

Projet de construction de 2 bâtiments « Minergie-Eco® », comprenant 13 logements, une chambre d'amis commune, un local multiusage, une salle polyvalente et 9 places de parc extérieures, sis chemin de Bochardon 11 et 13

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 4108 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif - CODHA - Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la CODHA et acquisition de parts sociales par la Ville

Préavis N° 2014/48

Lausanne, le 4 septembre 2014

Monsieur le président, 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 Coopérative de l'habitat associatif (ci-après CODHA), grevant 1'495 m² de la parcelle 4108, afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant treize logements à loyer contrôlé, une chambre d'amis commune, un local multiusage, une salle polyvalente et neuf places de parc extérieures.

La Municipalité sollicite également l'autorisation d'octroyer un cautionnement solidaire à la CODHA. Ce cautionnement est plafonné à 1'670'000 francs, soit 30 % du montant du coût de construction (CFC1+2+4).

Parallèlement, afin d'assurer une plus grande ouverture et mixité au projet, et sur le modèle pratiqué à l'îlot Riponne-Tunnel, la Ville de Lausanne gérera directement l'attribution de quatre logements sur les treize que compte le projet. Ceux-ci seront donc attribués selon les directives municipales. Pour ce faire, la Ville de Lausanne fera l'acquisition de parts sociales à la CODHA correspondant à 5 % du prix de revient de quatre appartements.

2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières	2
3.	Historique du projet	3
4.	Parcelle	3
5.	Maître de l'ouvrage	4
6.	Caractéristiques du projet de construction	4
6.1.	Présentation du site	4
6.2.	Description du projet	4
6.3.	Mixités fonctionnelle et sociale	6
7.	Respect des critères de développement durable	6
7.1.	Performances énergétiques	6
7.2.	Confort, santé	7
7.3.	Aménagements extérieurs	8
8.	Planning prévisionnel	8
9.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	8
10.	Comité de pilotage en phase de réalisation	9
11.	Coût et rendement brut de l'opération	9
11.1.	Coût de construction	9
11.2.	Valorisation foncière	9
11.3.	Conditions de mise sur le marché	9
12.	Aspects spécifiques des logements régulés	10
13.	Acquisition de parts sociales et attribution de logements par la Ville de Lausanne	10
14.	Demande de cautionnement	10
15.	Conséquences financières	11
15.1.	Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	11
16.	Droit distinct et permanent de superficie	11
I.	EXPOSE PREALABLE	12
II.	DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE	13
III.	DIVERS	18
17.	Conclusions	20

3. Historique du projet

De manière à promouvoir la réalisation de logements coopératifs développés sous la forme d'habitat associatif, la Municipalité a décidé, début 2008, d'octroyer à la CODHA une promesse de DDP grevant la parcelle 4108. Cette opération pilote avait pour vocation de tester ce type d'habitat en vue de la réalisation du quartier des Plaines-du-Loup qui prévoyait de réserver entre 20 et 30 % des logements planifiés à des coopératives d'habitants.

La CODHA a mandaté le bureau Tribu' architecture pour développer ce projet, dont une première version a été mise à l'enquête le 10 février 2009, qui a suscité quatre oppositions, dont une retirée par la suite. Suite à la levée municipale des trois oppositions restantes, un recours a été déposé à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. Dans une recherche de compromis, plusieurs modifications ont été apportées, notamment une légère augmentation du nombre de places de parc ainsi que la reconfiguration des balcons. Ces adaptations ont fait l'objet, en juin 2011, d'une enquête complémentaire débouchant sur trois interventions et trois oppositions, dont une retirée par la suite. Un nouveau recours a alors été déposé auprès du Tribunal administratif, puis du Tribunal Fédéral en mars 2013.

Un compromis ayant été trouvé entre les opposants et le maître de l'ouvrage, le permis de construire a été octroyé le 24 février 2014.

4. Parcelle

La parcelle présente les caractéristiques suivantes :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 4108

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	4108	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 26768 34531 70	
Surface (-)	1'495 m², numérique	
Mutation	03.11.2003 007-2003/5925/0	Mensuration
Autre(s) plan(s):		
No plan: (-)	97	
Désignation de la situation	Chemin de Bocharon	
Couverture du sol (-)	Place-jardin, 1'495 m²	
Bâtiments/Constructions	Aucune	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	60'000.00	RG94

Propriété

Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	21.01.1960 007-300537/8 Achat

Servitudes

29.04.1895 007-331900	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/004192 à la charge de B-F Lausanne 132/4104 à la charge de B-F Lausanne 132/4121 à la charge de B-F Lausanne 132/4122
29.04.1895 007-331901	(C) Source(s) ID.007-2001/008194 en faveur de B-F Lausanne 132/4111

27.03.1899 007-331904

(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
ID.007-2001/008196
à la charge de B-F Lausanne 132/4057
à la charge de B-F Lausanne 132/4059
à la charge de B-F Lausanne 132/4061
à la charge de B-F Lausanne 132/4063
à la charge de B-F Lausanne 132/4105
à la charge de B-F Lausanne 132/4106

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Selon le registre foncier.

5. Maître de l'ouvrage

La CODHA est une société coopérative à but non lucratif active depuis vingt ans. Elle compte aujourd'hui plus de 2'200 membres, dont 280 logés par la coopérative qui a rénové cinq immeubles et en a construit trois dans le canton de Genève et, plus récemment, un en France voisine. La CODHA a aujourd'hui plusieurs projets de développement dans le canton de Vaud. L'ensemble des immeubles neufs répond aux labels *Minergie®*, *Minergie-Eco®* ou *Minergie-P-Eco®*.

La démarche poursuivie par la CODHA s'articule notamment autour des points suivants :

- impliquer de manière participative les coopérateurs - futurs habitants - dans les choix constructifs des projets ;
- responsabiliser et faire participer les coopérateurs à la vie de l'immeuble par la remise de sa gestion à l'association des habitants ;
- développer des projets économes du point de vue énergétique et ayant recours à des matériaux sains ;
- favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- responsabiliser les coopérateurs à l'écologie en les invitant à devenir «consomm'acteurs» de leur immeuble et de leur quartier ;
- lutter contre la spéculation immobilière et garantir aux habitants des loyers correspondant au prix de revient des immeubles.

6. Caractéristiques du projet de construction

6.1. Présentation du site

La parcelle 4108, d'une surface totale de 1'495 m², est située à proximité du quartier de Chailly, à l'extrémité sud du chemin de Bocharдон et légèrement en retrait du chemin du Village. Les droits à bâtir, associés à cette parcelle colloquée en zone mixte de moyenne densité, sont régis par le Plan Général d'Affectation (PGA). A proximité immédiate de l'ensemble des commodités offertes par le quartier de Chailly, ce site est directement connecté au centre-ville de Lausanne par la ligne de bus n° 7.

6.2. Description du projet

Accessible aux piétons et aux véhicules par le chemin de Bocharдон longeant l'ouest de la parcelle, ce projet d'habitat collectif compte deux bâtiments (A et B), de respectivement cinq et quatre niveaux. Il totalise treize logements traversants, intégrant une cave d'étage ; compte tenu de leur superficie, ces logements sont majoritairement destinés à des familles. Le bâtiment A, situé au nord de la parcelle, regroupe neuf logements dont quatre 3.5 pièces, quatre 4.5 pièces et un 5.5 pièces. Le bâtiment B, situé au sud de la parcelle, réplique sur ses quatre niveaux l'étage courant, composé d'un 4.5 pièces.

En complément des parties privatives, le rez-de-chaussée de l'immeuble A accueille une chambre d'amis commune, un local multiusage (atelier/studio/séjour commun) ainsi qu'une salle polyvalente mise à la disposition de l'ensemble des habitants. A ce même niveau, deux terrasses situées aux extrémités nord-ouest et sud-est offrent aux locataires un espace extérieur situé dans le prolongement d'un appartement et de la salle commune. Aux étages supérieurs, les habitants disposent de grands balcons le long de la façade sud-ouest des deux bâtiments, agrémentés de garde-corps matérialisés par des treillis métalliques recouverts de végétation. La structure porteuse des bâtiments est réalisée en béton armé et sera recouverte en façade par un crépi minéral.

Une fois le projet réalisé, l'association d'habitants réunissant l'ensemble des locataires s'occupera de la gestion et de l'entretien des bâtiments ainsi que de la location des appartements aux membres de la coopérative, de concert avec la CODHA.

Caractéristiques générales du projet :

Surface de la parcelle	1'495 m ²
Surface bâtie	402 m ²
Surface brute utile des planchers	1'705 m ²
Surface brute utile consacrée au logement	1'613 m ²
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	5'750 m ³
CUS	1.14
COS	0.27

Surfaces nettes locatives par affectation (exprimées en m² net) :

Affectation	Total [m² net]
Logement	1'256
Salle polyvalente	60
Chambre commune	15
Studio	19
Total des surfaces nettes	1'350
Total des surfaces nettes locatives	1'256

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m² net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou d'éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses n'y sont pas intégrées mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location. Enfin, s'agissant de la particularité de ce projet, qui prévoit des caves d'étage pour chaque logement, et compte tenu du fait que les locataires peuvent en faire un usage libre (dressing, garde-manger, etc.), il a été convenu, dans le respect des prérogatives du Canton (Département des institutions et de la sécurité - Service des communes et du logement), d'intégrer la surface de ces espaces dans la surface nette locative. Cette définition s'applique aux calculs des loyers moyens par m² net par an.

Aucune autre définition des surfaces locatives ne sera tolérée lors de la mise en location des appartements.

Dans le cadre de cette opération, trois locaux communs sont mis à disposition des locataires, à savoir : la salle polyvalente, la chambre commune et le local multiusage représentant un total de 94 m² net. S'agissant d'espaces collectifs, ils ne produiront pas d'état locatif. Les charges financières associées à ces locaux sont donc incluses dans les loyers des logements.

6.3. Mixités fonctionnelle et sociale

Le projet offre une mixité fonctionnelle en associant aux logements un local multiusage (atelier/studio/séjour commun), une chambre d'amis commune ainsi qu'une salle polyvalente. Les appartements proposés, principalement destinés aux familles, vont du 3.5 pièces au 5.5 pièces avec des volumes généreux.

Les treize logements sont destinés à la location et leurs loyers seront contrôlés durant toute la durée du droit de superficie par la Ville de Lausanne.

Les deux bâtiments présentent une surface habitable totale de 1'350 m² net, dont une salle polyvalente de 60 m² net, un local multiusage de 19 m² net et une chambre d'amis commune de 15 m² net. Ces locaux seront mis gratuitement à disposition des locataires, l'état locatif de l'immeuble n'intègre dès lors que les surfaces de logements représentant 1'256 m²_{SUP} (cf. tableau ci-dessous). Le loyer moyen appliqué aux appartements s'élèvera à 260 francs/(m² net.an), dont environ 18 francs/(m² net.an) sont imputables à la compensation de l'état locatif non perçu sur les trois locaux communs (le local multiusage, la chambre d'amis commune et la salle polyvalente).

Typologies	Total nb logements	Surfaces moyennes m ² net	Surfaces totales m ² net
3.5 pièces	4	77.4	309.7
4.5 pièces	8	102.6	821.0
5.5 pièces	1	125.4	125.4
	13	96.6	1'256.1

7. Respect des critères de développement durable

Dans un souci d'aborder l'écologie de la construction de manière globale et cohérente, il a été décidé en 2008 de satisfaire aux exigences du label *Minergie-Eco*[®], alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique, visuel et qualité environnementale du bâtiment. Dans la continuité de cette démarche, une réflexion transversale a été menée afin de réduire l'énergie grise des bâtiments ainsi que les dépenses d'énergie inhérentes à la mobilité induite. A ce titre, la réduction du nombre de places de parc participera à limiter le recours aux véhicules individuels motorisés, à favoriser l'utilisation des transports publics et ainsi, à réduire l'impact écologique des déplacements.

7.1. Performances énergétiques

7.1.1. Réduction de l'impact des matériaux de construction sur le cycle de vie des bâtiments

Le choix d'un mode constructif et de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®] permet de limiter l'impact écologique de la construction. A ce titre, la part de béton recyclé sera supérieure à 50 % de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni par une gravière située dans un rayon de 25 km maximum du chantier¹.

Par ailleurs, l'optimisation du nombre de places de parc et l'implantation de caves d'étage à l'intérieur des logements ont permis d'éviter la construction d'un sous-sol, participant ainsi à l'amélioration de l'écobilan global du projet.

7.1.2. Réduction des besoins de chaleur et système de production d'énergie

L'accent a été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe avec une épaisseur d'isolation allant de vingt à vingt-six centimètres en façade, respectivement en toiture, et la mise en œuvre de triple vitrage pour la quasi-totalité des menuiseries (excepté celles orientées au sud afin de maximiser les apports solaires). Par ailleurs, un système de ventilation simple flux hygroréglable permet d'assurer un taux de renouvellement d'air

¹ Le béton recyclé est produit en mélangeant des granulats naturels utilisés pour produire le béton ordinaire avec des matériaux de déconstruction concassés et triés. Il permet de préserver les ressources naturelles des gravières, de limiter l'évacuation d'une partie des matériaux de déconstruction en décharge et de réduire les importations de matériaux naturels généralement acheminés par la route.

permanent et adapté aux conditions d'occupation des logements. L'ensemble de ces éléments a permis d'atteindre un besoin de chaleur pour le chauffage estimé à 20 kWh/(m².an), ce qui représente une réduction de 43 % par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009 qui, compte tenu de la date de mise à l'enquête du projet, constitue le cadre légal.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), le réseau de distribution sera isolé conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. En complément, l'ensemble des robinetteries installées seront équipées de régulateurs de débit, le tout avec le même confort.

Le choix de la production de chaleur s'est porté sur une technologie efficace utilisant une source renouvelable et pauvre en CO₂ telle que la chaudière à pellets. Afin de limiter les émissions de particules fines liées à la combustion du bois, un filtre sera installé au niveau du conduit d'évacuation des fumées. La chaleur sera transmise dans les appartements par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques, présentant l'avantage d'être relativement réactifs lors de la mise en route du chauffage et permettant de régler la température des pièces de manière indépendante.

Finalement, le bilan énergétique de l'opération sera amélioré par une installation photovoltaïque de près de 8 kWp, représentant environ 60 m² de panneaux en toiture.

Toutes ces mesures permettent au projet d'atteindre la classe B selon la SIA 2031 (prise en compte des besoins de chaleur, d'électricité et des modes de production d'énergie), les classes s'étendant de A à G, de la plus faible à la plus haute consommation d'énergie primaire et d'indice de gaz à effet de serre.

Ce projet n'est pas assujéti au concept de *Société à 2000 watts* au sens des conclusions du préavis n° 2013/20 adopté par la Conseil communal le 20 mars 2014. En effet, cette opération ayant débuté six ans plus tôt, les exigences concernant la durabilité de la construction étaient alors moins élevées. Un bilan énergétique établi selon la SIA 2040 est présenté à titre indicatif.

Pour rappel, le concept de *Société à 2000 watts* vise le double objectif d'une réduction d'un facteur trois des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur sept des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable afin de satisfaire aux cibles énergétiques normées par la SIA, à savoir les trois postes de consommation liés au bâtiment : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par les installations techniques, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, l'énergie liée à la mobilité induite. L'objectif 2000 watts se résume, pour ce projet, à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à 123 kWh/(m²A_E.an) et les émissions de gaz à effet de serre à 16.5 kgCO₂/(m²A_E.an).

NRE : Non renewable energy [kWh/m ²]	Cible 2000 watts	Projet Bochardon
Matériaux de construction	31	30
Utilisation	56	83
Mobilité	36	29
Total	123	142 soit 115 % de la cible
GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2000 watts	Projet Bochardon
Matériaux de construction	8.5	9.5
Utilisation	2.5	6.3
Mobilité	5.5	5.3
Total	16.5	21.1 soit 128 % de la cible

L'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet permettent de tendre vers la cible 2000 watts, pour ce qui est des matériaux de construction et de l'utilisation du bâtiment.

7.2. Confort, santé

7.2.1. Confort thermique et visuel

La mise en œuvre d'une isolation extérieure et de triple vitrage pour la majorité des orientations limite le phénomène de parois froides qui, par rayonnement, est une source fréquente d'inconfort. S'agissant du

confort visuel, l'ensemble des pièces de vie des logements bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel.

7.2.2. *Santé et écotoxicité*

Conformément au label *Eco*[®], tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif à base de produits chimiques de préservation ; l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

7.3. *Aménagements extérieurs*

La végétalisation de la toiture des deux bâtiments permet d'apporter une plus-value écologique en termes de surfaces vertes, tout en améliorant le confort estival des logements situés en attique. En effet, contrairement à une toiture en gravier pour laquelle la température de surface peut atteindre 70°C en été, une toiture végétalisée permet, grâce au phénomène d'évapotranspiration des plantes, de la limiter à seulement 30°C durant la même période. Cette installation présente un second avantage : durant la période estivale, les panneaux solaires photovoltaïques souffrent de surchauffe, à tel point que leur rendement diminue dès que la température dépasse 25°C. En rafraîchissant l'arrière de ces cellules, les plantes installées sur le toit maintiennent un climat supportable, proche de la température de l'air, et améliorent ainsi notablement le rendement.

8. **Planning prévisionnel**

Le permis étant désormais entré en force, et sous réserve de l'acceptation du préavis par le Conseil communal et de l'octroi du droit distinct et permanent de superficie, le chantier pourrait débuter d'ici la fin 2014. Sa durée étant estimée à vingt-quatre mois, la livraison des immeubles devrait intervenir avant la fin 2016.

9. **Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance**

Comme cela se pratique depuis le début de la législature, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne, le maître de l'ouvrage et l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier prévoit les dispositions suivantes :

- La Ville collabore avec les partenaires sociaux et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier de la démarche ;
- Le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire est signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
- Les entreprises adjudicataires ne peuvent sous-traiter leurs activités sans l'accord formel du maître de l'ouvrage et une information préalable aux partenaires sociaux (Unia – FVE) ainsi qu'à la Ville de Lausanne. Le maître de l'ouvrage est responsable de s'assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d'informer la Ville avant d'autoriser l'activité d'un sous-traitant ;
- Les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement ses sous-traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
- Elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier.

10. Comité de pilotage en phase de réalisation

Des représentants du service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier, dès son ouverture et jusqu'à la livraison des bâtiments. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier, en tout temps.

11. Coût et rendement brut de l'opération

11.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain*	0.-	0.00
CFC 1	Travaux préparatoires	280'820.-	4.27
CFC 2	Bâtiments	5'038'858.-	76.58
CFC 4	Aménagements extérieurs	186'240.-	2.83
CFC 5	Frais secondaires	924'082.-	14.04
CFC 6	Réserves	150'000.-	2.28
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP)	arr. 6'580'000.-	100.0

*Terrain : valeur non incluse, puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP

11.2. Valorisation foncière

La parcelle n° 4108, propriété de la Ville et représentant 1'495 m², a été estimée à 1'100'000 francs. Ce prix correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Il tient compte du potentiel constructif utilisé, de l'affectation de la parcelle et des éventuels surcoûts liés aux travaux spéciaux.

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, il est proposé que la Ville octroie un DDP en faveur de la CODHA, avec une redevance annuelle correspondant à 5 % de la valeur du terrain, soit 55'000 francs par an. Cette redevance représente 40.70 francs/m² de surface de plancher net. La durée de la redevance est fixée à nonante ans. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

11.3. Conditions de mise sur le marché

Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

Logements régulés : 260 francs/(m² net.an), redevance annuelle incluse

Places de parc privées : 180 francs par place et par mois (x 5 places).

A noter que seules 5 places de parc sur les 9 réalisées sont comptabilisées dans le revenu locatif. Le solde de 4 places sera dédié aux visiteurs et éventuels véhicules en auto partage. Dans ces conditions, le revenu locatif total de l'opération se décompose comme suit :

Affectation	quantité	Loyer	Etat locatif
Logements	1'256 m ² net	260 francs/(m ² net.an)	326'529 francs/an
Parking	5 places	2'160 francs/(place.an)	10'800 francs/an
Total			337'329 francs/an

Compte tenu de l'investissement consenti et de la redevance annuelle de 55'000 francs, ce revenu locatif se traduit par un rendement brut DDP payé de 4.3 %.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général, les soumissions n'étant pas encore rentrées. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers

indiqués ci-dessus pourront être adaptés à la hausse ou à la baisse ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105 % des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par le Direction du logement et de la sécurité publique.

12. Aspects spécifiques des logements régulés

Le loyer moyen des logements sera de 260 francs/(m² net.an), frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire.

Les loyers mensuels moyens par type d'appartement, calculés ci-dessous, seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage. En vue de préserver les locataires de hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, le droit de superficie a inclus l'article 11 lettre p) à cet effet. Il garantit le contrôle des loyers sur toute la durée du DDP, c'est-à-dire que toute modification de loyer devra être justifiée et dûment autorisée par la Commune. La Ville s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail.

Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels moyens
3.5	77.4	1'678
4.5	102.6	2'224
5.5	125.4	2'716

13. Acquisition de parts sociales et attribution de logements par la Ville de Lausanne

De manière à ouvrir l'accès de ces nouveaux logements à des locataires qui ne seraient pas encore coopérateurs de la CODHA, la Ville décidera de l'attribution de quatre appartements (deux 3.5 pièces et deux 4.5 pièces). Sous réserve de l'adoption du préavis, la Municipalité acquerra ainsi dans le cadre de ses compétences² le nombre de parts sociales correspondant à 5 % du prix de revient des quatre logements concernés, pour un montant total compris entre 90'000 et 110'000 francs. Ce montant équivaut à la part de fonds propres nécessaires au prorata des quatre appartements. En contrepartie, la Ville procédera au choix des locataires à chaque renouvellement de bail, selon les critères d'attribution fixés par directive municipale. Seule condition, les locataires devront devenir membres de la coopérative par l'acquisition d'au moins une part sociale (100 francs) par ménage.

Les neuf autres logements seront attribués par la CODHA à ses coopérateurs et en application de son propre règlement d'attribution s'appuyant principalement sur les critères suivants :

- intérêt du candidat pour le projet de Chailly et le quartier ;
- situation individuelle, familiale ou du ménage ;
- capacité à assumer le loyer ;
- ancienneté d'adhésion à la CODHA.

S'agissant d'un terrain appartenant à la Ville et comme c'est désormais l'usage, la CODHA s'engage à donner une priorité aux candidats vivant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de trois ans au cours des cinq dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle.

14. Demande de cautionnement

En complément des 5 % de fonds propres, la CODHA financera cette opération par le recours à deux contrats d'emprunts garantis par la Confédération (prêt CCL et ASH) et un contrat d'emprunt garanti par une hypothèque de 1^{er} rang contractée auprès d'un organisme bancaire. De manière à faciliter la conclusion de ce dernier, la Commune de Lausanne entend le garantir en octroyant un cautionnement solidaire au bénéfice de

² Au sens du préavis n° 2011/42 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers », adopté le 7 septembre 2011.

la CODHA. Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique ou coopératives d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle. A ce titre, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la CODHA, d'un montant global maximal de 1'670'000 francs, représentant 30 % du coût de construction de l'opération (CFC1+2+4).

Coût total des travaux (hors terrain et CFC5) – valeur arrondie CHF 5'568'700.-

Montant du cautionnement (30 %) – valeur arrondie CHF 1'670'000.-

La durée du cautionnement solidaire correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère inférieur au prix annoncé, le cautionnement solidaire sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, le cautionnement solidaire restera plafonné à 1'670'000 francs.

15. Conséquences financières

15.1. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)						
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus DDP – redevance annuelle	-55.0	-55.0	-55.0	-55.0	-55.0	-275.0
Total net	-55.0	-55.0	-55.0	-55.0	-55.0	-275.0

16. Droit distinct et permanent de superficie

Structure du contrat

- Chapitre I Exposé préalable
- Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie
 - A. Constitution du droit de superficie
 - B. Responsabilité du superficiaire
 - C. Obligations du superficiaire
 - D. Droit de contrôle du superficiant
 - E. Cessibilité et transmissibilité du droit
 - F. Retour des constructions
- Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit 90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.

Redevance La rente du droit de superficie s'élèvera à 5 % de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 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 Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous

obligations par les superficiaires

déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.

Retour à l'échéance

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit

Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

- si c'est la superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit

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

Contrôle des loyers

Les loyers seront contrôlés par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie.

Constitution de droit distinct et permanent de superficie

Par devant, notaire à Lausanne, canton de vaud, _____
comparaissent : _____

d'une part :

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod, Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ...-et qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ... 2013, _____

ci-après nommée « la superficiante ».

d'autre part :

- au nom de CODHA ..., à ..., et ..., à ..., qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

— I. EXPOSE PREALABLE —

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au Registre foncier : _____

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 4108

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier fédérale

Numéro d'immeuble 4108

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 26768 34531 70

Surface (-) 1'495 m², numérique,

Mutation 03.11.2003 007-2003/5925/0 Mensuration

Autre(s) plan(s):

No plan: (-) 97

Désignation de la situation Chemin de Bochardon

Couverture du sol (-) Place-jardin, 1'495 m² Bâtiments/Constructions Aucune Mention de la mensuration officielle (-) Observation Feuillet de dépendance Estimation fiscale 60'000.00 RG94 Propriété Propriété individuelle Lausanne la Commune, Lausanne 21.01.1960 007-300537/8 Achat Servitudes 29.04.1895 007-331900 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/004192 à la charge de B-F Lausanne 132/4104 à la charge de B-F Lausanne 132/4121 à la charge de B-F Lausanne 132/4122 29.04.1895 007-331901 (C) Source(s) ID.007-2001/008194 en faveur de B-F Lausanne 132/4111 27.03.1899 007-331904 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2001/008196 à la charge de B-F Lausanne 132/4057 à la charge de B-F Lausanne 132/4059 à la charge de B-F Lausanne 132/4061 à la charge de B-F Lausanne 132/4063 à la charge de B-F Lausanne 132/4105 à la charge de B-F Lausanne 132/4106 Charges foncières Aucune Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) Selon le registre foncier

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

La superficiaire a l'intention de faire construire, sur la parcelle 4108 susdésignée, 2 bâtiments conformes au standard « Minergie-Eco[®] », comprenant 13 logements, une chambre d'amis commune, un local multiusage, une salle polyvalente et 9 places extérieures.

A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants ès qualité conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 4108 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 4108.

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(.....)

Adresse(s) :	Chemin de Bochardon
No plan :	97
Autre plan :	---
Surface :	1'495 m ²
Couverture du sol :	Place-jardin, 1'495 m ²

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

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

Article 2 – Durée

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier.

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

La prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

Article 3 – Immatriculation

En application des articles 779 alinéas 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.

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à réaliser 2 bâtiments, comprenant 13 logements, une chambre d'amis commune, un local multiusage, une salle polyvalente et 9 places extérieures.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la 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. La superficiaire s'engage en outre à ce que les deux immeubles respectent les exigences du label Minergie-Eco®.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux (2) ans dès l'entrée en force du permis de construire, tous délais de recours échus.

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 de la superficiaire, la superficiante pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

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 à la superficiaire (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire), cette dernière fera connaître à la superficiante

avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiaire.

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 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 la superficiaire ou ses locataire et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiaire et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel de la redevance est fixé à cinquante cinq mille francs (CHF 55'000.-).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à un million cent mille francs (CHF 1'100'000.-).

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiaire et la redevance sera adaptée en conséquence.

Exigibilité de la rente

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier locataire; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque nominative

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque nominative, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cent soixante cinq mille francs (CHF 165'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiaire pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante-cinq pour cent (95 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (5 ans) en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance.

Article 7 Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des risques à cette dernière, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu des superficiaires.

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiaire

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiaire en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Elle répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire.

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la superficiante.

Article 9 Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est libre de tout bail, d'occupation, de droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Article 10 Sites pollués

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets, ni au sujet des bâtiments ni au sujet de la parcelle objet du DDP qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32 b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

C. Obligations de la superficiaire

Article 11 – Obligations de la superficiaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, 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 régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé.

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

e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6) ;

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'elle doit assumer en vertu du présent acte ;

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

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

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

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, 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, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;

n) 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.

o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation de la superficiante.

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Si les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne seront pas soumis au contrôle de la superficiante.

q) Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

Logements contrôlés : CHF 260-/m² SUP/an, rente DDP incluse,

Places de parc privées : CHF 180.- par place et par mois

Ces conditions de mises en location initiales sont définies sous réserve du coût effectif des travaux. Elles pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation de la Ville de Lausanne. Les éventuelles élévations de loyer seront toutefois plafonnées à 5 % des montants définis ci-dessus.

r) mettre à disposition de la superficiante des parts sociales correspondant à deux appartements de 3.5 pièces et deux appartements de 4.5 pièces pour un montant correspondant à 5 % du prix de revient et permettre à la dite superficiante de procéder au choix des locataires pour ces appartements.

Article 12 – Modifications

Pendant toute la durée du droit de superficie, les modifications suivantes ne pourront intervenir que sur la base d'une autorisation écrite préalable de la superficiante :

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;
- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., des sociétés superficiaires en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle 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 la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la 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 la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) 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 à la superficiante avant que les contractants le signent.

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public

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

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f, du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article cinq, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

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

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

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

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains de la superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires.

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

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

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-trois (23) ci-après. _____

Article 18 - Retour à l'échéance _____

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

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

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante : _____

- si c'est la superficiante qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance la vétusté et l'obsolescence devant être déduits ; _____

- si c'est la superficiaire qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent). _____

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. _____

— III. DIVERS —

Article 19 – Servitudes _____

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 4108 que la superficiaire déclare bien connaître. _____

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage. _____

Article 20 – Autorisation à bien-plaire _____

Néant. _____

Article 21 – Publicité _____

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle 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 22 – Contributions diverses _____

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

Article 23 – 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 composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. _____

La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du

tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier.

Article 25 – Modification 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

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

Article 26 – Autres dispositions

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

* * * * *

Article 27 – Loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE)

Au sujet de CODHA à _____, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire 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-actions ;

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ;

- constituent la totalité du Conseil d'administration.

En outre, les représentants de CODHA _____ certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 28 – Frais – droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même 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 les constructions projetées sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficiaire a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de ... francs (CHF—).

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de CODHA, Coopérative de l'habitat associatif, association sans but lucratif, dont le siège est à Genève, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ;

3. Hypothèque nominative en faveur de la Commune de Lausanne (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse.

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparants ès qualité qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à

LAUSANNE, le ... deux mille quatorze.

17. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/48 de la Municipalité, du 4 septembre 2014 ;

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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 1'495 m² de la parcelle 4108, sise chemin de Bochardon 11 et 13, en faveur de la CODHA, pour la construction de deux bâtiments comprenant au total treize logements, une chambre d'amis commune, un local multiusage, une salle polyvalente et neuf places de parc extérieures, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. 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 (CFC1+2+4), soit au maximum 1'670'000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud

Annexes : - annexe 1 : plan de situation & assiette du DDP
- annexe 2 : plans types du projet