

Société coopérative Cité-Derrière

**Projet de construction de quatre bâtiments, comprenant au total 63 logements,
un APEMS et un parking souterrain de 55 places,
sis à l'avenue Victor Ruffy 57-59-61-63**

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie

Octroi d'un cautionnement solidaire

Octroi d'une subvention du Fonds communal pour le développement durable

Préavis N° 2008/18

Lausanne, le 16 avril 2008

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Société coopérative Cité-Derrière, grevant 4718 m² environ des parcelles n° 3385, 3452, 3453, 3455 et 3456, qui seront réunies pour former la nouvelle parcelle n° 20441, afin de permettre la construction de quatre bâtiments comprenant 63 logements, un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) et un parking souterrain de 55 places; sur les quatre bâtiments, trois sont destinés à la vente en PPE et un à la location. De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder à la société précitée :

- un cautionnement solidaire, d'un montant maximum de 1 986 000 francs, représentant 30% du coût de construction du bâtiment C, dédié à la location.
- la somme de 330 000 francs, par prélèvement sur le Fonds communal pour le développement durable, qui sera affectée en intégralité au seul bâtiment destiné à la location et qui permettra de couvrir une partie des surcoûts occasionnés par les critères de développement durable imposés dès le départ, notamment l'association « dalles bois/ventilation double flux ».

2. Historique du projet

La démarche participative "*Quartier 21*", initiée par la Ville de Lausanne en 2002-2003, a permis à la population d'exprimer ses besoins et ses attentes. Il en est ressorti notamment que la Ville devait intervenir sur le marché du logement en construisant, toutes catégories confondues, quelque 3 000 logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis n° 2005/45¹ « Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du PGA, de concrétiser relativement rapidement ce programme. Ces parcelles de Victor-Ruffy font partie de cet inventaire.

Au départ, seules les parcelles n° 3452, 3455 et 3385 étaient des propriétés communales. Par la suite, pour régler des questions de servitudes contraignantes, la Ville a élargi le périmètre en incluant la parcelle n° 3456 qui lui appartenait déjà et celle n° 3453 qu'elle a achetée en 2005. Ainsi, pour permettre la réalisation d'un ensemble cohérent de 60 à 70 logements, le périmètre du projet s'est étendu aux parcelles n° 3385, 3452, 3453, 3455 et 3456, représentant une surface totale de 4 865 m². Trois villas seront de ce fait démolies et ont été, dans l'attente de l'ouverture du chantier, mises à disposition sous forme de contrat de confiance.

¹ BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss.

S'agissant d'un quartier résidentiel, compte tenu de la profonde pénurie de logements qui frappe toutes les couches de la population et du nombre important de logements de type HLM réalisés par la Ville lors de la dernière décennie, la Direction de la Culture, du logement et du patrimoine propose de réaliser, sur ces terrains, un projet innovant en proposant à la vente en PPE 3 immeubles sur DDP et exemplaire en matière de respect des principes de développement durable. Elle propose également, dans ce cas, de ne pas recourir aux dispositions prévues par la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, car les conditions économiques pour la construction d'habitations à loyers modérés imposent des limites financières draconiennes, rendant difficile la réalisation de logements prenant en compte l'ensemble des critères de développement durable tels que recherchés dans ce projet. Le 4^{ème} immeuble sera donc proposé à la location en marché libre.

Dans le but de favoriser la qualité du projet, la Municipalité a conditionné son accord préalable à l'octroi de ces parcelles, à l'organisation d'un concours d'architecture et au respect des critères stricts de développement durable, en particulier en imposant la valorisation de bois local en tant que matériau de construction.

3. Situation réglementaire

Ces parcelles ont été acquises par la Ville au début des années 70 afin de permettre l'élargissement du réseau routier accédant à Lausanne. Frappées d'alignements très contraignants, les possibilités constructives de ces parcelles s'étaient vues jusqu'ici fortement diminuées jusqu'à l'adoption du PGA, en 2006, qui permit de reconsidérer le périmètre en zone mixte de moyenne densité supprimant au passage les limites des constructions devenues obsolètes.

De plus, la construction des quatre immeubles prévus n'était pas envisageable sans la radiation d'une servitude contraignante de restriction de bâtir, qui grevait deux des parcelles (n° 3452 et 3455) propriété de la commune de Lausanne. Le contenu de cette servitude était le suivant :

« Sur les zones asservies, il ne peut être construit qu'une seule maison d'habitation comprenant, au plus, caves, rez, 1^{er} et toit avec mansardes. La hauteur du toit, calculée du plancher des combles au faite, ne pourra en aucun cas dépasser quatre mètres ».

Deux parcelles étaient fonds dominants, à savoir la parcelle n° 3453, propriété de M. Charles Montandon, et la parcelle n° 3454, à l'époque propriété de M. Bernard Delay, puis vendue à la Société AAA Invest S.A. Afin de pouvoir réaliser le projet de construction, la Commune a acquis de Monsieur Montandon la parcelle n° 3453. Ne restait alors qu'un fonds dominant, la parcelle n° 3454, dont le propriétaire, après négociation avec la Société coopérative Cité-Derrière, a accepté la radiation de la servitude moyennant son rachat moyennant son rachat.

Dans le cadre du projet, les parcelles n° 3385, 3452, 3453, 3455 et 3456 seront réunies et un droit de superficie grèvera le nouveau bien-fonds pour la partie qui n'est pas frappée d'alignement.

4. Maître de l'ouvrage

La Municipalité a confié la réalisation et la gestion de ces immeubles à la Société coopérative Cité-Derrière, qui possède de bonnes compétences dans la construction et la gestion et qui s'était d'ores et déjà engagée à les réaliser en privilégiant le bois indigène et à collaborer en étroite partenariat avec le Service du logement et des gérances (SLG) afin que tous les aspects qualitatifs, environnementaux, énergétiques et éthiques, propres au développement durable exigés soient respectés.

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n°18-28 à Lausanne. Cette société s'est fixé comme but : *« L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La Société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative ».* La Société coopérative et son conseil d'administration sont composés d'un représentant de la Commune et de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail, en remplacement de la garantie bancaire de 3 mois. Elle compte actuellement plus de 629 membres.

Cette coopérative possède à ce jour 416 logements construits avec l'aide des pouvoirs publics, dont plus de la moitié réalisés à Lausanne et répartis de la façon suivante : Cité-Derrière 20-28 (28 logements en 1996), Vanil 6 (30 logements en 1996), Cité-Derrière 18 (7 logements en 1999), Couchirard 19-23 (41 logements en

2000), Oiseaux 6 (18 logements en 2002), Plaines-du-Loup 2c-2d (18 logements en 2003), Prairie 22a-22b (20 logements en 2003), Colline 14-56 (54 logements en 2005) et Montmeillan 6 (6 logements en 2007). Cette société a également réalisé ces dernières années 200 appartements hors de Lausanne, soit à Bussigny, Tolochenaz, Yverdon, Orbe et Renens. Actuellement, elle termine le chantier d'une douzaine de logements à Yverdon-les-Bains et deux opérations de 12 et 30 logements, respectivement à Bussigny et Payerne, qui s'achèveront au printemps 2008. De plus, la commune de Lausanne a attribué en droit de superficie la parcelle n° 4344 afin de permettre la rénovation du bâtiment Chablais 30 et la création de logements pour étudiants. Parallèlement, la coopérative s'intéresse également à la construction de 300 appartements pour étudiants qui pourraient voir le jour sur le site de l'EPFL.

5. Caractéristiques du projet de construction

5.1 Concours d'architecture

Compte tenu du caractère innovant du projet et de la qualité résidentielle des parcelles, la Municipalité a demandé à la Société coopérative Cité-Derrière de s'engager dans la phase des études en introduisant une procédure d'appel d'offres en deux temps. Dans un premier temps, tous les architectes établis en Suisse ont été invités à envoyer un dossier de candidature; 81 dossiers ont ainsi été déposés. Dans un second temps, sur la base des offres entrantes, un jury composé de membres de la société coopérative, d'architectes indépendants, d'un expert en développement durable et de collaborateurs de l'administration communale, a sélectionné huit bureaux d'architecture romands afin qu'ils remettent un dossier d'avant-projet sur la base du programme du concours.

Finalement, le projet du bureau genevois Bonhôte et Zapata, prévoyant la construction de 4 immeubles mariant judicieusement les espaces publics et privés à la topographie des lieux, a été sélectionné. Outre le fait de répondre aux exigences d'implantation et d'intégration dans le quartier ou de qualité architecturale, ce projet s'est particulièrement distingué par sa réflexion approfondie sur la thématique du développement durable et du choix de matériaux sains et écologiques. En effet, inspiré d'expériences suisses alémaniques, le concept constructif retenu se caractérise par une utilisation maximale du bois; au lieu de limiter son utilisation au simple bardage des façades, ce qui aurait été en inadéquation avec le contexte architectural du quartier, l'architecte a opté pour un concept associant façades en ossature bois et dalles en bois massif. Aux yeux du jury, cette décision s'est avérée doublement judicieuse puisqu'elle permet d'obtenir une flexibilité maximale des distributions intérieures, tout en répondant largement à l'exigence principale du concours, soit la valorisation du bois local.

Enfin, dès la phase de concours, ce projet visait les performances du label Minergie de façon à limiter les dépenses énergétiques en phase d'exploitation et, ainsi, limiter les charges des futurs habitants.

5.2 Description du projet

Accessible depuis l'avenue Victor Ruffy, la nouvelle construction propose un ensemble construit cohérent, composé de quatre volumes, s'organisant à l'intérieur du périmètre constructible de la parcelle. La disposition de ces quatre corps de bâtiments, associée à la déclivité naturelle du terrain, vise à obtenir, en dépit d'une certaine densité, des échappées visuelles intéressantes sur l'environnement proche, mais également sur la ville et ce, pour la majorité des nouveaux logements.

La topographie de la parcelle a été mise à profit afin de révéler toutes les potentialités du lieu et ainsi offrir au cœur de la parcelle un cheminement piétonnier, assurant les connexions entre les immeubles, tout en évitant les espaces résiduels. L'ensemble des accès aux immeubles est, en outre, adapté aux personnes à mobilité réduite.

Pour chacun des quatre immeubles composés de quatre niveaux et d'un attique, l'accès aux appartements s'effectue soit par une entrée principale donnant sur l'intérieur de la parcelle, soit par le noyau central communiquant avec les parkings souterrains.

Du point de vue des distributions intérieures, cet ensemble se décompose en deux familles de bâtiments : les bâtiments A et B, situés côté Sallaz, et les bâtiments C et D, côté Victor Ruffy (cf. *annexes 1 & 3*). Le premier couple de bâtiments prévoit 3 appartements par niveau et 2 appartements traversants à l'attique. Les bâtiments C et D se distribuent en 4 appartements par niveau et 2 logements de 4 pièces aux attiques. Hormis la surface dédiée à un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), situé au rez-de-chaussée du

bâtiment C, ce programme totalise 63 nouveaux logements dont 9 de 2 pièces (61.1 à 61.6 m²), 15 de 3 pièces (80 m²), 31 de 4 pièces (98.2 à 104.5 m²) et 8 de 5 pièces (127.2 m²), pour un total de 227 pièces et une surface habitable nette d'environ 5 937 m² (cf. *annexe 2*). La diversité des typologies ainsi que l'implantation de l'APEMS constituent les conditions cadre permettant de faciliter une mixité générationnelle. Nous précisons que l'APEMS, d'une capacité d'accueil de 24 places, correspond aux nouveaux critères de la loi d'accueil de jour des enfants (LAJE).

Afin de limiter les coûts inhérents à la réalisation des sous-sols et compte tenu de la double déclivité du terrain naturel, l'option de scinder les parkings souterrains en deux ensembles a été retenue : le premier, à l'aplomb des bâtiments A et B, possède une rampe d'accès située au nord-est de la parcelle; le deuxième, non communiquant avec le précédent, est réservé aux bâtiments C et D et desservi par une rampe située au sud-est de cette même parcelle. Finalement l'ensemble des sous-sols des quatre bâtiments est accessible aux véhicules depuis l'avenue Victor Ruffy et abrite des caves, des locaux techniques et de services, un parking pouvant accueillir 55 voitures ainsi qu'un abri PCi de 46 places².

Le projet destine les trois bâtiments A, B et D à la vente en PPE (propriété par étage) et le bâtiment C à la location; ce qui représente un total de 46 appartements en PPE et 18 appartements à la location, dont une surface réservée pour l'APEMS.

La quasi-totalité des appartements respectent les normes cantonales concernant les mesures à prendre dans la construction en faveur des infirmes moteur, les directives de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH) et celles de l'Office Fédéral du Logement (OFL).

Sur le plan de la matérialisation, un concept innovant a été privilégié afin d'assurer une flexibilité totale quant aux distributions intérieures. En effet, chacun des immeubles est organisé autour d'un noyau porteur en béton armé, réunissant cage d'escalier et locaux sanitaires, sur lequel viennent s'ancrer des dalles bois massives, constituées de planches clouées³. Les façades, quant à elles, sont réalisées en ossature bois et isolées par l'extérieur avec de la laine de roche. Outre la simplicité et la flexibilité de ce concept constructif, deux objectifs ont principalement motivé ce choix, à savoir la valorisation des ressources locales en bois et la réduction des consommations en énergie grise durant la phase de construction. La mise en oeuvre de bois de construction local possède le double bénéfice climatique de stocker du CO₂, tout en sollicitant moins d'énergie primaire qu'une construction traditionnelle en béton armé.

Un effort particulier a été porté sur le confort et la santé des futurs utilisateurs puisque cette opération de construction répond aux exigences du label *Minergie Eco*⁴ (cf. §7. *Respect des critères de développement durable*). En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	1 728 m ²
Surface brute totale des planchers	7 461 m ²
Surface nette de planchers PPE	4 368 m ²
Surface nette de planchers location logement	1 494 m ²
Surface nette de planchers APEMS	75 m ²
Cube SIA total	34 547 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.355
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.53

5.3 Permis de construire

Mis à l'enquête du 16 mars au 16 avril 2007, ce projet a fait l'objet de cinq oppositions et d'une intervention qui, dans un premier temps, ont été réglées et levées dans le cadre de la délivrance du permis de construire le 11 juillet 2007. Suite à cette décision, un recours auprès du Tribunal administratif vaudois a été déposé. Les parties sont parvenues à trouver une solution transactionnelle à ce litige sous la forme d'une modification du projet mis à l'enquête, consistant en un « ripage » du bâtiment B permettant de préserver un certain dégagement au bénéfice des recourants. A l'issue d'une enquête complémentaire relative à la nouvelle

² Afin d'obtenir les 91 places légales, les 45 places restantes ont fait l'objet, moyennant rétribution, d'une dispense rendue possible compte tenu des capacités à disposition dans ce quartier.

³ Ce procédé évite le recours à des colles pouvant influencer la qualité de l'air dans les bâtiments (émissions de formaldéhydes, etc).

⁴ MINERGIE-ECO® : label complémentaire au standard MINERGIE®. Alors que les caractéristiques telles le confort et l'efficacité énergétique sont propres aux bâtiments MINERGIE®, les constructions certifiées MINERGIE-ECO® remplissent également des exigences en matière de modes de construction sains et écologiques.

implantation du bâtiment B (intervenue du 15 janvier au 14 février 2008), la Municipalité a délivré le permis de construire complémentaire désormais en force depuis le 10 mars 2008. Selon la planification actuelle, l'ouverture du chantier est prévue entre juin et juillet 2008 et la livraison des quatre bâtiments 20 mois plus tard.

6. Coût de l'opération

6.1 Coût de construction

Afin de consolider le plan financier, les coûts de construction ci-après ont été confirmés par des soumissions et offres d'entreprises reçues et contrôlées à l'automne 2007 pour près de 90% des travaux envisagés. Par ailleurs, la majorité des lots adjugés intègre des prix bloqués jusqu'à fin 2009. Enfin, 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.

	Fr.	%
CFC 0 Terrain en DDP*, frais particuliers	690 000.—	2.2
CFC 1 Travaux préparatoires	1 189 200.—	3.8
CFC 2 Bâtiment et parking	25 152 542.—	81.1
CFC 4 Aménagements extérieurs	681 000.—	2.2
CFC 5 Frais secondaires	2 301 518.—	7.4
CFC 6 Frais de vente	997 665.—	3.2
Total Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (sans DDP)	arr. 31 012 000.—	100.0

* *Frais liés aux droits de mutation, à la levée de la servitude, au dédommagement et au relogement d'un occupant – cf. §3*

6.2 Répartition des coûts de construction

Comme évoqué précédemment, cette opération prévoit trois bâtiments à la vente (A/B/D) et un bâtiment à la location (C). Le standard Minergie Eco sera appliqué à l'ensemble du projet. Le niveau de confort ou la performance thermique des différents bâtiments est donc identique quelle que soit la forme de propriété. Toutefois, pour maintenir des byers compétitifs sur le marché lausannois, certaines moins-values ont été réalisées sur le CFC 2 du bâtiment C et ce, exclusivement sur le standard des installations sanitaires, des agencements de cuisine ou encore des revêtements de sol en bois.

Les coûts de construction répartis selon les différents postes :

	Fr.
Logements PPE	23 010 000.—
Logements location	6 430 000.—
Parking intérieur	1 572 000.—
Total projet CFC (0)-1-2-4-5	31 012 000.—

7. Respect des critères de développement durable

Ce projet faisant partie intégrante du préavis n° 2005/45 « création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne », a fait l'objet, dès la phase de concours, d'une évaluation de la durabilité du projet selon la méthode lausannoise *SméO* (cf. *annexe 5*). Par ailleurs, il a été décidé de satisfaire aux exigences du label *Minergie Eco*, alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique ou visuel et qualité environnementale du bâtiment.

7.1 Energies et confort

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe : épaisseurs d'isolation en façade allant jusqu'à 24 voire 30 cm, choix de double-vitrages performants aux proportions réduites des cadres, permettant de limiter les déperditions de chaleur (coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ égal à $1.24 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$). Cette enveloppe performante, associée à un système de ventilation double flux, a permis de réduire les besoins de chauffage à seulement $26 \text{ kWh/m}^2_{\text{SRE}}\cdot\text{an}$ ou l'équivalent de 2.6 litres de mazout.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite à distance (CAD) des Services industriels de la Ville, outre le fait d'offrir un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique, permettra d'optimiser, via un système de télégestion, le fonctionnement des quatre bâtiments et leur performance énergétique respective. Enfin, le choix du système de plancher chauffant à très basse température ($T_{\text{départ}} < 30^\circ\text{C}$) permettra de réduire les équipements de régulation à leur plus simple expression, limitant ainsi les risques de pannes et les coûts de maintenance, tout en favorisant la valorisation des apports solaires. Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur calculé selon la procédure Minergie de $40 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{an}$ (chauffage et eau chaude sanitaire), ce qui représente une réduction de 40% par rapport à la norme SIA 380/1 et des charges de chaleur estimées à environ 50 francs par mois pour un appartement de 4 pièces (98 m^2 – prix actuel du CAD : 8.1 cts/kWh).

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre inhérentes à la production de chaleur, l'ensemble du projet devrait émettre environ 33 tonnes équivalent CO_2/an , soit $4.3 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2_{\text{SRE}}$. Selon l'étiquette énergie Display, les quatre bâtiments seront classés A de ce point de vue. Cette note optimale est en effet réservée aux bâtiments émettant moins de $10 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2_{\text{SRE}}\cdot\text{an}$.

Concernant les consommations d'électricité, outre les mesures relatives à l'éclairage efficace des communs, la valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en choisissant des vitrages limitant la surface des cadres. Selon le fabricant, cette technologie permettrait d'améliorer la pénétration de la lumière naturelle de 15% comparativement aux vitrages standard. Par ailleurs, il a été prévu de raccorder les machines à laver le linge des buanderies collectives directement sur l'eau chaude sanitaire, produite à partir de la chaleur fournie par la conduite à distance (CAD) lausannoise. Cette mesure permettra de substituer l'énergie électrique, consommée habituellement par les résistances des machines à laver, par de la chaleur au $\frac{3}{4}$ renouvelable⁶.

Concernant le confort des futurs habitants, le choix du chauffage de sol autorégulant, limitant les éventuels problèmes de surchauffe par fort ensoleillement, garantira une régulation optimale, simple et fiable de la température dans les logements. Le confort acoustique a particulièrement été soigné en prenant des mesures visant à protéger les surfaces habitables du bruit extérieur (amortissement acoustique des vitrages, ventilation double flux assurant le renouvellement d'air, y compris fenêtres fermées), mais aussi des bruits intérieurs (doubles parois entre chacun des appartements renforcées d'une plaque isolante, etc.). Enfin, le confort visuel a été optimisé en maximisant l'éclairage naturel dans les appartements (générosité des surfaces vitrées et huisseries aux proportions limitées de cadre).

Finalement, afin de limiter les gaspillages énergétiques liés aux biens de consommation en phase d'exploitation, le tri des déchets sera optimisé par la mise en place de containers enterrés au niveau de la sortie sud-est des parkings des bâtiments C et D. Le choix de cette technique de stockage permettra en outre au Service d'assainissement de la Ville de réduire la cadence de ses collectes tout en posant les conditions cadre favorisant l'amélioration du taux de recyclage des déchets ménagers.

7.2 Choix de matériaux sains et écologiques

Afin de respecter les exigences du label *Minergie Eco*^Ô, une attention particulière a été portée sur le choix des matériaux, la compacité des bâtiments et le concept constructif. Dans cette optique, le choix d'une construction en bois ($1\ 300 \text{ m}^3$ pour les dalles des 4 bâtiments) s'est avéré doublement judicieux. Outre le fait de mettre en oeuvre un matériau renouvelable et local, cette décision a permis d'adopter un concept constructif flexible et rationnel; flexible puisque aucun mur porteur ne se trouvera dans les surfaces habitables et rationnel vis-à-vis de la cohérence des distributions intérieures⁷ ou des temps de montage de ce type de constructions (3 semaines par bâtiment pour assembler dalles et façades, une fois les noyaux porteurs centraux réalisés).

⁶ Origine de la chaleur distribuée par le CAD et destinée à la production d'eau chaude sanitaire : 25% gaz – 75% renouvelable (incinération de déchets ménagers, chaufferie bois, etc.).

⁷ Superposition des pièces d'eau pour mieux réduire les longueurs de canalisations d'eau chaude et donc les déperditions de chaleur.

Pour le choix des autres matériaux de construction, il s'est effectué en corrélation avec les priorités édictées par la partie «Eco» du label en question. Ce processus de sélection a pour objectif final de garantir le confort et la santé des habitants, tout en réduisant l'impact environnemental du projet (pollutions indirectes relatives à l'énergie grise, écotoxicité, etc.) depuis la construction jusqu'à la démolition des bâtiments.

En phase d'études, le Service du logement et des gérances a effectué un bilan en énergie grise des bâtiments projetés (cf. *annexe 4*). Cette simulation a permis de mettre en évidence l'intérêt du label et des choix effectués quant aux matériaux. Par rapport à une construction traditionnelle, nous pouvons estimer la réduction du poste énergie grise à environ 26% et la réduction des émissions de gaz à effet de serre dues aux matériaux à 14% (soit 25 ans d'émissions inhérentes à la production de chaleur). Par ailleurs, compte tenu des volumes de bois mis en oeuvre dans ce projet, les quatre bâtiments représentent un stock d'environ 1 300 tCO₂, ce qui correspond aux émissions de 40 années induites par la production de chaleur sur ce même projet.

Finalement, comparativement à une construction traditionnelle (béton armé et isolation en polyuréthane), le choix des matériaux effectués pour ce projet aboutit à l'obtention d'un «crédit CO₂» équivalent à 70 années de consommation de chaleur pour les quatre bâtiments.

8. Demande de subvention auprès du Fonds communal du développement durable

Lors de la mise au concours réalisée courant 2005, la Ville de Lausanne a clairement exprimé deux souhaits :

- réduire les besoins de chaleur en phase d'exploitation, en approchant les exigences du label Minergie ;
- valoriser les ressources lausannoises en bois de construction afin de réduire l'impact environnemental du gros oeuvre.

Fort de ce qui précède, nous pouvons affirmer que ces deux exigences sont largement respectées par le projet décrit dans ce préavis et ce, tant du point de vue des économies d'énergie en phase d'exploitation qu'au niveau de la valorisation du bois et de la réduction des consommations en énergie grise sur l'ensemble du cycle de vie des quatre bâtiments.

Néanmoins, la satisfaction de cette double exigence ne fut pas chose aisée compte tenu du concept constructif retenu. En effet, le choix de mettre en oeuvre des dalles en bois massif, s'il est exemplaire du point de vue environnemental, ne permet le passage d'aucune technique habituellement noyée en dalle (incorporés électriques, ventilation, etc.). Dès lors, le passage des canaux de ventilation de l'installation double flux, nécessaire à l'obtention du label Minergie et à la protection acoustique vis-à-vis du trafic routier, a imposé la création de faux plafonds dans les logements et la pose d'isolations spéciales pour des raisons acoustiques et de sécurité incendie.

Par ailleurs, depuis la date du concours, le prix du bois a cru d'environ 30%.

Finalement, compte tenu de l'aspect innovant du projet et surtout de sa qualité environnementale, la Municipalité propose de couvrir une partie des surcoûts occasionnés par l'association «dalles bois/ventilation double flux», en prélevant 330 000.— francs sur le Fonds communal pour le développement durable. Cette somme sera exclusivement dédiée à la diminution du coût de construction du bâtiment C (location) afin de maintenir des loyers accessibles.

9. Demande de cautionnement

Dans le cadre de la partie locative de ce projet, la commune de Lausanne entend faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement.

		Fr.
Coût de réalisation CFC 0-1-2-4-5 (bâtiment C)		6 793 000.—
Coût terrain CFC 0	-	<u>172 500.—</u>
Total CFC 1-2-4-5	100%	6 620 500.—
Cautionnement	30%	1 986 000.—

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 possibilité de contrôle sur ces sociétés. En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30 % du coût de construction (terrain non compris) du bâtiment C à louer, équivalant à 6 620 500.— francs environ, en se portant caution solidaire pour un montant de 1 986 000.— francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur aux prix annoncés, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, le cautionnement sera plafonné au montant de 1 986 000.— francs.

10. Particularité de l'opération

10.1 Vente et location à prix coûtant

Prix moyen de vente sans le DDP

Le prix moyen pour les appartements à la vente en PPE atteignent les 4'885.-/m². Pour exemple, un 2.5 pièces au premier étage du bâtiment D coûte entre 296 000 et 322 000.— francs et un 4.5 pièces situé à l'attique du bâtiment A 679 000.— francs. Ces prix s'entendent sans la redevance du droit distinct et permanent de superficie qui devrait, durant les 10 premières années, se monter à un prix moyen, respectivement de 170 francs/mois pour le 2.5 pièces et de 290 francs/mois pour un attique de 4.5 pièces.

Charges brutes – Revenu locatif de la partie logement

Sous condition d'obtention d'un cautionnement de la Ville à hauteur de 30% des CFC 1 à 5 du bâtiment dédié à la location (bât C), le revenu locatif brut se décompose de la manière suivante :

Hypothèque 1 ^{er} rang	4 200 950.—	3.5%	147 033.—
Hypothèque 2 ^{ème} rang	1 615 750.—	3.5%	56 551.—
Amortissement bancaire	5 816 700.—	1.0%	58 167.—
Frais généraux	5 185 035.—	1.7%	88 146.—
DDP	1 581 125.—	3.11%	<u>49 173.—</u>
Total – partie logement (avec place de parc)			399 070.—
Total – partie logement (sans place de parc)			382 980.—

Prix de location moyen sur les dix premières années (DDP inclus)

Type de logements	Loyers sans subvention du Fonds DD	Loyers abaissés
1 x 2 pièces (61.1m ²)	Fr. 1 377.—	Fr. 1 330.—
3 x 2 pièces (61.2m ²)	Fr. 1 379.—	Fr. 1 333.—
1 x 3.5 pièces (77.9m ²)	Fr. 1 755.—	Fr. 1 696.—
7 x 3.5 pièces (79.8m ²)	Fr. 1 798.—	Fr. 1 737.—
1 x 3.5 pièces (81.7m ²)	Fr. 1 841.—	Fr. 1 779.—
3 x 4.5 pièces (98m ²)	Fr. 2 208.—	Fr. 2 134.—
2 x 4.5 pièces (104.5m ²)	Fr. 2 354.—	Fr. 2 275.—
Loyer moyen (fr-/m².an)	Fr. 270.—	Fr. 260.—
Revenu locatif	Fr. 396 336.—	Fr. 382 980.—

A la vue de ce tableau, et en dépit de la subvention de 330 000.— francs issue du Fonds communal pour le développement durable, les loyers semblent encore un peu élevés par rapport au marché lausannois. Toutefois, compte tenu des prix actuels de la chaleur vendue (tarif CAD mars 2008 : 8.1 cts/kWh) et du respect des exigences du label *Minergie â* pour les quatre bâtiments, les charges mensuelles de chauffage et d'eau chaude sanitaire pour un appartement de 4.5 pièces (98 m²) devraient avoisiner les 50.— francs, soit 6 francs/m².an (en Suisse, les bâtiments consomment en moyenne 700 MJ/m².an, ce qui, toutes conditions par ailleurs similaires, représente environ 25 francs/m².an).

En conclusion, le loyer moyen, chauffage et eau chaude sanitaire inclus, devrait se limiter à 266 francs/m².an, ce qui constitue dès à présent, un bon rapport qualité prix. En outre, compte tenu de la qualité thermique de l'enveloppe des bâtiments et du système de ventilation double flux, les locataires, subiront de façon moins brutale, dans les années à venir, les hausses prévisibles du prix des énergies thermiques.

10.2 Contrôle des loyers

Afin de concrétiser les éléments qui précèdent (paragraphe 10.1) et pour garantir que les logements de l'immeuble C, mis à disposition de la population sous la forme de contrat de bail, ne subissent pas des hausses de loyers qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis (loyers à prix coûtants), la Société coopérative Cité-Derrière a accepté, notamment en contrepartie des aides publiques octroyées (subventions du Fonds du développement durable et cautionnement), d'intégrer dans l'acte de droit de superficie, un article garantissant que toute modification justifiée du loyer ne puisse être notifiée aux locataires et ne prendre effet qu'après avoir été dûment autorisée par la Commune.

11. Droit distinct et permanent de superficie

Afin de réaliser son projet, la Société Coopérative Cité-Derrière a sollicité de la Commune l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie grevant les parcelles n° 3385, 3452, 3453, 3455 et 3456, lesquelles seront préalablement réunies pour former la parcelle n° 20441. la Municipalité est entrée en matière aux conditions suivantes :

11.1 Conditions du droit de superficie

Les principales conditions de l'acte constitutif sont les suivantes :

Durée : nonante-neuf ans.

Retour anticipé :

- pour cause d'intérêt public : indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire : l'indemnité, fondée sur la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire sera réduite de :
 - 30 % à titre de pénalité ;
 - d'une moins-value de vétusté de 1^{1/2} % par an.

Retour à l'échéance du droit :

l'indemnité est établie à dire d'experts désignés d'un commun accord. Si le superficiaire renonce à la prolongation du droit, l'indemnité est réduite de 50 %.

Redevance :

5 % de la valeur du terrain arrêtée à Fr. 1'300.-- le mètre carré soit, au total, à Fr. 6'324'500.--. La redevance annuelle s'élève donc à Fr. 316'225.--.

Pour tenir compte des travaux spéciaux et du rachat coûteux d'une servitude par la coopérative, le taux de la redevance sera fixé à 3,11 % durant les dix premières années dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation complète des trois immeubles en PPE.

Par ailleurs, selon les exigences du Registre foncier ou pour des raisons de gestion et d'exploitation des bâtiments et des parkings, trois droits de superficie pourraient être constitués, ce qui ne changerait rien pour la Commune dont l'interlocuteur resterait Cité-Derrière. En aucun cas il ne s'agira de droits de superficie à titre secondaire.

Nous reproduisons ci-après le texte de cet acte :

*11.2 CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ET TRANSFERT
IMMOBILIER CONDITIONNELLE*

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

comparaissent : -----

d'une part : -----

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

ci-après nommée "le superficiant " ; -----

d'autre part : -----

au nom de la Société coopérative Cité-Derrière, MM., domicilié à et , domicilié à-----

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

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

I. EXPOSE PREALABLE -----

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

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire de la parcelle 20441 désigné ci-après : -----

Etat descriptif de l'immeuble-----

Commune: 132 Lausanne-----

Numéro d'immeuble: **20441**-----

Adresse(s): Avenue de la Sallaz 60 et 62-----

Avenue Victor-Ruffy -----

Avenue Victor-Ruffy 73 -----

Autre(s) plan(s): -----

No plan: 83-----

Surface: 4'865m2, numérique -----

Mutation: -----

Genre(s) de nature: Place-jardin, 4'092m2 -----

Revêtement dur, 450m2-----

Bâtiment(s): Habitation, No ECA 11096, 78m2 -----

Habitation, No ECA 11495, 140m2-----

Habitation, No ECA 10941, 105m2-----

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

Propriété -----
Propriété individuelle -----
Lausanne la Commune, Lausanne -----

Mentions -----
Aucune -----

Servitudes -----
25.01.1895 326696 C D Passage, à pied et pour véhicules -----
12.08.1933 326753 C D Passage, à pied, pour tous véhicules et canalisations -----
22.11.1934 326763 C Canalisation(s), S.I. et droits accessoires -----
En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne -----
19.02.1937 326767 C D Canalisation(s), d'égouts -----
14.06.1938 326769 C Zone/quartier :, restriction au droit de bâtir -----
24.09.1942 326781 C Zone/quartier :, interdiction de dépôts -----
06.03.1962 326840 D Zone/quartier :, restriction au droit de bâtir, -----
06.03.1962 326841 C Passage, à pied et pour tous véhicules -----

Charges foncières -----
Aucune -----

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) -----
Aucune -----

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

Gages immobiliers -----
Aucun -----

1.2. Demeurent néanmoins réservées certaines restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant notamment des dispositions sur le droit des constructions, des routes et d'autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire quatre immeubles destinés au logement, dont trois sous forme de propriété par étages, ainsi que deux garages, conformément au permis de construire délivré le 11 juillet 2007 et au permis complémentaire du 6 mars 2008. -----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie grevant une partie de la parcelle 20441 de la Commune de Lausanne. -----

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

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

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

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

Cette servitude grève environ 4'718 mètres carrés de la parcelle n° 20411 de la Commune de Lausanne susdésignées, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le, par l'ingénieur géomètre officiel Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés. -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées dans l'exposé préalable chiffre un point trois (1.3). -----

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

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

Article 3 – Durée -----

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de nonante-neuf ans dès la date d'inscription au Registre foncier. -----

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

Article 4 - Constructions autorisées -----

Les permis de construire P-132-22-4-2007 ME77963 et C-132-5-4-2008M ont été délivrés suite aux décisions municipales du onze juillet 2007 et 6 mars 2008. La nature des travaux concerne la démolition des bâtiments ECA 11096, 11495 et 10941, la construction de quatre bâtiments d'habitation et d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), d'un parking souterrain de cinquante-cinq places, d'un emplacement pour conteneurs et aménagements extérieurs. Trois immeubles seront vendus en propriété par étages, le quatrième étant destiné à la location. -----

Tous les frais liés à la démolition des bâtiments ECA 11096, 11495 et 10941 seront exclusivement à charge du superficiaire, y compris ceux liés aux tri, recyclage, désamiantage, évacuation et mise en décharge des matériaux. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 6 - Obligations du superficiaire -----

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation; -----

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte; -----

c) entretenir convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----

e) louer les logements du quatrième immeuble destiné à la location au prix coûtant déterminé d'un commun accord avec le superficiant lors de la première mise en location. Toute modification ultérieure des loyers, y compris en cas de changement de locataires, devra préalablement être soumise à l'autorisation du superficiant; -----

f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises; -----

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat; -----

h) signer les baux conformes aux usages locatifs en vigueur dans les locatifs du canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie; -----

i) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;

j) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;

k) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;

l) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;

m) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie; -----

n) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; -----

o) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de -----
responsabilité civile. -----

Le superficiaire s'engage à faire reprendre les engagements ci-dessus par tout acquéreur de lot de propriété par étages. -----

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

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

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

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

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

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

- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1 ½ %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

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

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article quinze (15) ci-après. -----

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (20) ci-après. -----

Article 9 – Redevance-----

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain arrêtée à six millions trois cent vingt-quatre mille cinq cents francs (Fr. 6'324'500.--), soit un montant de trois cent seize mille deux cent vingt-cinq francs (Fr. 316'225.--).-----

Pour tenir compte des travaux spéciaux et du rachat d'une servitude, la redevance sera calculée au taux de trois virgule onze pour cent (3.11%) les dix premières années, dès l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation complète des trois immeubles en PPE, soit un montant de cent nonante-six mille six cent nonante-deux francs (CHF 196'692.-).-----

Ces redevances seront perçues par la Coopérative Cité Derrière, sur mandat du superficiant, de sorte que la Coopérative Cité Derrière sera chargée d'encaisser auprès de tous les futurs copropriétaires et pour son propre compte, lesdites redevances. -----

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

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

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la onzième année, soit neuf cent quarante-huit mille six cent septante-cinq francs (948'675.--) afin de garantir le paiement de la redevance.-----

Article 10 - Entrée en possession -----

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour du dépôt de l'acte au Registre foncier, la parcelle n° 20441 de la Commune de Lausanne étant constituée et cadastrée au Registre foncier. --

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

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

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

Il est rappelé enfin que la parcelle qui sera cédée en droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, étant entendu que la Commune de Lausanne s'assurera lors de la création de la parcelle n° 20441 que l'état des droits et charges de cette parcelle permette la réalisation de la construction projetée, objet du permis de construire délivré, mentionné sous l'article quatre (4) du présent acte.-----

Article 11 – Sites contaminés -----

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

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

Article 12 - Servitudes à constituer -----

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage, notamment une servitude d'usage de poste de transformation pour la fourniture d'énergie. -----

Le superficiant autorisera le superficiaire 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 le superficiaire, qui en reste seul propriétaire à l'entière décharge du superficiant. -----

Article 13 - Responsabilité du superficiaire -----

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

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

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

Article 14 - Retour des constructions à l'échéance du droit -----

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

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

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur; -----

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

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

Article 15 - Cession, transmission ou transfert économique du droit -----

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

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

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

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

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

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

Si le superficiant n'autorise pas la cession, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (20) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. -----

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. En outre, un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne, d'une durée de dix ans, sera annoté sur chaque part de propriété par étages, aussitôt les actes de transferts immobiliers instrumentés. Il sera calculé comme suit : prix de vente de la part de propriété par étages + frais d'achat + impenses + indexation du prix d'achat selon l'indice suisse des prix à la consommation.-----

Article 16 - Constitution de plusieurs droits de superficie

Le superficiant autorise d'ores et déjà le superficiaire à diviser le présent droit en deux ou trois droits distincts et permanents aux mêmes conditions.

Article 17 - Droit de contrôle

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

Article 18 - Publicité

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

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

Article 19 - Contributions diverses

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

Article 20 - Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions.

Article 21 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

Article 22 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et quatorze (3, 7, 8 et 14) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 23 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée :

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur;

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence.

Article 24 - Autres dispositions

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle.

Article 25 – Frais

Les frais du présent acte, de plans, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution de l'hypothèque légale, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par le superficiaire pour la

construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière. -----

Compte tenu du fait que la "Coopérative Cité Derrière" est une coopérative d'utilité publique, son représentant requiert l'exonération des droits de mutation. -----

Article 25 - Lex Friedrich/Koller-----

Au sujet de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", après avoir consulté les livres de la société et sur confirmation de l'organe de révision, le notaire Ioanna Coveris soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE-AELE avec domicile principal en Suisse : -----

— détiennent la totalité du capital social; -----

— sont créancières de la totalité des fonds remboursables; -----

— et qu'au moins un membre de l'administration est de nationalité suisse ou titulaire d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE-AELE avec domicile principal en Suisse. -----

Le représentant de la société, Philippe Diesbach, déclare ne pas agir à titre fiduciaire pour une personne physique ou morale ayant son domicile à l'étranger. -----

Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne : -----

1. Servitude de droit de superficie en faveur de la Société coopérative Cité-Derrière, à Lausanne, d'une durée de nonante-neuf ans (99).-----

2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent. -----

3. Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles trois, sept, huit et quatorze du présent acte). -----

4. Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne de neuf cent quarante-huit mille six cent septante-cinq francs (CHF 948'675.--).-----

DONT ACTE, -----

lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Lausanne, le -----

12. 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° 2008/18 de la Municipalité, du 16 avril 2008;

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

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

décide :

- d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface d'environ 4'718 m² de la parcelle n° 20'441 sise à l'avenue de la Sallaz et à l'avenue Victor-Ruffy, en faveur de la Société coopérative Cité-Derrière, pour la construction de 63 logements et d'un centre d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), totalisant une surface habitable d'environ 5 937 m², aux conditions figurant dans le préavis n° 2008/18 de la Municipalité du 16 avril 2008 ;**

2. **d'autoriser la Municipalité à constituer plusieurs droits distincts et permanents de superficie à partir du droit mentionné sous chiffre 1 grevant en totalité la même surface, aux mêmes conditions et avec la même redevance totale .**
3. **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 de l'immeuble C, dédié à la location, déduction faite de la valeur du terrain, soit au maximum un montant de 1 986 000.— francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;**
4. **d'autoriser la Municipalité à financer, par prélèvement sur le Fonds communal pour le développement durable, la somme de 330 000.— francs qui sera affectée en intégralité au seul bâtiment destiné à la location et qui permettra de couvrir une partie des surcoûts occasionnés par l'association «dalles bois/ventilation double flux », tout en participant à maintenir des loyers accessibles au plus grand nombre.**
5. **de liquider le compte d'attente ouvert, par décision de la commission des finances le 17 mai 2006, à hauteur de 350 000 francs pour garantir les frais d'étude du projet en cas de son non aboutissement par le refus du permis de construire.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre