géomètre.
 Divers.
 (env. 6% du montant des travaux, CFC 1-4)

TOTAL - ESTIMATION COÛT DES TRAVAUX (CFC 1-5)**Fr. 1'690'000.--****10.3 Respect des critères de développement durable**

Les Maîtres d'ouvrage s'engagent à réduire de manière importante les consommations énergétiques du bâtiment en vue de l'obtention d'une labellisation Minergie® Rénovation. Selon le descriptif des travaux ci-dessus (cf 10.2), et dans les limites de la technique et du respect du patrimoine, le projet prévoit :

Réduction des besoins de chauffage

Les déperditions de chaleur seront réduites par l'isolation des différents éléments de l'enveloppe (planchers, murs, plafonds, toiture, etc.) en contact avec l'extérieur ou des locaux non chauffés. Les menuiseries seront remplacées par de nouveaux vitrages répondant aux besoins du projet en termes de performance thermique. La ventilation sera réalisée avec un système de récupération de chaleur sur l'air extrait.

Production de chaleur

La production de chaleur actuelle au mazout sera remplacée par une chaufferie au gaz ou aux pellets. La pose de panneaux solaires thermiques couvrant une partie des besoins en ECS complètera l'installation.

Les Maîtres d'ouvrage s'engagent, par ailleurs, à poursuivre le développement de leur projet en partenariat avec la section des bâtiments durables de la Ville de Lausanne.

11. Plan financier

Acquisition du bâtiment	Fr. 580'000.--
Frais d'achat	Fr. 40'000.--
Coût de Rénovation	Fr. 1'690'000.--
Total	Fr. 2'310'000.--

Fonds propres	Fr. 500'000.--
Dettes hypothécaires	Fr. 1'810'000.--
Total	Fr. 2'310'000.--

Etat locatif prévisionnel

Rez inf. 112 m ² + terrasse 40 m ² (en location)	Fr. 36'000.-- / Fr. 3'000.--/mois
Rez sup. 130 m ² (Famille Albrecht)	Fr. 36'000.-- / Fr. 3'000.--/mois
Premier 130 m ² (Etudiants – 4 chambres)	Fr. 51'120.-- / Fr. 4'260.--/mois
Deuxième 136 m ² (Famille Devaux)	Fr. 36'000.-- / Fr. 3'000.--/mois
Garages (2)	Fr. 3'600.-- / Fr. 300.--/mois

Etat locatif annuel	Fr. 162'720.--	
Rendement brut estimé	7 %	
Budget d'exploitation prévisionnel		
Revenu	Fr. 162'720.--	
Charges	Fr. 16'800.--	
Total	Fr. 179'520.--	
Frais d'exploitation	Fr. 35'000.--	(y compris frais de chauffage)
Intérêts hypothécaires	Fr. 82'350.--	(TH 4.5%)
Amortissement (1%)	Fr. 18'300.--	
Fonds de rénovation	Fr. 15'000.--	
Rente DDP (5%)	Fr. 23'600.--	
Total		Fr. 174'250.--
Disponible		Fr. 5'270.--

12. Contrôle des loyers

Le plan financier présenté démontre la viabilité du projet basée sur des prévisions spécifiques. Il en résulte des loyers déterminés qui pourraient être sensiblement différents, si les frais de fonctionnement ou le taux hypothécaire étaient plus favorables que prévus. Pour que les loyers soient fixés conformément au principe du prix coûtant demandé dans les critères d'attribution, la superficiante exercera un contrôle des comptes de la coopérative durant les 5 premières années d'exploitation. Cette couverture des coûts devra permettre d'assurer un résultat net proche de zéro, calculé comme ci-dessus.

13. Redevance du droit de superficie

La redevance du droit de superficie est calculée au taux de 5 % sur la valeur du terrain fixée à Fr. 475'000.-- et correspond à Fr. 23'750.-- par année.

14. Droit distinct et permanent de superficie

La société coopérative en formation ayant accepté dans le cadre de l'appel d'offre public la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie pour réaliser son projet, la Municipalité est entrée en matière aux conditions suivantes :

14.1 Clauses principales du droit distinct et permanent

Durée du droit	80 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par les superficiaires :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.
Retour à l'échéance	
– si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit :	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
– si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit.	Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

Il est précisé que l'**indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus** ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiel (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».

Redevance

La redevance s'élèvera à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.

Prix coûtant

Les loyers seront déterminés sur la base du principe de la couverture des coûts.

Financement

La coopérative garantira au minimum un financement en fonds propres de 20 % du coût de l'opération.

Le texte de l'acte constitutif du droit de superficie est reproduit ci-après :

14.2 CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE à Lausanne pour le canton de Vaud, -----

comparaissent : -----

d'une part : -----

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par sa Conseillère municipale, Madame Silvia Zamora, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base d'une procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du _____, signée et produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), et qui mentionne que la Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre du vingt et un août deux mille sept, -----

ci-après nommée "le superficiel "; -----

d'autre part : -----

au nom de la Société coopérative, -----

qui l'engagent par leur signature collective à deux, -----

ci-après nommée "le superficiaire". -----

I. EXPOSE PREALABLE -----

Les comparants exposent ce qui suit : -----

1.1. Le superficiel est à ce jour propriétaire de la parcelle n° 2172 désignées ci-après: -----

Extrait du registre foncier Lausanne/2172

Bien-fonds: **Bien-fonds Lausanne/2172**
 Registre foncier: Lausanne
 Tenue du registre foncier: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne
 Numéro d'immeuble: 2172
 Adresse(s): Rue de la Pontaise 15
 Avenue Henri-Druey
 Autre(s) plan(s):
 N° plan: 33
 Surface: 1'163 m², numérisé
 Mutation:
 Genre(s) de nature : Place-jardin, 856 m²
 Bâtiment(s) : Habitation, N° ECA 3574, 195 m²
 Bâtiment, N° ECA 3576, 57 m²
 Garage, N° ECA 3577, 44 m²
 Bâtiment, N° ECA 3579, 11 m²

Feuillet de dépendance:
 Mention mens. officielle:
 Estimation fiscale:
 Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne 14.04.2000 00/01676, Achat

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)
 Aucune

Servitudes

30.07.1903 237853 DPassage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques, ID.2008/006362
 A la charge de Lausanne/2169
 A la charge de Lausanne/2170
 A la charge de Lausanne/2171
 27.09.1908 237854 CCanalisation(s) d'égouts, ID.2008/006363
 En faveur de: Lausanne/2169
 En faveur de: Lausanne/2170
 En faveur de: Lausanne/2171
 10.05.1915 237940 DConstructions : empiètement, ID.2008/006381
 A la charge de Lausanne/2176
 30.12.1932 237952 CZone/quartier : interdiction de bâtir, ID.2008/006383
 En faveur de: Lausanne/2173
 30.12.1932 237953 CVoisinage : vues droites, ID.2008/006384
 En faveur de: Lausanne/2173

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
 Voir registre foncier

Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)
 Selon registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 23.01.2011: Aucune

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier. -----

1.3. Le superficiaire a l'intention de rénover les bâtiments n° ECA 3574 et 3576. L'immeuble ECA 3574 est destiné à abriter quatre logements, soit un par étage. -----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une fraction de la parcelle 2172 d'une surface d'environ 907 mètres carrés (m²) de la Commune de Lausanne, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie. -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : -----

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

Article 1 - Constitution de servitude de superficie -----

Le superficiant constitue en faveur de la Société Coopérative « P15 », qui accepte, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas a) à l) (779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une fraction de 907 m² de la parcelle 2172 de la Commune de Lausanne, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le 2011, par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés. -----

L'exercice de cette servitude permettra la rénovation par le superficiaire des bâtiments existants comme mentionné dans l'exposé préalable, chiffre un, point trois (1.3), bâtiment dont la propriété est transférée du superficiant au superficiaire. -----

Le solde de la parcelle, soit les surfaces frappées par les limites des constructions sera mis à disposition du superficiaire par le superficiant sous la forme d'une autorisation d'utilisation à bien plaisir qui permettra de remettre en état les bâtiments n° ECA 3579 et 3577 qui s'y trouvent. -----

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier de Lausanne -----

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de Lausanne, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 3 - Durée -----

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de huitante (80) ans dès la date d'inscription au Registre foncier. -----

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. -----

Article 4 - Travaux autorisés -----

Seule la rénovation des bâtiments existants est autorisée. Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Le superficiaire s'engage à ce que les travaux prévus respectent les critères de développement durable souhaités par la ville de Lausanne. -----

Les travaux de rénovation devront commencer dans un délai d'une année dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé du fonds grevé du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. -----

Le superficiant peut autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure d'autorisation. -----

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration -----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article huit (8), ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (642) du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. -----

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien. -----

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 6 - Obligations du superficiaire -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à : -----

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation; -----
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte; -----
- c) entretenir constamment et convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----
- e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises; -----
- f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat; -----
- g) signer, cas échéant, des baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie; -----
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ; -----
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie; -----
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;-----
- k) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;-----
- l) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article seize (16) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie; -----
- m) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; -----
- n) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de ----- responsabilité civile. -----
- o) assurer un financement en fonds propre de l'opération d'au minimum 20 % du coût total. -----.

Article 7 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public -----

Si une ou des constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

Article 8 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire -----

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article six (6), le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (799), lettre f, du Code civil suisse. -----

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée : -----

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ; -----

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire. -----

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize (16) ci-après. -----

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. -----

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article. -----

Article 9 - Redevance -----

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain arrêtée à quatre cent septante deux mille (Fr.472'000.--), soit un montant de vingt trois mille six cents (Fr. 23'600.--) par année. -----

La redevance sera due semestriellement, les 1er janvier et 1er juillet, la première fois pro rata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartement. Un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance. -----

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartement.-----

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités, soit septante mille huit cents (Fr. 70'800.--) afin de garantir le paiement de la redevance. -----

Article 10 – Cession des bâtiments -----

Les bâtiments n° ECA 3574 et 3576 sont cédés par le superficiant au superficiaire pour un montant de Fr. 580'000.--. Ce montant sera payé le jour de la signature de l'acte de vente par un versement sur le compte de consignation « Fonds clients » numéro ... au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique ...-----

Les bâtiments sont cédés dans leur état actuel que le superficiaire déclare bien connaître et pour lequel il ne forme aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et leurs accessoires, libres de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement. Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations, de droit impératif.--

L'attention du superficiaire est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001, faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article sept de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de mise en conformité éventuels sont à la charge du superficiaire.-----

Un décompte acheteur-vendeur, valeur jour de la signature de l'acte de vente sera établi d'entente entre les parties dans les trois mois à compter de cette date. Le solde du décompte devra être versé dans les trente jours par la partie débitrice.-----

Article 11 - Entrée en possession -----

L'entrée en possession du terrain grevé ainsi que des bâtiments aura lieu le jour de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie avec tous les risques et bénéfices y afférents. -----

Les locaux sont mis à disposition libres d'occupants.

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état physique actuel, bien connu du superficiaire. -----

En dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiant n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. -----

Le superficiant n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.-----

Article 12 - Sites contaminés -----

Le superficiel déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet des immeubles, ni de la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.-----

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge du superficiaire.-----

Article 13 - Servitudes à constituer -----

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment, aux passages de canalisations de la Commune de Lausanne et aux rapports de bon voisinage. -----

Article 14 - Responsabilité du superficiaire -----

Le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiel en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf (679) du Code civil suisse. -----

Le superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les travaux envisagés; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiel. -----

Article 15 - Retour des constructions à l'échéance du droit -----

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiel deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. -----

En contrepartie, le superficiel versera au superficiaire une indemnité calculée comme il suit : -----

- si c'est le superficiel qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, **l'indemnité** sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments ; -----

- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, **l'indemnité**, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %). -----

Il est précisé que **l'indemnité** ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». -----

Article 16 - Cession, transmission ou transfert économique du droit -----

Le droit de superficie est cessible ou transmissible. -----

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie par le superficiaire; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : -----

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable; -----

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public; -----

c) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ; -----

d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. -----

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. -----

Article 17 - Droit de contrôle -----

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. Les loyers appliqués par la coopérative seront soumis à un contrôle du superficiant durant les 5 premières années à compter de la signature des baux pour s'assurer que le principe de la couverture des coûts soit assuré. -----

Article 18 - Publicité -----

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire. -----

Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. -----

Article 19 - Contributions diverses -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire. -----

Article 20 - Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et quinze (3, 7, 8 et 15) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier (durée et conditions de retour) -----

15. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2011/37 de la Municipalité, du 29 juin 2011 ;

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'autoriser la Municipalité à octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant une fraction de la parcelle n° 2172 de la rue de la Pontaise 15 à Lausanne, en faveur de la coopérative en formation « P15 », pour rénovation de 4 logements aux conditions figurant dans le préavis N° 2011/37 de la Municipalité, du 29 juin 2011.
2. d'autoriser la Municipalité à céder les bâtiments n° ECA 3574 et 3576, aux conditions figurant dans le préavis N° 2011/37 de la Municipalité, du 29 juin 2011.
3. de porter le montant de Fr. 580'000.--, produit de la vente des bâtiments n° ECA 3574 et 3576, en augmentation du crédit relatif aux acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de société immobilières qui sera octroyé par le Conseil communal pour la législature 2011-2016.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Christian Zutter