
Direction de la sécurité sociale
et de l'environnement

Direction des finances

Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

**Projet de construction de quatre groupes de maisons plurifamiliales
totalisant 26 logements subventionnés,
39 places de parc extérieures
au chemin du Bois-Gentil 12 à 30b**

Constitution d'un droit de superficie

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

Octroi d'un cautionnement solidaire

Octroi d'un prêt chirographaire

Préavis n° 166

Lausanne, le 17 août 2000

Madame la présidente, 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° 2'542 appartenant à la commune de Lausanne et sise au chemin du Bois-Gentil, quatre groupes de maisons plurifamiliales totalisant 26 logements.

Le coût total de cette opération, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 5'495'700 francs. Son financement est assuré par un emprunt contracté par la Fondation, il est équivalent à 90% du coût total de la construction.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de constituer, en faveur de la FLCL, un droit de superficie portant sur une surface totale d'environ 6'450 m² de la parcelle n° 2'542, de cautionner 30% du coût de réalisation (terrain non compris), d'octroyer un prêt chirographaire et de subventionner cette réalisation conformément aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

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

Ce projet est conforme au programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, présenté dans le rapport-préavis n° 33¹ et approuvé par le Conseil communal le 31 janvier 1995.

2. Situation réglementaire

Les dispositions réglementaires de la zone périphérique du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) régissent la parcelle qui nous occupe. Ce projet est conforme aux dispositions prévues dans cette zone, en particulier à l'art. 44 qui autorise la construction de bâtiments, même sous forme d'unités accolées, dont la dimension totale s'inscrit en plan dans un quadrilatère de 25 mètres sur 16 mètres. Le profil du comble selon l'art. 46 ne peut dépasser un angle de 30°. Par ailleurs, le projet proposant deux étages complets et un niveau partiel en attique se révèle nettement en dessous des possibilités réglementaires applicables, lesquelles permettent 13 mètres à la corniche et 4 niveaux habitables, mais reste par conséquent proche des données de la zone villas voisine. En outre, la surface verte doit être de 1/5^{ème} de la surface habitable.

3. Caractéristiques générales et particulières du site

Hors de la zone de bruit du trafic, situé dans un quartier périphérique de la ville, facilement accessible par les transports publics et disposant d'équipements socioculturels et commerciaux, ce quartier est composé de maisons familiales et de petits immeubles locatifs, d'un bois aménagé en parc public et de terrains de sport.

Toutefois, la principale caractéristique de ce site est la présence de l'établissement pénitentiaire du Bois-Mermet qui a été construit au début du siècle en lieu et place de la prison de l'Evêché, devenue trop petite et n'offrant plus des conditions de détention satisfaisantes. Au milieu d'une grande parcelle communale a été découpé un heptagone irrégulier permettant d'inscrire le périmètre de cette nouvelle prison. Au nord, il en est résulté une parcelle résiduelle qui a permis à la Commune d'édifier, durant la deuxième guerre mondiale, des pavillons préfabriqués en bois pour y accueillir des réfugiés.

A l'emplacement même de ces pavillons, le présent projet de logements subventionnés ne peut par conséquent pas ignorer ce voisin particulier, malgré l'implantation perpendiculaire des quatre groupes de maisons qui réduit l'impact frontal. Une très bonne collaboration entre la direction de l'établissement pénitentiaire et l'architecte mandaté par la FLCL a permis de trouver des réponses intéressantes augurant d'une cohabitation future sereine. Même si les quartiers proches d'établissement pénitentiaire sont déjà privilégiés sur le plan de la sécurité, il est envisagé de réaliser un chemin de ronde, caché par une palissade et de la végétation. Prévue dans les aménagements extérieurs, une arborisation appropriée masquera en partie la prison, notamment à la hauteur de la place de jeux. Le mur d'enceinte pourrait également faire l'objet d'un concours permettant à des artistes locaux de s'exprimer. Pour éviter les regards plongeants des habitants bénéficiant de terrasse en attique, dans le périmètre fermé de la prison, des palissades agrémentées de plantes grimpantes seront érigées aux endroits opportuns desdites terrasses. En outre, la direction de la prison est favorable à l'idée de faciliter les relations de bon voisinage avec les associations existantes du quartier, en particulier avec les nouveaux arrivants, et à prendre toutes les mesures que les circonstances dicteront. De son côté, la FLCL créera un poste de conciergerie, ce qui devrait contribuer non seulement au respect des lieux, mais peut-être aussi à favoriser la cohésion et la solidarité de cette nouvelle partie du quartier.

4. Maître de l'ouvrage

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) a été constituée en 1967, suite à une décision du Conseil communal. La construction du complexe de la Bourdonnette lui fut confiée. Depuis cette

¹ BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

réalisation, la Fondation a poursuivi les buts qui lui ont été assignés statutairement en construisant et en acquérant des immeubles exclusivement avec l'aide des pouvoirs publics. Son parc immobilier se compose d'une quarantaine d'immeubles totalisant aujourd'hui plus de 600 logements.

Elle a en outre accepté de jouer le rôle de maître de l'ouvrage dans les futures opérations de l'îlot B du Rôtillon (19 logements) et du lot 3 de Prélaz (61 logements).

5. Caractéristiques et description sommaire du projet

Il y a plus de dix ans déjà que le Service des gérances, soucieux de l'état de dégradation des six pavillons existants, contenant, pour cinq d'entre-eux, deux appartements chacun (4 x 2 pièces et 6 x 3 pièces au total), envisage leur démolition. Ces dernières années, leur état s'est par ailleurs dégradé au point que la moitié des appartements ne font d'ores et déjà plus l'objet de bail à loyer, mais de prêt à usage. Le sixième pavillon, abritant un dépôt de 95 m², est mis à disposition sous forme commerciale.

Conformément à l'application de la Loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, une autorisation de démolition, sur préavis communal favorable, a été délivrée par le Service cantonal du logement en date du 5 juillet 2000. Le Service des gérances fera des propositions de relogement aux locataires de ces pavillons qui pourront, s'ils le souhaitent, réintégrer les nouvelles habitations.

L'intention première du Service des gérances, en 1997, était de réaliser 18 maisons individuelles sur trois rangées et de les proposer à la vente, tout en cédant la parcelle grâce à un droit distinct et permanent de superficie. Les destinataires auraient été des familles de classe moyenne, pourvues d'un minimum de fonds propres, mais dans l'impossibilité financière d'acquérir un terrain en sus. Dans cette perspective, il était déjà prévu des constructions simples, partiellement préfabriquées et entièrement en bois. Sur la base d'un avant-projet, le Service des gérances a procédé à une étude de marché qui a révélé que, malgré une implantation qui tient compte de la particularité du site et un coût avantageux, la proximité de l'établissement pénitentiaire empêcherait de trouver des acquéreurs pour la totalité de ces maisons. Dès lors, cet avant-projet a été adapté aux standards des logements subventionnés et, pour des raisons de coût, leur surface a été réduite et leur construction simplifiée. L'idée de base, à savoir la construction de maisons familiales groupées et la promotion du bois indigène, a toutefois été conservée.

Le projet définitif a finalement retenu la construction de 18 unités assemblées par groupe de quatre ou de cinq. Les quatre bâtiments ainsi composés seront implantés perpendiculairement au chemin de Bois-Gentil. Ce groupement de maisons familiales de deux niveaux et attique offrira donc au total 26 logements de 2, 3 et 4 pièces, avec jardin-patio ou terrasse. Les aménagements extérieurs permettront également de découvrir une placette centrale avec une aire de jeux. Le parcage des voitures s'effectuera en surface, à la périphérie de la parcelle, sur trois zones distinctes et permettra de séparer clairement les piétons des voitures.

Le plan de ces maisons, ou unités, a été conçu selon deux modèles. Le premier modèle, élément généralement de terminaison de chaque groupe, possède trois façades et abrite un appartement de 4 pièces en duplex. Le second modèle, pris entre deux murs mitoyens, superpose deux appartements, soit un 2 pièces au rez et un 3 pièces en duplex (1^{er} étage et attique) accessible par un escalier extérieur. Tous ces appartements possèdent un prolongement extérieur sous forme d'une terrasse pour les appartements de 3 pièces et d'un jardinet privatif et fermé par une venelle et un cabanon de jardin pour les appartements de 2 et 4 pièces de plain-pied. Un sixième des logements est accessible aux personnes handicapées se servant d'une chaise roulante.

Ces constructions sont prévues en bois (utilisation souhaitée du bois de la Ville de Lausanne) avec des éléments partiellement préfabriqués pour les murs, les dalles et les toitures. Dans cette perspective, ce projet s'inscrit dans l'action locale de la politique de développement durable « Agenda 21 » et permettrait de démontrer qu'il est possible de construire, à un coût relativement bas, des logements sociaux par petits groupes conviviaux, en bois indigène, équipés d'un chauffage performant sur les plans énergétique et environnemental.

En résumé, le dossier de requête définitive, déposé par la FLCL le 17 mars 2000 au Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, présente les caractéristiques générales suivantes :

| | | |
|--------------------------------------|-------|----------------|
| Surface bâtie | 1'162 | m ² |
| Surface brute totale des planchers | 2'477 | m ² |
| Cube SIA total | 8'900 | m ³ |
| Coefficient d'occupation du sol COS | 0.18 | |
| Coefficient d'utilisation du sol CUS | 0.38 | |
| Nombre de niveaux habitables | 3 | |
| Nombre de logements | 26 | |
| Nombre de pièces | 80 | |
| 8 appartements de 2 pièces | 52.6 | m ² |
| 8 appartements de 3 pièces | 70.5 | m ² |
| 10 appartements de 4 pièces | 95.2 | m ² |
| Surfaces habitables nettes | 1'937 | m ² |
| Places de parc extérieures | 39 | places |

Ce projet a obtenu le permis de construire le 13 juillet 2000.

6. Coût de l'opération

6.1 Coût de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions rentrées à plus de 80% et contrôlées de fin février à mi-mars 2000. Les entreprises adjudicatrices et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonales et communales.

| | | Fr. | % |
|-------|---|--------------|-------|
| CFC 0 | Terrain 6'450 m ² (en droit de superficie onéreux) | 1'099'100.-- | 16.7 |
| CFC 1 | Travaux préparatoires | 67'000.-- | 1.0 |
| CFC 2 | Bâtiments et parkings | 4'684'600.-- | 71.0 |
| CFC 4 | Aménagements extérieurs | 463'900.-- | 7.0 |
| CFC 5 | Frais secondaires | 280'200.-- | 4.3 |
| Total | Réalisation CFC 0-1-2-4-5 | 6'594'800.-- | 100.0 |

6.2 Répartition des coûts de construction

| | | | Fr. |
|---------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------|
| <i>Logement :</i> | | | |
| Logement | 1'937 m ² | arr. Fr. 2'757.--/m ² | 5'339'700.-- |
| Terrain | 6'450 m ² | arr. Fr. 170.--/m ² | 1'099'100.-- |
| Total CFC 0-1-2-4-5 | | arr. Fr. 3'324.--/m ² | 6'438'800.-- |
| <i>Parking :</i> | | | |
| Parking extérieur | 39 places | Fr. 4'000.--/place | 156'000.-- |

Terrain compris

Total CFC 0-1-2-4-5

156'000.--

7. Aspects financiers

7.1 Financement de l'opération

| | |
|--|---------------------|
| | Fr. |
| Fonds propres (prêt chirographaire) | 549'570.-- |
| Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang | 4'946'130.-- |
| Total (sans terrain) | 5'495'700.-- |

7.2 Financement de la partie logement

| | |
|--|---------------------|
| | Fr. |
| Fonds propres (prêt chirographaire) | 533'970.-- |
| Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang | 4'805'730.-- |
| Total (sans terrain) | 5'339'700.-- |

7.3 Cautionnement

| | | |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|
| | | Fr. |
| Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5 | | 6'594'800.-- |
| Coût terrain CFC 0 | - | 1'099'100.-- |
| Total CFC 1-2-4-5 | 100% | 5'495'700.-- |
| Cautionnement | 30% | 1'648'710.-- |

7.4 Charges effectives

7.4.1 Charges brutes – Revenu locatif – Partie logement

| | | | |
|--|--------------|--------------|-------------------|
| | | Fr. | Fr. |
| Fonds propres (prêt chirographaire) | 5.00% | 533'970.-- | 26'699.-- |
| Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang | 4.50% | 4'805'730.-- | 216'258.-- |
| Amortissement de vétusté | 0.50% | 5'339'700.-- | 26'699.-- |
| Frais généraux (yc réserve d'entretien) | 1.70% | 6'438'800.-- | 109'501.-- |
| Terrain - Redevance DDP | 5.00% | 1'099'100.-- | 54'955.-- |
| Total - Partie Logement | 6.74% | | 434'112.-- |

7.4.2 Revenu locatif - Parking

| | | | |
|--|-------------------------------|-------------------|------------------|
| | | | Fr. |
| Places de parc extérieures | 39 x Fr. 60.-- (mensuel) x 12 | | 28'080.-- |
| Total - Parking (yc redevance DDP) | 18% | 156'000.-- | 28'080.-- |

Le loyer définitif des places de parc sera fixé par la société propriétaire en fonction du marché. Les pouvoirs publics veilleront à ce que les charges effectives soient couvertes par ce loyer.

7.5 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

Afin de mettre à disposition des appartements à loyers abordables, la FLCL souhaite être mise au bénéfice des aides prévues par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'aide requise se traduit par une participation initiale à l'abaissement des loyers d'environ 40%, soit le subventionnement des charges financières des immeubles, à raison de 20% par l'Etat et 20% par la Commune.

Cet appui s'étendra sur une période de 15 à 20 ans et sera dégressif, une réduction intervenant en principe dès la 4^{ème} année.

Prise en charge initiale

cantonale

annuelle à fonds perdus : $(\text{Fr. } 6'438'800.-- \times 6.70\%) \times 20\% = \text{Fr. } 86'302.--$

Prise en charge initiale

communale

annuelle à fonds perdus : $(\text{Fr. } 6'438'800.-- \times 6.70\%) \times 20\% = \text{Fr. } 86'302.--$

Le pourcentage de 6.70 % 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. Ce taux est calculé sur la base d'un taux hypothécaire en 1^{er} rang (BCV); il est fondé sur le principe de l'égalité de traitement des demandes de subventionnement et encourage les propriétaires à trouver des fonds à des conditions plus avantageuses.

7.6 Prêt chirographaire

Le prêt chirographaire communal de 549'570 francs, tenant lieu de fonds propres et correspondant à 10% du coût de construction, ne sera ni remboursable, ni amortissable pendant 20 ans au moins.

Fixé par le Canton (Service du logement) en fonction de son appréciation du marché, le taux d'intérêt ne pourra toutefois excéder de plus de 1% celui des prêts hypothécaires en 1^{er} 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.

7.7 Cautionnement solidaire

Outre les aides susmentionnées, la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement prévoit que les autorités doivent faciliter par leur intervention la conclusion d'emprunts en les garantissant par cautionnement ou sous une autre forme.

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir les prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une occasion de contrôle supplémentaire sur lesdites sociétés.

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) équivalant à 5'495'700 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 1'648'710 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

8. Aspects divers

8.1 Loyer initial

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

| Type de logements | Loyers Sans aide Fr. | Loyers abaissés (Canton et Commune) Fr. |
|----------------------------------|----------------------|---|
| 8 x 2 pièces | 1'097.-- | 661.-- |
| 8 x 3 pièces | 1'370.-- | 826.-- |
| 10 x 4 pièces | 1'644.-- | 990.-- |
| Revenu locatif (logement) | 434'112.-- | 261'552.-- |

8.2 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 les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

8.3 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la FLCL, 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.

9. Projet d'acte constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie qui sera concédé par la Commune à la FLCL sera établi sur la base du projet de texte 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 du Département de l'intérieur et de la santé publique du
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne, le

d'autre part, la FLCL (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 | Plans | Nom local et désignation | Surface totale en mètres carrés |
|----------------|------------|--------------------------|---------------------------------|
| 2'542 | 44, 45, 46 | Chemin du Bois-Gentil | 172'566 m ² |

B

La Fondation a l'intention de construire sur cette parcelle quatre groupes de maisons plurifamiliales comprenant 26 appartements (soit 8 appartements de 2 pièces, 8 appartements de 3 pièces, 10 appartements de 4 pièces), soit une surface habitable de 1'937 m², ainsi que 39 places de parc extérieures.

Ces maisons plurifamiliales seront édifiées 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.

Cette servitude s'exercera sur une surface totale d'environ 6'450 m² pour la parcelle n° 2'542. Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent.

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :

1. Constitution de servitude de superficie

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

Cette servitude grèvera une surface totale d'environ 6'450 m² de la parcelle n° 2'542 désignée ci-dessus, selon un plan spécial et tableau de mutation établis le, par l'ingénieur géomètre, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

2. Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

3. Cessibilité et durée

Ce droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé pour une durée de septante années, dès la date d'immatriculation au Registre foncier. Il s'éteindra à l'échéance de ce délai moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties, une année à l'avance. Le superficiaire pourra demander la prolongation du droit de superficie quatre ans avant son échéance; le superficiaire s'engageant à y répondre dans l'année qui suit la demande.

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 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.

Mention sera faite au Registre foncier de cette restriction au droit de transfert.

5. Constructions autorisées

La Fondation s'engage à construire sur cette parcelle quatre groupes de maisons plurifamiliales représentant au total 26 appartements soit : 8 appartements de 2 pièces, 8 appartements de 3 pièces, 10 appartements de 4 pièces, soit au total 80 pièces, ainsi que 39 places de parc extérieures.

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

Les plans de ces constructions et aménagements ont été approuvés par les autorités compétentes. 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 de l'espace et des ouvrages situés entre la limite des constructions et celle du domaine public communal.

Au cas où la réalisation et/ou l'entretien des aménagements extérieurs incombant à la 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 avoir dûment avisé 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 violation des obligations faites 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 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 douze 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 54'955 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 composant les quatre groupes de maisons plurifamiliales; 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. Au besoin une augmentation correspondante des loyers sera autorisée par la Commune.

12. Droit d'emption

La commune de Lausanne et l'Etat de Vaud ont, sur le droit distinct et permanent de superficie, un droit d'emption légal d'une durée indéterminée, équivalant à la durée de validité du présent acte. Ce droit sera mentionné au Registre foncier, conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Ce droit pourra s'exercer dans les cas et les délais prévus aux articles 8 et 9 du présent acte et le prix d'achat se calculera conformément aux dispositions respectives des articles 8 et 9 en question.

13. Hypothèque légale

En vertu de l'article 19 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, l'Etat de Vaud et la commune de Lausanne sont titulaires, sur les immeubles faisant l'objet du droit distinct et permanent de superficie, d'une hypothèque légale en second rang ou éventuellement en troisième rang, en mieux-value après les cédules hypothécaires en premier et, le cas échéant, en deuxième rang pour toutes les prestations qu'ils fournissent en application de ladite Loi.

L'hypothèque légale au bénéfice de l'Etat de Vaud sera inscrite au Registre foncier sur réquisition du Département de l'économie. Quant à l'hypothèque légale au bénéfice de la commune de Lausanne, son inscription sera requise par la créancière dès que la convention avec la Fondation aura été signée et dès que les engagements hypothécaires de la bénéficiaire du droit de superficie seront connus.

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 au jour de la signature du présent acte, grevé de la servitude active inscrite au Registre foncier, à savoir :

Parcelle n° 2'542 :

N° 303.475 Canalisations d'eau, gaz, électricité et égaux en faveur de la parcelle n° 2'542 et d'autres.

La Fondation se substitue à la commune de Lausanne pour toutes les obligations liées à ces servitudes et la relève de toute responsabilité de ce chef. Elle prendra toutes mesures utiles propres à sauvegarder les droits des bénéficiaires, tant au cours des travaux qu'ultérieurement.

La commune de Lausanne ne fournit aucune garantie quant à la nature du sol et n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de son exploitation.

15. Accès et passage de canalisations

Le propriétaire de la parcelle de base autorise la bénéficiaire à réaliser deux accès piétons et deux accès véhicules pour atteindre le domaine public. La Fondation s'engage d'ores et déjà à signer, cas échéant, tous documents, plans ou réquisitions de constitution de servitudes concernant les accès précités. La pose des conduites nécessaires à l'alimentation des bâtiments, passages et conduites sont aménagés par la bénéficiaire qui en reste seule propriétaire à l'entière décharge du fonds grevé.

Les autres rapports de voisinage entre bénéficiaire et superficière 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 des parcelles de terrain mentionnées sous lettre A ci-dessus, parties dont la Commune demanderait la rétrocession pour cause d'intérêt public.

17. Clause d'arbitrage

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis au Tribunal arbitral, constitué conformément au Concordat intercantonal sur l'arbitrage, auquel le Canton de Vaud a adhéré le 30 juin 1970.

Le for est fixé à Lausanne.

18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur les immeubles, objets du droit de superficie, sont à la charge de la 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 1'099'100 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 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 relatives à l'indemnité en cas de retour des constructions à la Commune, clauses qui sont prévues sous chiffres 8, 9 et 10 du présent acte, seront annotées au Registre foncier.

21. Frais

Les frais d'acte, de remaniements 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.

22. Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
2. Annotation (clauses spéciales relatives à l'indemnité en cas de retour)

Dont acte fait à Lausanne et signé immédiatement après lecture et approbation, ce ...

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 166 de la Municipalité, du 17 août 2000 ;
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° 166 de la Municipalité du 17 août 2000, acte qui servira de base pour la mise à disposition de la FLCL, pour la construction de logements subventionnés, d'une parcelle d'une surface totale d'environ 6'450 m², sise au chemin du Bois-Gentil 12 à 30b;
2. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle communale n° 2'542;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la FLCL un prêt chirographaire correspondant à 10% du coût de construction admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, 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^{er} rang, majoré éventuellement de 1%, ce conformément aux dispositions légales cantonales;
4. d'autoriser la Municipalité à accorder à la FLCL les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement pour la réalisation, sur la parcelle mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, de quatre bâtiments totalisant 26 logements;
5. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la sécurité sociale et de l'environnement, les montants prévus

devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;

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 (terrain non compris) admis par les autorités subventionnantes cantonales et communales, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche