

## **Société coopérative Logement Idéal**

### **Projet de construction de deux bâtiments comprenant au total 28 logements subventionnés et un parking souterrain de 30 places sis avenue d'Echallens 85 et avenue Recordon 46**

#### **Constitution d'un droit de superficie**

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

#### **Octroi d'un cautionnement solidaire**

Préavis n° 2003/67

Lausanne, le 23 décembre 2003

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

La Société coopérative Logement Idéal souhaite construire, avec l'aide des pouvoirs publics, sur une fraction de la parcelle n° 200 appartenant à la commune de Lausanne, sise avenue d'Echallens 85 et avenue Recordon 46, deux bâtiments comprenant au total 28 logements et un parking souterrain de 30 places.

Le coût total de cette opération de construction, sans le terrain mis à disposition sous forme de droit de superficie, est devisé à 8'943'100 francs et son financement est assuré par un emprunt équivalent à 90% du coût total de construction.

Par le présent préavis, la Municipalité demande l'autorisation de constituer, en faveur de la Société coopérative Logement Idéal, un droit de superficie portant sur une surface d'environ 1'200 m<sup>2</sup>, de cautionner 30% du coût de construction, déduction faite de la valeur du terrain, et de subventionner les logements de cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le logement du 9 septembre 1975;

Ce préavis répond également aux deux pétitions déposées par le Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois, intitulées pour la première «*Moratoire de 10 ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens*» et pour la seconde «*Halte au gaspillage – respect des engagements pris par la Municipalité*».

Ce projet est conforme au programme d'aide à la construction de logements à loyers modérés, présenté dans le rapport-préavis n° 33<sup>1</sup> et approuvé par le Conseil communal le 31 janvier 1995. Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits d'environ 40%.

---

<sup>1</sup> BCC 1994, tome II, pages 1236-1284 et BCC 1995, tome I, pages 121-134

## 2. Situation réglementaire

La parcelle communale n° 200 est incluse dans le plan partiel d'affectation n° 684 qui concerne les terrains compris entre l'avenue d'Echallens et l'avenue Recordon. Ce plan a été soumis au Conseil communal dans le cadre du préavis n° 209<sup>2</sup>, adopté le 25 février 1997, puis ratifié le 12 mai 1997 par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (actuellement Département des infrastructures). Parallèlement à l'adoption du PPA, la pétition déposée par le Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois, intitulée « *Moratoire de 10 ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale* », a été renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport, dans le cadre du futur préavis concernant le droit de superficie (voir point 5.2).

Ce plan partiel d'affectation est conforme au plan directeur communal qui qualifie le périmètre en zone d'habitation à densifier et qui souhaite valoriser le centre secondaire formé par la partie centrale de l'avenue d'Echallens. Le changement principal apporté par ce plan consiste en la radiation de la limite des constructions en vigueur sur l'avenue d'Echallens. Les immeubles du front de rue sont ainsi libérés des clauses de précarité qui les menaçaient et le plan les confirme dans leur gabarit. Cette mesure de maintien concerne toutes les constructions du périmètre du plan, à l'exception du n° 46 de l'avenue Recordon, sur le bas de la parcelle n° 200. Avec cette démolition et la nouvelle limite sur l'avenue d'Echallens, la parcelle n° 200 retrouvera une constructibilité suffisante pour une densification dans la continuité de la trame ancienne.

Le plan autorise ainsi la construction de deux bâtiments distincts (A et B) destinés principalement au logement. L'option retenue par le plan est respectueuse du domaine bâti existant, puisqu'elle se contente de remplir la « dent creuse », entre les n° 83 et 87 de l'avenue d'Echallens, par le n° 85, qui reprend les mêmes gabarits que ses deux voisins. Le sud de la parcelle permet la construction d'un deuxième immeuble accessible par l'avenue Recordon, en remplacement du bâtiment existant.

Le nouveau plan prévoit également de mettre les voitures en sous-sol, à raison, au maximum, d'une place par 50 m<sup>2</sup> de logement et d'une place par 200 m<sup>2</sup> d'activité, la Municipalité pouvant encore fixer le minimum exigible principalement pour le logement (art. 17). Sur le plan des accès, la présence de la voie du LEB et du couloir des bus TL interdit tout accès routier depuis l'avenue d'Echallens qui s'effectue de ce fait depuis l'avenue Recordon. Ce plan demande également de consacrer la dalle toiture du parking à un espace vert et à des jeux d'enfants pour les habitants du quartier.

## 3. L'occupation actuelle du site

Sur la parcelle communale n° 200 s'élèvent actuellement deux bâtiments, soit le bâtiment locatif en tête d'avenue sis Echallens 87-89, construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle et qui n'est pas directement concerné par le présent préavis et le bâtiment locatif vétuste sis avenue Recordon 46, voué à la démolition. Entre ces deux bâtiments, les parties non construites de la parcelle sont occupées actuellement par du parking à l'air libre.

### 3.1 Bâtiment Recordon 46

Le bâtiment sis Recordon 46 a été construit en 1903 et acheté par la Commune en 1960. Son état de vétusté s'est aggravé depuis le début des années nonante, quand l'idée d'un projet de reconstruction le menaçait déjà directement. Ce bâtiment compte actuellement encore 8 petits appartements, correspondant à 19 pièces et à une surface nette habitable de 378 m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> BBC 1997, tome I, pages 78-89, 139-148 .

Aujourd'hui, pour permettre la construction des deux immeubles d'habitation et du parking projetés, il est nécessaire de démolir ce bâtiment qui empêche une utilisation rationnelle du terrain. Ainsi, dans le cadre du permis de construire sollicité en 2000 (voir point 5.1 ci-dessous) et conformément à l'application de la Loi du 4 mars 1985, une autorisation de démolition, sur préavis communal favorable, a été accordée par le Canton, en raison de l'état de vétusté important du bâtiment et de la balance favorable proposée par la reconstruction, à condition que les nouveaux bâtiments soient construits avec l'aide des pouvoirs publics

En raison de la dégradation effective du bâtiment, mais également du développement du projet de démolition-reconstruction, les baux de ces appartements ont été résiliés fin 1995-début 1996 et mis à disposition individuellement sous forme de contrat de prêt à usage, jusqu'à l'ouverture effective du chantier.

Le coût de cette démolition sera pris en charge par la Société coopérative Logement Idéal dans le cadre de la réalisation de son projet.

### 3.2 Places de parc privées existantes

La parcelle dispose actuellement de deux emplacements de parcage, un au nord avec 28 places accessibles par l'avenue d'Echallens, et un à l'ouest avec 13 places accessibles par l'avenue Recordon.

Pour tenir compte du planning qui annonçait les travaux pour le 1<sup>er</sup> avril 2002, le Service immobilier, à la demande de la société coopérative, a anticipé et résilié les baux des 41 places de parc extérieures pour cette échéance. Celles-ci étaient louées avec des baux conclus, de mois en mois ou de trois mois en trois mois et quelques places étaient liées à la location d'un appartement.

Depuis cette résiliation et jusqu'à ce jour, les places de parc sont encore pratiquement toutes occupées, sans perception de loyer, l'ouverture du chantier ayant été retardée en raison de modifications qui ont dû être apportées au projet (voir point 5.3 ci-après). Cette situation a été jugée admissible et plus salubre, dans le contexte actuel, afin d'éviter tout recours qui aurait nui à l'ouverture du chantier.

## 4. Développement du projet

Les premières études ont porté sur un programme d'EMS de 40 lits, complété d'un centre médico-social (CMS), et de 8 logements en remplacement de ceux que l'on démolissait. En 1993, l'EMS projeté a été abandonné suite à la décision de l'Etat de Vaud de réduire son programme de construction en la matière. L'étude du PPA, amorcée en parallèle, montrait par ailleurs que la parcelle se prêtait mal à la mise en place d'un bâtiment d'un seul tenant et qu'il fallait concevoir deux bâtiments distincts, respectant l'ordre non contigu dominant, construits sur un socle commun.

Dans cet esprit, les architectes mandatés ont alors proposé un programme de logements dans les étages de ces deux bâtiments, tout en réservant les rez-de-chaussée pour le centre médico-social. Le PPA n° 684, adopté par le Conseil communal le 25 février 1997, confirme par ailleurs ces dispositions.

Par la suite, le projet tardant à se concrétiser, le CMS renonça à s'implanter dans ces constructions, ce qui impliqua de redéfinir une nouvelle fois les affectations de ce projet, qui devint dès lors exclusivement réservé à du logement subventionné. Dans cette perspective, la Société coopérative Logement Idéal avait été désignée comme maître de l'ouvrage de ce projet.

## 5. Procédures et pétitions

### 5.1 Première demande de permis de construire

Ainsi, conformément au PPA et aux engagements pris lors de son adoption, la Société coopérative Logement Idéal déposa en janvier 2000 un projet comprenant deux bâtiments d'habitation de 28 logements et un parking souterrain sur trois niveaux comptant au total 85 places de parc. Ce projet a obtenu le permis de construire le 22 juin 2001.

Parallèlement, la Société coopérative Logement Idéal s'est engagée formellement le 5 mars 2001, sous réserve de la légalisation du droit de superficie, à accorder au Service immobilier l'usage de 40 places de stationnement par une servitude d'usage ou un bail à loyer de longue durée en faveur des parcelles voisines, propriétés communales. Pour sceller cet engagement, celui-ci a été introduit comme condition suspensive dans le permis de construire accordé.

En raison des difficultés liées au parking, la société coopérative a demandé, avant son échéance, la prolongation d'une année du permis accordé le 22 juin 2001. Cette demande a été acceptée et le permis prolongé jusqu'au 31 mai 2004, dernier délai pour l'ouverture du chantier sous la forme autorisée.

### 5.2 Pétition concernant un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens

Lors de la mise à l'enquête, le Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois s'est opposé au projet, principalement pour réactiver sa pétition déposée en 1997, demandant «*un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale*».

A la mise à l'enquête du PPA, les initiateurs de la pétition avaient formulé une opposition, relayée par la Société de développement de l'ouest. Voyant que leur opposition pouvait être rejetée, ils ont déposé une pétition pour exprimer leur désaccord face aux nombreux chantiers perturbant le quartier. La demande de cette pétition est d'accorder un répit aux habitants de l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale, après les importants travaux subis pendant 10 ans : mise en site propre du LEB, mise en place du télé-réseau, nouvelles canalisations, réaménagement de l'espace public puis, à l'est, trémie d'accès du LEB à la gare de Chauderon et trémie routière.

Dans sa séance du 25 février 1997, le Conseil communal a décidé de renvoyer cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport, dans le cadre du présent préavis.

#### 5.2.1 Demande des pétitionnaires

Les habitants et les commerçants de l'Ouest lausannois, plus particulièrement ceux de l'avenue d'Echallens, demandent donc au Conseil communal un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale.

Selon leurs propres termes, les pétitionnaires considèrent que :

1. *la lente et inexorable fin du tissu socio-économique du quartier est due en priorité aux dix ans de travaux qui ont bouleversé l'ouest lausannois : il faut reconstituer ce tissu socio-économique sans nouvelle construction, qui aurait des conséquences dramatiques pour les petits commerçants du quartier;*

2. *la mise en exploitation de la trémie routière Chauderon-ouest/avenue d'Echallens risque de modifier considérablement la densité de la circulation (5'000 véhicules par jour à l'heure actuelle) : il faut mesurer les conséquences de ce bouleversement avant d'envisager de nouvelles constructions;*
3. *aucune cohérence n'existe dans ce quartier en matière de politique de stationnement (macaron/parking souterrain privé??) : avant d'entreprendre de nouvelles constructions, une planification et des propositions claires doivent être négociées avec les habitants et les commerçants du quartier (mesures transitoires);*
4. *80 véhicules en sortie directe sur Recordon ne sont pas imaginables dans l'état actuel de densité de la circulation sur cette avenue. Qu'aucune place de livraison n'est envisagée entre Montétan et l'avenue Saint-Paul, le règlement qui complète le préavis n'est pas complet et peut se révéler inconséquent sans une étude préalable plus poussée;*
5. *la sécurité des enfants qui se rendent à l'école à Prélaz n'est pas résolue : il est plus important de garantir la sécurité des enfants que d'envisager de nouvelles constructions.*

### 5.2.2 Constats

En novembre 1996, la trémie routière a été ouverte au trafic en direction de l'avenue d'Echallens. Pour rappel, cette trémie a été mise en œuvre, profitant du vide existant au-dessus de la trémie du LEB. En 2002, à l'est de cette trémie, le chantier de l'Hôpital ophtalmique et le réaménagement en parc public de l'ancien terminus du LEB ont commencé. Le bâtiment de l'avenue d'Echallens 9, datant de 1865, a été démoli fin 2003 et laissera la place à une nouvelle construction.

Concernant le trafic, alors que le nombre d'immatriculations de véhicules et le nombre de kilomètres parcourus sont en hausse constante sur l'ensemble du canton, on observe une diminution globale du trafic, de l'ordre de - 0,5 % par année, au cordon du centre ville depuis 1990.

Le tunnel sous la place Chauderon dispose d'un compteur permanent. De plus, la campagne de comptages, effectuée tous les cinq ans sur l'ensemble du territoire communal lausannois, donne les résultats suivants, s'agissant d'une moyenne du nombre de véhicules les jours ouvrables (lundi à vendredi).

TJO (lu-ve)	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Tunnel de Chauderon	11386	8100	5980	6215	6169	5860	6008	5735	5387	5804	5795
Av. d'Echallens (entrants/sortants)	9800	~ + 19 % →		11700 (5800/5900)		~ - 8 % →		10800 (5400/5400)			
Av. Recordon (sup.) (entrants/sortants)	10400	~ - 5 % →		9900 (6600/3300)		~ + 16 % →		11500 (7300/4200)			
Av. de Morges (sup.) (entrants/sortants)	15800	~ - 19 % →		12800 (7800/5000)		~ + 5 % →		13500 (8000/5500)			
Av. de Morges (inf.) (entrants/sortants)	13000	~ - 14 % →		11200 (6200/5000)		~ + 7 % →		12000 (5800/6200)			

On observe qu'en 1990, les travaux sur l'avenue d'Echallens ont reporté une partie du trafic sur d'autres axes, notamment sur les avenues de Morges et Recordon. Par contre, quatre ans après l'ouverture du tunnel (novembre 1996), le trafic global sur l'avenue d'Echallens (entre la trémie et l'Hôpital de l'enfance) a fortement diminué (-7,7 %, ce qui représente une moyenne de -1,5 % par année). Par ailleurs, le nombre de mouvements en direction de centre ville (entrants) est équilibré par rapport aux véhicules sortant de la ville. Alors que cette avenue est rectiligne, plate et bien dimensionnée, elle dénombre aujourd'hui moins de trafic que l'avenue Recordon. A noter encore que, sur cette dernière, deux tiers du trafic se fait dans le sens de la descente.

A titre comparatif, il est intéressant de connaître quelques autres chiffres (comptage de 2000) de pôles secondaires situés sur le réseau principal : La Sallaz, 20'400 / La Borde, 18'200 / Av. de Cour, 17'800 / Haut de Béthusy-Chailly, 16'900.

### 5.2.3 Réponses aux pétitionnaires

1. Sans vouloir entrer dans un débat sociologique d'envergure, le tissu socio-économique du quartier n'est pas davantage touché à l'avenue d'Echallens que dans d'autres pôles secondaires de la ville. Le fait d'augmenter le nombre d'habitants permet au contraire de dynamiser la vie sociale et de favoriser le petit commerce. Par ailleurs, le chantier se déroulera depuis l'avenue Recordon et n'a donc pas d'incidence directe sur l'avenue d'Echallens.
2. Le chiffre de 5'000 véhicules par jour, mentionné par les pétitionnaires, ne correspond pas à la densité de 1995. Comme relevé au chapitre précédent, la mise en exploitation de la trémie routière Chauderon-ouest/avenue d'Echallens n'a par ailleurs pas augmenté le trafic sur l'avenue d'Echallens.
3. Une politique globale en matière de stationnement existe sur l'ensemble de la ville. Celle-ci dépend notamment du réseau de transport public, qui est particulièrement performant à l'avenue d'Echallens. Dans un tissu dense, largement construit, on peut difficilement demander le confort de motorisation d'un lotissement périurbain récent et conserver le maintien de la qualité d'antan de ce quartier. Il n'est pas non plus du ressort des pouvoirs publics d'exiger d'un particulier de compenser les carences existantes sur d'autres parcelles privées.
4. La sortie du parking souterrain sur Recordon est inévitable. En abaissant le nombre de places à 30 (voir point 5.3 ci-après), les voitures pourront sans autre s'intégrer dans le trafic. Des places de livraison ne peuvent pas être envisagées partout. Le dégagement existant devant Saint-Paul est déjà extrêmement pratique.
5. Ce propos n'a pas de rapport avec les bâtiments envisagés. A relever toutefois que le système de Pédibus est opérationnel depuis quelques années à Prélaz et participe à sécuriser les enfants sur le chemin de l'école.

### 5.3 Demande de permis complémentaire

Suite aux sondages effectués et aux études complémentaires, il s'avère que la réalisation d'un parking de 85 places sur trois niveaux entraîne des complications importantes concernant la mise en œuvre, du fait de la qualité du terrain et de l'exiguïté du site. Ces conditions difficiles se traduisent par des coûts très importants, de l'ordre de 2'700'00 francs, auxquels s'ajoutent des travaux préparatoires spécifiques pour plus de 900'000 francs. Au vu de leur importance, ces coûts disproportionnés ne pourront être reportés sur le prix de location des places de parc.

Compte tenu de ces difficultés, la Société coopérative Logement Idéal a finalement opté pour la solution de présenter une demande de permis de construire complémentaire pour le parking enterré réduit de trois à un niveau, respectivement de 85 à 30 places de parc. Ces modifications ont nécessité une nouvelle mise à l'enquête qui s'est déroulée courant janvier 2003 et a suscité quatre oppositions, dont celle du Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois. La Municipalité a délivré le permis le 20 mars 2003.

La mise à l'enquête complémentaire, impliquant la suppression des 50 places de parc réservées pour les besoins du quartier, a engendré le dépôt d'une deuxième pétition au Conseil communal, le 4 mars 2003, intitulée « *Halte au gaspillage – Respect des engagements pris par la Municipalité* », par le Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois.

#### 5.4 Pétition « Halte au gaspillage – Respect des engagements pris par la Municipalité »

##### 5.4.1 Constat et demande des pétitionnaires

Cette pétition rappelle que la Municipalité a pris l'engagement de remplacer les places de parc disponibles en surface, à l'avenue d'Echallens 85 et Recordon 46, par un parking souterrain qui totaliserait 85 places, soit plus du double du nombre actuel, avec une priorité d'accès en faveur des habitants du quartier et des locataires des futures constructions. Cet engagement s'est traduit par l'octroi d'un permis de construire pour un projet de 85 places de parc répondant aux besoins du quartier.

Il est en outre constaté que les baux à loyer des places de parc existantes ont été résiliés mais que ces places restent occupées par des usagers du quartier et des utilisateurs occasionnels. Le manque à gagner pour la Commune, qualifié de gaspillage par les pétitionnaires, est évalué par leurs soins à plus de 100'000 francs.

Considérant que la Municipalité, en délivrant ce permis complémentaire qui réduit le nombre de places de parc, s'est autorisée, sans en informer le Conseil communal, à ignorer délibérément les engagements pris en 1997 par le législatif communal, les pétitionnaires souhaitent porter cet état de fait à la connaissance du Conseil communal.

Compte tenu que la Commission des pétitions s'est réunie le 20 juin 2003 et que son rapport a été porté à l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 25 novembre 2003, ce dernier a décidé de transmettre cette pétition à la Municipalité pour étude et communication. Le présent préavis doit être considéré comme tenant lieu de communication.

##### 5.4.2 Réponses aux opposants au permis complémentaire et aux pétitionnaires

Les oppositions au permis complémentaire modifiant la capacité du parking et la deuxième pétition demandant que la Municipalité se justifie devant le Conseil communal se rejoignent sur la forme comme sur le fond. Il est donc proposé d'y répondre simultanément dans le cadre du présent préavis qui ne définit plus les règles d'aménagement du territoire, mais qui invite le Conseil communal à apporter son soutien à un projet opportun et nécessaire qui a été élaboré à partir des règles que le Conseil communal a adoptées avec le PPA n° 684.

Sur le plan du droit strict, il ressort du règlement du PPA (article 17) que tout constructeur a l'obligation de réaliser, dans des garages souterrains, des places de stationnement, à raison au maximum d'une place par 50 m<sup>2</sup> de logement et d'une place par 200 m<sup>2</sup> d'activité. Le projet de construction des deux bâtiments ne comportant que du logement, totalisant une surface de plancher de 3'010 m<sup>2</sup>, permettait de situer l'exigence en matière de stationnement entre 0 et 61 places, la Municipalité pouvant cependant encore fixer un quota minima, surtout s'agissant de logement. Dans le cas particulier, la règle minimale consistant à exiger une place de parc par logement et 10% pour les visiteurs, semble raisonnable et permet de requérir 30 à 31 places de parc pour les 28 logements projetés. Le projet, tel que proposé, répond à cette exigence et la Municipalité

a par conséquent accordé le permis sollicité sans être astreinte, sur le plan du droit strict, d'en référer au Conseil communal.

L'article 18 du règlement du PPA dit cependant que la Municipalité a la faculté d'autoriser le regroupement des places de stationnement dans le périmètre du plan, moyennant l'établissement de servitudes d'usage. Fondé sur cet article et en accord avec la Société coopérative Logement Idéal, le PPA faisait alors état d'un futur projet de logements subventionnés disposant, sur trois niveaux, de 85 places. Cette solution permettait ainsi de remédier partiellement au déficit de places de parc qui caractérise ce quartier, en compensant largement la suppression des 41 places de parc existantes en surface. Cette attitude responsable de la part de la société coopérative, s'est traduite ensuite par la mise à l'enquête d'un projet comprenant effectivement les 85 places de parc annoncées et par l'octroi d'un permis qui rappelait, à titre de condition suspensive, la servitude d'usage pour 40 places de parc en faveur des parcelles voisines, propriétés communales, conformément à l'engagement donné par la Société coopérative Logement Idéal le 5 mars 2001.

Les études complémentaires et la mise en soumission de ce projet ont révélé que la mise en oeuvre d'un parking enterré sur trois niveaux, avec la piètre qualité du sous-sol et les caractéristiques de la parcelle (exiguïté, présence du LEB, déclivité du terrain), se révélait purement et simplement disproportionnée dans le cadre d'une réalisation de logements financés par une société coopérative et subventionnés par les pouvoirs publics. Ce constat mettant en péril la réalisation même du projet, une pesée des intérêts a été effectuée entre trois options consistant soit à construire « à tout prix » des places de parc (sans pouvoir les rentabiliser ou les louer totalement, en raison de leur prix coûtant exorbitant, et mettre de ce fait en danger la situation financière de la société); soit à renoncer à ce projet, en raison d'une inadéquation fondamentale entre logements subventionnés et places de parc à prix inabordable; soit enfin à redimensionner le projet, pour permettre à la fois de maintenir la construction des logements et proposer un nombre de places de parc restreint mais admissible, tant sur le plan réglementaire que financier.

La troisième option a été retenue par la société coopérative en accord avec la Direction de la Sécurité sociale et de l'environnement. Certes, elle ne correspond pas aux engagements antérieurs donnés par la Municipalité, mais elle ne peut pas non plus être désavouée par les pouvoirs publics qui évaluent notamment, à l'aune des demandes d'appartements subventionnés insatisfaites (1200 demandes en permanence), la gravité de la pénurie actuelle de logements et donc la nécessité impérieuse d'en construire. Les pouvoirs publics ne peuvent de surcroît cautionner et subventionner sans autre formalité, directement ou indirectement, des places de parc inaccessibles financièrement à la majorité des citoyens.

Forte de cette décision dictée par la raison, et à laquelle ni la Municipalité, ni le Conseil communal n'ont le pouvoir de s'opposer, puisque le regroupement des places n'est pas formulé comme une obligation, la Municipalité n'a pas eu d'autre choix que d'approuver le redimensionnement du projet.

Enfin, concernant le gaspillage évoqué concernant le stationnement sans perception de loyer depuis le 1<sup>er</sup> avril 2002, des éléments de réponses ont été apportés au point 3.2 ci-dessus. Il peut en outre être précisé que la perte locative ne se chiffre pas comme annoncé dans la pétition à plus de 100'000 francs (fin février 2003) mais à 46'000 francs à cette même date.

## **6. Maître de l'ouvrage**

La Société coopérative Logement Idéal a été constituée en 1960, sous l'égide de la Société Industrielle et Commerciale de Lausanne et de la Société des Jeunes Commerçants. Dans ses statuts, cette société s'est fixé comme but « *la construction d'immeubles à loyers modérés, avec ou sans subvention des pouvoirs publics, sur des terrains achetés ou au bénéfice d'un droit de superficie, l'acquisition d'immeubles à loyers modérés, subventionnés ou non, et enfin, la participation à toute opération en relation avec ses deux buts principaux* ».

Cette société a réalisé ou racheté divers immeubles subventionnés à Lausanne dans les quartiers suivants : Bois-Gentil (1960-61), Ancien-Stand (1964-66), Plaines-du-Loup (1966), Boveresses (1974-77), Boissonnet (1983), Eterpeys (1985-88).

En 1995, la Société coopérative Logement Idéal a repris les activités de l'Office Vaudois de Constructions à Caractère Social (OVCCS), qui lui a transféré également son patrimoine immobilier, composé de 232 appartements, répartis en 5 immeubles, au chemin de Malley et à la rue de la Borde.

Actuellement, sur la seule commune de Lausanne, cette société est propriétaire de plus de 1'000 logements, tous subventionnés, ainsi que de divers locaux. En complément à l'aménagement du parc de la Brouette, cette société a ouvert, en 2003, un chantier à l'avenue d'Echallens 9, qui permettra d'ajouter 27 nouveaux appartements au parc subventionné lausannois.

La Société coopérative Logement Idéal s'est, en outre, déclarée intéressée, déjà en 1993, à réaliser cette opération de construction en droit de superficie. La société a toutefois souhaité obtenir de la commune de Lausanne une garantie en couverture des honoraires des architectes et ingénieurs mandatés, nécessaires à l'établissement d'un plan partiel d'affectation, jusqu'à concurrence de 85'000 francs. De plus, afin de garantir le remboursement d'un tiers des honoraires des architectes, pour l'établissement d'un projet et d'un devis général permettant de mettre à l'enquête publique la construction des immeubles de logements, la société coopérative a sollicité une garantie jusqu'à concurrence de 75'000 francs. Le solde de ces honoraires, soit 150'000 francs, est pris en charge à égalité entre la société coopérative et les architectes en cas de non-aboutissement du projet, par le refus du permis de construire ou par le non-octroi des aides publiques prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Cette double requête a été acceptée le 8 juillet 1994 par la Municipalité et a fait l'objet d'une communication à la Commission des finances du Conseil communal. Lors de l'exécution de cet ouvrage, les garanties susmentionnées deviendront caduques et tous les honoraires seront pris en charge par le compte de construction.

### 7. Caractéristiques du projet de construction

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

Emplacement	Nbre de logements	Nbre de pièces	Nbre de PPM <sup>3</sup>	Surface unitaire	Surface totale nette	Cube
Bâtiment A Av. d'Echallens	2	2	2	59.6 m <sup>2</sup>	119.2 m <sup>2</sup>	
	2	3	4	79.7 m <sup>2</sup>	159.4 m <sup>2</sup>	
	8	4	6	96.3 m <sup>2</sup>	770.4 m <sup>2</sup>	
	2	5 (duplex)	8	123.7 m <sup>2</sup>	247.4 m <sup>2</sup>	
Bâtiment B av. Recordon	4	2	2	51.0 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	
	4	3	4	76.5 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	
	1	4	5	101.4 m <sup>2</sup>	101.4 m <sup>2</sup>	
	4	4	6	91.9 m <sup>2</sup>	367.6 m <sup>2</sup>	
	1	5 (duplex)	7	115.8 m <sup>2</sup>	115.8 m <sup>2</sup>	
<b>Total logement</b>	<b>28</b>	<b>97</b>	<b>136</b>		<b>2'391.1 m<sup>2</sup></b>	<b>10'450 m<sup>3</sup></b>
<b>Total parking</b>		<b>30 pl.</b>				<b>3'308 m<sup>3</sup></b>

<sup>3</sup> Nombre de personnes par ménage

Conformément au PPA, cette réalisation se compose de deux bâtiments distincts (A et B) implantés, pour l'un, au nord de la parcelle, accessible par l'avenue d'Echallens, et, pour l'autre, au sud, en contrebas du premier bâtiment, accessible par l'avenue Recordon.

Ces deux constructions, malgré la déclivité du terrain, sont reliées par le niveau du parking, qui offre 30 places de parc et dont l'accès s'effectue par l'avenue Recordon, au point le plus bas et le plus éloigné du carrefour, grâce à une rampe bidirectionnelle.

Par souci d'intégration dans le tissu environnant homogène, mais sans tomber dans une architecture de pastiche, les façades de ces deux bâtiments seront traitées de façon analogue en matériaux pierreux ou d'apparence similaire et les toitures seront «à la Mansard» avec surcombles. Les gabarits des deux nouveaux bâtiments font référence aux bâtiments voisins. Il en résulte que le bâtiment sur Echallens compte huit niveaux habitables ou partiellement habitables et celui sur Recordon six niveaux habitables, plus un excavé sous le parking, permettant d'accueillir l'abri PC et la chaufferie au gaz commune aux deux bâtiments.

Si l'organisation et les typologies diffèrent d'un bâtiment à l'autre, ils comptent néanmoins chacun 14 appartements, les rez-de-chaussée étant affectés en logement, hormis la partie donnant directement sur rue attribuée aux locaux de service (poussettes, vélos, buanderies, containers). Les deux bâtiments sont organisés de façon rationnelle avec une superposition des fonctions, en principe garante d'économie à la réalisation.

Le bâtiment sur l'avenue d'Echallens (A) présente une cage d'escalier en façade, côté rue, et bénéficie d'un éclairage naturel. Le bâtiment s'organise symétriquement et permet de distribuer deux appartements par niveau, du rez inférieur, partiellement habitable, jusqu'aux combles qui permettent de créer des appartements en duplex. Les typologies des appartements varient de 2 à 5 pièces.

Le bâtiment sur l'avenue Recordon (B), au bénéfice d'une profondeur plus importante, s'organise autour d'une cage d'escalier centrale qui distribue, excepté le rez inférieur, trois appartements par niveaux. Les typologies se déclinent également de 2 à 5 pièces avec, dans la toiture, comme pour le bâtiment A, des duplex.

Tous les appartements bénéficient d'une triple orientation ou d'une orientation sud exclusive. Les séjours et coins à manger ont, en outre, été privilégiés en s'ouvrant «côté lac», prolongés par des bow-windows, préférés aux balcons pour leur surface utilisable et protégée du bruit. Tous les appartements sont accessibles aux handicapés et tous les de 2 pièces répondent aux besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées.

Compte tenu de la situation de la parcelle en degré de sensibilité III, une protection des logements contre les nuisances sonores a été envisagée, conformément aux exigences de l'OPB. Cette protection est réalisée par une ventilation centralisée à double-flux et récupération de chaleur dans chacun des appartements.

Enfin, les aménagements extérieurs sont composés, pour l'essentiel, de terrasses engazonnées ou revêtues de dalles, au-dessus de la dalle de couverture du parking enterré, avec possibilité de prolongements extérieurs pour les appartements de plain-pied. Un cheminement piétonnier public prévu à l'est, et permettant de traverser la parcelle du nord au sud, sera en outre réalisé en limite de propriété.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	497 m <sup>2</sup>
Surface brute totale des planchers	3'010 m <sup>2</sup>
Cube SIA total	13'758 m <sup>3</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.41
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2.51

Selon la planification actuelle, le chantier est prévu pour avril-mai 2004 et la mise en location des 28 logements pourrait s'effectuer en été 2006.

## 8. Coût de l'opération pour la Société coopérative Logement Idéal

### 8.1 Coût de construction

Pour permettre le dépôt de la requête définitive de subventionnement, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions et offres d'entreprises reçues à la fin 2001, révisées en octobre 2003, pour environ 95% des travaux envisagés, avec des plans et détails définitifs d'exécution. Les entreprises adjudicataires et leurs sous-traitants s'engageront à respecter les conventions collectives de travail en vigueur et apporteront la preuve du paiement de leurs charges sociales.

Ces coûts, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonale et communale.

		Fr.	%
CFC 0	Terrain d'environ 1'200 m <sup>2</sup> (en droit de superficie onéreux)	800'000.--	8.2
CFC 1	Travaux préparatoires liés au terrain	500'000.--	5.1
CFC 1	Travaux préparatoires courants	115'000.--	1.2
CFC 2	Bâtiments et parking	7'473'900.--	76.7
CFC 4	Aménagements extérieurs	175'000.--	1.8
CFC 5	Frais secondaires	679'200.--	7.0
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (avec terrain)</b>	<b>9'743'100.--</b>	<b>100.0</b>
Total	Réalisation CFC 1-2-4-5 (sans terrain)	8'943'100.--	91.8

Ces coûts trouvent leur justification dans les contraintes du site mais également dans certaines exigences du PPA.

Pour les contraintes du site, il s'agit principalement de :

- La nécessité de prendre des mesures en raison, d'une part, de la mauvaise qualité du sol du point de vue géologique (présence d'alluvions sablo-limoneuses lâches et de sédiments glacio-lacustres de médiocre qualité avec de nombreuses venues d'eau) et d'autre part, de l'environnement construit avec la proximité de la ligne du LEB et des immeubles voisins. Pour pallier ces insuffisances, il est préconisé d'effectuer des renforcements supplémentaires de l'enceinte de fouille, notamment de la paroi nord, par une multiplication des ancrages et une augmentation du tonnage de ferrailage, pour éviter toute déformation des ouvrages proches, l'élargissement et l'épaississement des fondations, la reprise et l'évacuation des venues d'eau.
- L'exiguïté de la parcelle, qui implique, au niveau des installations et de l'organisation du chantier, de déplacer successivement les installations au fur et à mesure de l'avancement de la construction des ouvrages ainsi que la livraison et le stockage des matériaux en petites quantités sur des plates-formes préalablement préparées.

Pour les exigences du PPA, il s'agit notamment de :

- La protection contre le bruit qui nécessite une ventilation centralisée à double-flux avec récupération de chaleur qui sera réalisée dans chacun des appartements, conformément aux exigences de l'Ordonnance fédérale (OPB).

- La configuration de la parcelle et l'implantation des bâtiments qui imposent une ventilation mécanique centralisée du parking intérieur, avec extraction de l'air vicié en toiture, conformément aux exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air. (OPair)
- La réalisation de toitures à la Mansard.

La somme de ces contraintes se chiffre à 477'000 francs au total, mais elle ne tient pas compte du fait que le projet prévoit la construction de deux immeubles d'habitation distincts, de petites dimensions, imposés par le PPA, ce qui représente assurément un facteur de surcoût qui ne peut en l'état être estimé, mais qui entraîne un développement de façades et de toitures plus important que dans le cas d'un bâtiment d'un seul tenant ou contigu. Enfin, la présence du LEB sur l'avenue d'Echallens contraint les constructeurs à effectuer tous les raccordements techniques sur l'avenue Recordon, ce qui allonge les tracés et entraîne, de ce fait, un coût supplémentaire également difficile à estimer.

Pour tenir compte des particularités de ce projet, le coût admissible a été augmenté d'environ 19% et la valeur du terrain a été diminuée du coût d'une partie des travaux préparatoires. Les services cantonal et communal du logement ont toutefois demandé que le maître de l'ouvrage soit particulièrement attentif, dans la phase de réalisation, à toutes les économies possibles. Aucun coût supplémentaire ne sera de surcroît admis; le cas échéant, celui-ci devra être financé par un apport de capital propre à fonds perdu.

Les travaux préparatoires spéciaux liés au terrain et les surcoûts constructifs seront pris en charge par la Société coopérative Logement Idéal. En contrepartie, le montant des travaux spéciaux sera déduit de la valeur du terrain estimée, qui a été abaissée à 800'000 francs, soit à Fr. 667.--/m<sup>2</sup>. En ne tenant pas compte de cette déduction, la valeur réelle du terrain correspondrait à 1'300'000 francs, ce qui représente environ 13.3 % du coût de l'opération effectif, soit Fr. 1'083.--/m<sup>2</sup>.

## 8.2 Répartition des coûts de construction

La répartition des coûts de construction a été calculée par le Service cantonal du logement.

<i>Logement</i>			Fr.
Logement	2'391 m <sup>2</sup>	arr. Fr. 3'226.--/m <sup>2</sup>	7'713'100.--
Terrain			800'000.--
Total CFC 0-1-2-4-5			arr. Fr. 3'560.--/m <sup>2</sup>
			8'513'100.--
<i>Parking</i>			
Parking intérieur	30 places	Fr. 41'000.--/place	1'230'000.--
Terrain compris			
Total CFC 0-1-2-4-5			1'230'000.--

## 9. Financement

### 9.1 Financement de l'opération

	Fr.	%
Fonds propres	894'310.--	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	8'048'790.--	90.0
<b>Total (sans terrain mais yc trx prép.)</b>	<b>8'943'100.--</b>	<b>100.0</b>

## 9.2 Répartition

*Logement*

	Fr.	%
Fonds propres	771'310.--	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	6'941'790.--	90.0
<b>Total (sans terrain mais yc trx prép.)</b>	<b>7'713'100.--</b>	<b>100.0</b>

*Parking*

	Fr.	%
Fonds propres	123'000.--	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	1'107'000.--	90.0
<b>Total (sans terrain mais yc trx prép.)</b>	<b>1'230'000.--</b>	<b>100.0</b>

## 9.3 Cautionnement

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5		9'743'100.--
Coût terrain CFC 0	-	800'000.--
Total CFC 1-2-4-5	100%	8'943'100.--
<b>Cautionnement</b>	<b>30%</b>	<b>2'682'930.--</b>
	arrondi à	<b>2'683'000.--</b>

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

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

En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) équivalant à 8'943'100 francs, en se portant caution solidaire pour un montant de 2'683'000 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle du remboursement progressif de cette partie du prêt.

**10. Aspects spécifiques de la partie logement**

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

Autorisé par le Service cantonal du logement, le revenu locatif brut arrêté de la partie logement se décompose de la manière suivante :

	Fr.		Fr.
Fonds propres	771'310.--	4.25%	32'781.--
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	6'941'790.--	3.25%	225'608.--
Amortissement de vétusté	7'713'100.--	0.50%	38'566.--
Frais généraux (yc réserve d'entretien)	8'513'100.--	1.70%	144'723.--
Terrain – Redevance DDP	800'000.--	5.00%	40'000.--
<b>Total – partie logement</b>			<b>481'678.--</b>

### 10.2 Appuis financiers des pouvoirs publics au logement

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

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

Cet appui s'étendra sur une période de 15 à 20 ans et sera dégressif, une réduction intervenant en principe dès la 4<sup>ème</sup> année.

Prise en charge initiale <b>Cantonale</b>	(Fr. 8'513'000.-- x 5.45%) x 20% =	arr. Fr. 92'792.--
annuelle à fonds perdus :		
Prise en charge initiale <b>Communale</b>	(Fr. 8'513'000.-- x 5.45%) x 20% =	arr. Fr. 92'792.--
annuelle à fonds perdus :		

Le pourcentage de 5.45% représente un taux de rendement brut théorique fixé par l'Etat, selon l'article 20 du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

### 10.3 Loyer initial

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

Emplacement	Type de logements	Loyers sans aide	Loyers abaissés (Canton et Commune)
Bâtiment A av. d'Echallens	2 x 2 pces	1'073.--	659.--
	2 x 3 pces	1'336.--	822.--
	8 x 4 pces	1'640.--	1'008.--
	2 x 5 pces	1'964.--	1'208.--

	4 x 2 pces	917.--	563.--
Bâtiment B	4 x 3 pces	1'281.--	787.--
av. Recordon	1 x 4 pces	1'436.--	882.--
	4 x 4 pces	1'564.--	962.--
	1 x 5 pces	1'792.--	1'102.--

#### 10.4 Conditions d'occupation

La législation sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics définit les critères de location. Actuellement, sont appliqués le Règlement cantonal du 24 juillet 1991 et les Prescriptions communales spéciales du 14 mai 1993.

#### 10.5 Particularités de l'opération

Conformément à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, la Société coopérative Logement Idéal, 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.

### 11. Aspects spécifiques du parking

Compte tenu des particularités du site et de la nature du terrain, la problématique du parking s'est révélée particulièrement épineuse (cf point 5.3). Dimensionné selon les prescriptions minimales du PPA, le parking, finalement projeté avec ses 30 places, répondra aux besoins des nouveaux habitants et, dans une certaine mesure, à ceux des personnes habitant à proximité dans le quartier.

Pour ces places de parc, le loyer proposé aux habitants de l'immeuble s'élèvera à Fr. 150.--/mois.

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

Le droit de superficie, qui sera concédé par la Commune à la Société coopérative Logement Idéal, sera établi sur la base du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie suivant :

Devant notaire, pour le district de Lausanne, comparaissent,

d'une part, la commune de Lausanne (appelée ci-après « la Commune »), ici valablement représentée par , lequel agit en vertu des pièces suivantes produites pour demeurer ci-annexées :

- extrait du procès-verbal du Conseil communal de Lausanne, séance du
- décision préfectorale du
- décision du Département des institutions et relations extérieures du
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne, le

d'autre part, la Société coopérative Logement Idéal (appelée ci-après « la Société »), société coopérative dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par .

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

#### A

La commune de Lausanne est propriétaire du bien-fonds suivant :

N° de parcelle	Plan	Nom local et désignation	Surface totale
200	6	avenue d'Echallens 87 avenue d'Echallens 89 avenue Recordon 46	1'842 m <sup>2</sup>

#### B

La Société a l'intention de construire sur cette parcelle deux bâtiments comprenant 28 appartements (soit 6 appartements de 2 pièces, 6 appartements de 3 pièces, 13 appartements de 4 pièces et 3 appartements de 5 pièces), soit une surface habitable d'environ 2'391 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un parking souterrain de 30 places.

Ces immeubles seront édifiés avec l'appui financier des pouvoirs publics, au sens de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Afin que les constructions mentionnées ci-dessus, propriété de la Société, ne soient pas incorporées au terrain appartenant à la Commune, cette dernière décide de constituer une servitude de superficie en faveur de la Société.

Cette servitude s'exercera sur une surface d'environ 1'200 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 200. Cette servitude sera immatriculée au Registre foncier, à titre de droit distinct et permanent.

Cela exposé, il est convenu de ce qui suit :

#### 1. Constitution d'une servitude de superficie

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

Cette servitude grèvera une surface d'environ 1'200 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 200 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.

Le bâtiment N° ECA 487 (Recordon 46) est cédé gratuitement à la Société qui en devient propriétaire.

## 2. Immatriculation au Registre foncier

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

## 3. Cessibilité et durée

Ce droit de superficie, cessible selon la loi, est accordé pour une durée de septante années, dès la date d'immatriculation au Registre foncier. Il s'éteindra à l'échéance de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance. A défaut de dénonciation, le droit continuera de subsister pour cinq années et ainsi de suite de cinq en cinq années, aussi longtemps que la résiliation ne sera pas faite, avec un préavis d'une année, mais pour une durée maximum de cent ans (art. 779 litt.1 CCS), à l'échéance de laquelle il s'éteindra définitivement.

## 4. Conditions de la cessibilité

La Société ne peut faire cession du droit de superficie sans le consentement de la commune de Lausanne.

Ce consentement ne sera notamment accordé que si le nouveau bénéficiaire souscrit aux engagements pris dans le présent acte et dans la convention, sous seing privé, que la Société passera avec la commune de Lausanne et l'Etat de Vaud, conformément à l'article 18 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement et à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991, appliquant cette loi aux baux en vigueur et pour autant que le prix du transfert n'excède pas le prix que la Commune devrait payer, selon l'article 10 al. b) ci-dessous si, à l'expiration du présent acte ou ultérieurement, la Société décide de renoncer au droit de superficie.

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

## 5. Constructions autorisées

La Société s'engage à démolir le bâtiment N° ECA 487 (Recordon 46) à construire sur cette parcelle deux bâtiments comprenant 28 appartements (6 x 2 pièces, 6 x 3 pièces, 13 x 4 pièces et 3 x 5 pièces) et un parking souterrain de 30 places.

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

La construction de ces immeubles et aménagements sera conforme aux normes et règlements de la SIA en vigueur pour ce type d'ouvrage et aux plans de constructions et aménagements, approuvés par les autorités compétentes ainsi qu'aux conditions et charges figurant dans les permis de construire délivrés les 22 juin 2001 et 20 mars 2003. Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse de la Municipalité de Lausanne.

La commune de Lausanne veillera au contrôle de l'entretien de ces constructions et pourra limiter le droit d'usage du terrain environnant, les constructions faisant partie du droit de superficie.

Sont au surplus réservées les restrictions de la propriété, fondées sur le droit public, telles que celles résultant du règlement concernant le plan d'extension et autres qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

## 6. Aménagements extérieurs

La Société devra supporter les frais de réalisation de tous les aménagements extérieurs qui sont, ou seront, compris dans le périmètre du droit de superficie (routes et chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, places de parc pour voitures, places de jeux, aménagements de zones vertes, etc.) ainsi que dans les espaces situés entre la limite des constructions et celle du domaine public communal de l'avenue Frédéric-Recordon, complétés du triangle situé au nord-ouest du bâtiment B. Ces surfaces seront laissées gratuitement en jouissance à la Société, charge à elle d'en assurer le bon entretien. Une autorisation à bien-plaire sera établie par la Commune dès que les aménagements extérieurs seront achevés.

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

## 7. Coût des constructions et des impenses

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la Société, cette dernière fera connaître à la Commune, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par la Commune.

En vertu de l'article 642, deuxième alinéa du Code civil suisse, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable aux constructions et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions soient détériorées ou altérées.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense, source de plus-value pour les constructions (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien.

## 8. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

La Commune aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de trois ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation, pour cause d'intérêt public, entrée en force.

Dans ce cas, l'indemnisation sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

En cas d'expropriation par la Commune, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales et d'un amortissement de vétusté d'un et demi pour cent (1.5%) l'an, le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part. La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Société.

Les bâtiments transférés seront rendus libres de tout gage immobilier, d'usufruit ou de charge foncière, mais resteront intéressés aux servitudes inscrites au Registre foncier, à leur charge ou à leur profit. Quant à l'indemnité, elle sera payée comptant au moment du transfert.

### 9. Retour anticipé des constructions en cas de non-respect ou de violation de ces obligations par la Société

La commune de Lausanne aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier de la servitude de droit distinct et permanent de superficie et de provoquer le retour anticipé des constructions si la Société renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution, si elle est mise en péril par une mauvaise gestion, si elle modifie le but qu'elle poursuit sans l'assentiment de la Commune, si elle ne respecte pas les obligations légales contenues dans la législation cantonale et ses règlements d'application, la réglementation communale et ses directives annexes ainsi que les obligations contractuelles qu'elle doit assumer envers la Commune ou si l'état d'entretien des constructions laisse manifestement à désirer.

Ce retour anticipé interviendra après :

- suivant le cas, notification à la Société, sous pli recommandé, lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure;
- dans tous les cas, notification à la Société, sous pli recommandé et avec indication du motif de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, dans un délai de douze mois.

Si la Commune exerce ce droit, elle versera à la Société une indemnité pour la reprise des constructions, de leurs parties intégrantes et des impenses d'amélioration. Cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17. Elle ne sera pas supérieure au coût initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, déduction faite des subventions cantonales et communales, ce coût étant diminué :

- de dix pour cent (10%) de cette somme;
- ainsi que de la moins-value de vétusté fixée à un et demi pour cent (1.5%) l'an.

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

La Société pourra s'opposer, dans les six mois suivant la notification de la radiation du droit distinct et permanent de superficie, au retour anticipé des constructions, en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté, accordée à la Commune, de refuser tout tiers ne remplissant notamment pas les conditions prescrites à l'article 4 ci-dessus.

Si la Société tombe en faillite, la Commune pourra, sans notification et sans délai préalable, reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au troisième alinéa du présent article.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables.

### 10. Retour des constructions en cas d'extinction du droit

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

En contrepartie, la Commune versera à la Société une indemnité correspondant à la valeur des constructions existant à ce moment-là.

Cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 17 ci-après.

Elle ne sera pas supérieure aux indemnités suivantes :

*a) En cas de refus de prolongation du droit par la Commune*

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an (1.5%), le solde étant majoré de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Le montant de l'indemnité ne pourra toutefois pas être inférieur à la valeur nominale des fonds propres, investis par la Société avec l'autorisation de la commune de Lausanne au moment de la construction des bâtiments, majorée de cinquante pour cent (50%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement de la construction et l'indice au moment du transfert.

*b) En cas de refus de prolongation du droit par la Société*

L'indemnité ne pourra excéder le coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, déduction faite d'un amortissement de vétusté de un et demi pour cent l'an (1.5%), le solde étant majoré de vingt-cinq pour cent (25%) de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, d'une part, et l'indice au moment du transfert de celles-ci, d'autre part.

Dans les deux cas a) et b), la moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la Société.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 8 ci-dessus sont en outre applicables.

### 11. Redevance

Le droit de superficie est accordé à titre onéreux à la Société, conformément à l'article 16 du Règlement du 24 juillet 1991, appliquant la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

La Société sera astreinte à payer à la Commune, sur la valeur du terrain fixée à la date du présent contrat, une redevance annuelle calculée au taux de 5%, soit 40'000 francs. Elle sera payée le 31 décembre de chaque année pour l'année écoulée. La redevance sera due dès la mise en location de la moitié des unités d'appartements; elle sera payable dans un délai d'une année dès cette mise en location.

Dès la date de cessation des subventions cantonales et communales à la construction de ces immeubles, la redevance pourra être réajustée selon l'indice suisse des prix à la consommation.

L'indexation sera fixée annuellement, en fonction de la différence entre le niveau de cet indice, à la date de la cessation des subventions précitées, et le nouvel indice après une année, et ainsi de suite d'année en année, le paiement de la redevance intervenant à terme annuel échu. Au besoin, une augmentation correspondante des loyers sera autorisée par la Commune.

### 12. Droit d'emption

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

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

### 13. Hypothèque légale

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

L'hypothèque légale au bénéfice de l'Etat de Vaud sera inscrite au Registre foncier sur réquisition du Département de l'économie. Quant à l'hypothèque légale au bénéfice de la commune de Lausanne, son inscription sera requise par la créancière dès que les engagements hypothécaires de la bénéficiaire du droit de superficie seront connus, mais au plus tard 6 mois après la signature de la convention avec la Société.

### 14. Entrée en possession

La Société entre en possession du terrain, objet du droit distinct et permanent de superficie, dès la signature du présent acte.

Le terrain, objet du droit de superficie, est mis à disposition dans son état, dont la superficiaire a parfaite connaissance, au jour de la signature du présent acte, favorisé et grevé des servitudes actives et passives alors inscrites au Registre foncier.

En dérogation notamment de l'art. 197 et suivants du Code des obligations, le superficiant ne fournit aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier. Le superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait des travaux entrepris et de l'exploitation de la parcelle.

La société a notamment connaissance de la présence, aux limites de la parcelle, du voisinage de la ligne ferroviaire Lausanne-Echallens-Bercher (LEB) et de ses installations. Elle prend toutes les mesures propres à éviter, en particulier, les risques, les dommages aux infrastructures publiques et les nuisances pouvant être liés à la stabilité, aux tassements et autres déformations du terrain, aux altérations réciproques des ouvrages et installations dues aux courants vagabonds ainsi qu'aux vibrations et aux bruits, en particulier conformément à la législation sur la protection de l'environnement.

La superficiaire, en raison du prix favorable de la parcelle concédée, prend à sa charge, sans réserve, l'intégralité des travaux utiles et nécessaires à l'exploitation de la parcelle, dont notamment les travaux préparatoires spéciaux liés au terrain. La démolition du bâtiment actuel sis avenue Recordon 46 incombe à la Société, seule responsable, à l'entière décharge de la Commune de tout frais, dégât, dommage ou inconvénient dont ce bâtiment et ses aménagements pourraient être l'objet ou la cause.

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

### 15. Cheminement piétonnier, accès et passage de canalisations

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

Le propriétaire de la parcelle de base autorise la bénéficiaire à réaliser les accès aux bâtiments et la pose des conduites nécessaires à la viabilité des bâtiments, passages et conduites étant aménagés et entretenus par la bénéficiaire, qui en reste seule propriétaire, à l'entière décharge de la propriétaire du fonds grevé.

Les autres rapports de voisinage entre bénéficiaire et superficiaire seront réglés par voie de convention établie à la fin des travaux.

#### 16. Rétrocessions partielles du droit de superficie

La Société s'engage à renoncer, à première réquisition de la Commune et sans indemnité, au droit distinct et permanent de superficie, objet du présent acte, ainsi qu'à tous les avantages qui en découlent, pour toutes parties non construites encore indéterminées de la parcelle mentionnée sous lettre A ci-dessus, parties dont la Commune demanderait la rétrocession pour cause d'intérêt public.

#### 17. Clause d'arbitrage

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

Le for est fixé à Lausanne.

#### 18. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques, dus en raison des droits réels sur les immeubles, objets du droit de superficie, sont à la charge de la Société.

L'exonération du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier sera demandée par la Société, conformément à l'article 23 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

L'exonération du droit de mutation communal est d'ores et déjà accordée.

Pour le cas où un droit de mutation serait dû, les parties estiment à 800'000 francs la valeur du terrain grevé.

#### 19. Obligations du superficiaire

La Société bénéficiaire du droit de superficie prend à sa charge toutes les obligations de droit privé et assume toute responsabilité également de droit privé incombant à la Commune, en sa qualité de propriétaire du terrain grevé. Elle déclare avoir bien saisi la portée et les conséquences de la présente clause.

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

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

#### 20. Annotation de clauses spéciales

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

### 21. Lex Koller

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

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

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

### 22. Frais

Les frais d'acte, de 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 Société.

La Commune supportera en revanche les frais de rétrocession partielle éventuelle du droit de superficie et les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public.

### 23. Réquisitions pour le Registre foncier

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

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

## **13. Conclusions**

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis n°2003/67 de la Municipalité, du 23 décembre 2003 ;  
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 la réponse de la Municipalité à la pétition du Groupement de citoyennes et de citoyens de l'Ouest lausannois, demandant un moratoire de dix ans sur toute nouvelle construction d'envergure sur l'avenue d'Echallens, de la sortie de la trémie routière à la limite communale;

2. d'approuver l'acte constitutif de droit de superficie, figurant dans le préavis n° 2003/67 de la Municipalité du 23 décembre 2003, acte qui grèvera une surface d'environ 1'200 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 200 sise avenue d'Echallens et avenue Recordon en faveur de la Société coopérative Logement Idéal, pour la construction de logements subventionnés, d'une surface habitable d'environ 2'391 m<sup>2</sup>;
3. d'autoriser la Municipalité à stipuler l'acte définitif pour la constitution de ce droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle précitée;
4. d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Société coopérative Logement Idéal, les appuis financiers, prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation, sur la parcelle communale mentionnée sous chiffre 1 ci-dessus, de deux bâtiments comprenant au total 28 logements;
5. d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Sécurité sociale et de l'environnement, les montants prévus devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;
6. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du coût de construction, déduction faite de la valeur du terrain, admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale, soit au maximum un montant de 2'683'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
François Pasche