

Opération foncière entre les parcelles n° 15'347 et 15'348

Projet de construction de deux bâtiments « Minergie-P-Eco® », comprenant 58 logements et un parking souterrain de 55 places, sis route de Berne 321, 323, 325 et 327

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 15'347 en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne – SCHL

Préavis N° 2017/09

Lausanne, le 23 mars 2017

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer, en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (ci-après SCHL), un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grevant une partie de la parcelle n° 15'347 afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant 58 logements et un parking souterrain de cinquante-cinq places.

Pour permettre une urbanisation cohérente avec la parcelle voisine 15'348, propriété de la Fondation du Denantou, il est prévu un échange foncier avec soulte en faveur de la Ville de Lausanne. Cette opération foncière est également soumise à l'autorisation de votre Conseil.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Politique du logement	3
4. Historique du projet	3
5. Echange parcellaire	4
6. Parcelle	4
7. Maître de l'ouvrage	5
8. Caractéristiques du projet de construction	5
8.1. Contexte	5
8.2. Implantation, morphologie	5
8.3. Typologie	6
8.4. Espace public	7

9.	Respect des critères de développement durable	8
9.1.	Mixité sociale et générationnelle	8
9.2.	Compatibilité avec la Société à 2'000 watts	8
9.3.	Pourquoi labéliser Minergie-P-Eco® ?	10
9.4.	Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations	11
10.	Etude d'impact sur l'environnement	11
11.	Planning prévisionnel	11
12.	Comité de pilotage en phase de réalisation	11
13.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	12
14.	Coût de l'opération	12
14.1.	Coût de construction	12
14.2.	Valorisation foncière	13
14.3.	Conditions de mise sur le marché	13
15.	Conséquences financières	14
15.1.	Conséquences sur le budget d'investissement	14
15.2.	Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	14
16.	Droit distinct et permanent de superficie	14
17.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	25
18.	Conclusions	25

3. Politique du logement

La transition énergétique, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie imposent de chercher de nouvelles formes d'habitat. La ville doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et des logements de qualité accessibles à tous. Elle agit notamment pour innover écologiquement et propose un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de trouver un logement en fonction de ses besoins. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en terme de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat (coopératives, innovations pour familles, étudiants et seniors) et de modes de financement (subventionné, contrôlé, libre) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur le territoire. Elle favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle. C'est dans ce contexte que la Ville de Lausanne mène, depuis de nombreuses années, une politique du logement très active. Elle souhaite revitaliser les quartiers en favorisant l'installation de PME ou d'artisans dans les pieds d'immeubles et dynamiser les espaces extérieurs en aménageant jeux, potagers et mobilier urbain. Au sein même des immeubles, le « vivre ensemble » est pensé par l'aménagement de zones de rencontre dans des espaces correctement dimensionnés (paliers, entrées d'immeubles, création de salles communes, etc.). Finalement, la Ville de Lausanne s'attache à rendre ces logements accessibles à toutes les catégories de population, en imposant une politique volontaire et rigoureuse en termes de variété des typologies et des niveaux de loyers permettant de s'adresser au plus grand nombre.

4. Historique du projet

Le Plan partiel d'affectation (PPA) n° 741 « En Cojonnex »¹, en vigueur depuis le 26 novembre 2013, permet essentiellement l'extension de l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL). Il est accompagné d'un rapport d'impact, première étape, qui définit notamment les mesures à prendre en compte pour les projets de construction compris dans le PPA. Cette procédure a nécessité une refonte complète sur 11 hectares de trois anciens plans et d'importants échanges de terrains : la Ville a mis à disposition de l'EHL un vaste terrain communal situé en zone intermédiaire directement attenant à l'EHL, en échange d'une parcelle (n° 15'349) se prêtant au développement de logements au nord du campus EHL, sur laquelle la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) construit trois bâtiments². Le PPA n° 741 affecte ce secteur en zone d'habitation de moyenne densité, complétée par la parcelle n° 15'348 appartenant à la Fondation du Denantou et une partie de la parcelle n° 15'347, totalisant ainsi un périmètre d'environ 12'000 m². Pour permettre à cette zone d'être affectée à du logement sur son ensemble, il est indispensable de prolonger la butte végétalisée qui borde la route cantonale.

En 2013, l'EHL a lancé un concours international d'architecture avec des étudiants de différentes universités, afin d'avoir des propositions diversifiées de développement du campus incluant le site du motel de Vert-Bois. Les meilleures idées issues des projets d'étudiants ont débouché fin 2013 sur un schéma directeur auquel le projet développé par la SILL sur la parcelle n° 15'349 s'est conformé. En effet, selon l'article 26 RPPA, dans le secteur Vert-Bois, il est obligatoire de se coordonner avec l'EHL. Dans le prolongement nord, un développement urbanistique cohérent a rapidement paru souhaitable bien que ce secteur ne soit pas soumis à la même contrainte légale.

Afin d'atteindre une cohérence urbanistique, plusieurs conventions ont été signées dans le cadre de la procédure de PPA, notamment celle du 22 août 2012, engageant la Fondation du Denantou (FdD) et la Commune, à organiser un concours d'architecture commun sur les parcelles n° 15'347 et 15'348, respectivement propriété de la Fondation du Denantou et de la Ville de Lausanne. Fin septembre 2014, la SCHL et la FdD ont lancé un concours restreint d'avant-projets. En février 2015, le jury a désigné le

¹ Préavis N° 2012/56 « Plan partiel d'affectation "En Cojonnex" concernant les parcelles comprises entre les routes de Berne et de Cojonnex, la limite est de la parcelle n° 15'347 et la limite ouest de la parcelle n° 15'655 ». Ce préavis comprend la décision finale concernant le rapport d'impact qui accompagne le PPA. Cette décision indique notamment les éléments spécifiques qui doivent être intégrés à la demande de permis de construire pour tout bâtiment compris dans le PPA.

² Préavis N° 2016/24 « Projet de construction de 3 bâtiments "Minergie-P-Eco®", sis route de Berne 309, 311 et 313 et constitution d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. – SILL S.A. ».

projet lauréat « Les brigands du Jorat » du bureau Richter Dahl Rocha de Lausanne, le projet implantant judicieusement trois bâtiments dans le site, au plus proche du terrain naturel, avec les meilleures réponses en termes de typologies adaptables aux familles et aux étudiants. L'emprise au sol des futurs bâtiments des investisseurs empiète en partie sur la parcelle de l'autre. Un échange parcellaire, convenu entre les parties permettra, de régulariser cette situation.

La Ville de Lausanne souhaite, au travers d'un DDP, mettre à disposition de la SCHL la partie de la parcelle n° 15'347 située en zone d'habitation de moyenne densité, pour la construction de logements à loyers abordables pour familles. La Fondation du Denantou, en accord avec l'EHL, désire construire des logements pour étudiants.

5. Echange parcellaire

Les empiètements sur les parcelles voisines représentent, pour le bâtiment de la SCHL, une surface utile principale (SUP) de 252 m² alors que l'empiètement du bâtiment de la Fondation du Denantou représente 707 m² SUP.

L'échange foncier se base sur les mises en valeur respectives dont il résulte une différence de 455 m² SUP en faveur de la Fondation du Denantou qui doit être compensée par une soulte à verser à la Commune de Lausanne, l'échange se faisant avant la constitution du DDP en faveur de la SCHL.

Les nouvelles limites de parcelles tiennent compte des nouveaux bâtiments ainsi que de l'organisation du parking construit sous les immeubles. Elles ont pu être mises en place quasiment au droit des murs des immeubles grâce à la réglementation du PPA « En Cojonnex » qui n'impose pas de distance à la limite de parcelle (*article 4 chiffre 2 : La distance entre bâtiment et la limite de zone, ou un autre bâtiment indépendant est de 6.00 mètres au minimum*).

La valeur de la soulte a été estimée en valorisant la surface utile principale supplémentaire obtenue par la Fondation du Denantou, soit 455 m², à raison de CHF 800.- par m² et le montant dû arrondi à CHF 360'000.-, après négociation.

L'échange foncier exprimé en m² de surface de terrain revient à diminuer la surface de la parcelle n° 15347 propriété de la Ville de Lausanne de 783 m² qui sont transférés à la parcelle n° 15348 propriété de la Fondation du Denantou, alors que la parcelle n° 15348, propriété de la Fondation du Denantou cède 217 m² à la parcelle n° 15347 propriété de la Ville.

6. Parcelle

La parcelle n° 15'347 présente les caractéristiques suivantes :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 15347

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Numéro d'immeuble 15347

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 40964 52483 10

Surface 13'815 m², numérique

Mutation 22.02.2011 007-2011/770/1 SAU

06.06.2014 007-2014/2767/0 Division de bien-fonds, de P. 15348 : 543 m², à P. 15348 : 255

m², différence due aux arrondis : + 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 127

Désignation de la situation Route de Cojonnex 24

Couverture du sol Bâtiment(s), 359 m²

Accès, place privée, 699 m²

Champ, pré, pâturage, 7'337 m²

Jardin, 5'420 m²

Bâtiments/Constructions Bâtiment, 132 m², N° d'assurance: 9604

Bâtiment scolaire, 227 m², N° d'assurance:

9605

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 0.00 2014 (05.07.2016)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

10.08.2011 007-2011/4022/0 Repère de mensuration ID.007-2012/000146

Servitudes

01.08.1896 007-321993 (C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2007/001962

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

28.10.1903 007-322000 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2007/001964

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

28.05.2014 007-2014/2605/0 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et

canalisations quelconques ID.007-2014/003521

à la charge de B-F Lausanne 132/15349

à la charge de B-F Lausanne 132/15369

à la charge de B-F Lausanne 132/15655

06.06.2014 007-2014/2767/0 (C) Passage à pied, pour tous véhicules et

canalisations ID.007-2015/003217

en faveur de B-F Lausanne 132/15348

Charges foncières

06.06.2014 007-2014/2767/0 (D) Zone/quartier : paiement de frais, Fr.12'000.00

ID.007-2015/003218

à la charge de B-F Lausanne 132/15348

7. Maître de l'ouvrage

La SCHL est une coopérative d'habitation fondée en 1920, reconnue d'utilité publique. Elle n'a pas de buts lucratifs. Elle gère son propre parc immobilier, composé actuellement de 2'094 logements, ainsi que celui de tiers. Le total des objets en gérance est de 5'700 dont environ 3'800 logements. Elle administre deux sociétés sœurs, soit la Fondation Pro Habitat Lausanne, propriétaire de logements au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, et LSR Logement Social Romand S.A., société d'utilité publique dans le domaine du logement en Suisse romande.

La SCHL est organisée de façon horizontale avec une forte spécialisation de chaque service dans son domaine. La direction chapeaute le service des bâtiments (gestion des projets de construction et rénovation, gérance technique et secrétariat), le service administratif (location, sociétariat et secrétariat de direction) et le service des finances (comptabilité). Sa longue expérience lui a permis de mettre au point des méthodes de gestion et de contrôle qui ont fait leur preuve par la qualité des constructions qu'elle a réalisées, par leur conception rationnelle, leur coût compétitif et le respect des devis et délais.

8. Caractéristiques du projet de construction

8.1. Contexte

Les deux bâtiments de la SCHL s'inscrivent dans le projet « Les brigands du Jorat » comprenant trois immeubles articulés autour d'un espace commun et d'un sous-sol comprenant places de parcs, caves et locaux techniques. Dans la suite de ce préavis, seront uniquement précisés les éléments liés aux bâtiments B et C, futures constructions de la SCHL sur le terrain de la Ville.

8.2. Implantation, morphologie

Le projet de deux bâtiments de la SCHL, situé à proximité de l'EHL et du Chalet-à-Gobet, s'inscrit dans un ensemble de trois immeubles architecturalement homogènes avec attiques, un objet sur la parcelle voisine, future propriété de la FdD, et deux objets sur une partie de la parcelle n° 15'347 qui seront réalisés par la SCHL. Les trois bâtiments forment un ensemble cohérent, certains espaces en sous-sols, comme la chaufferie, étant mutualisés.

Le projet complète la bande urbanisée qui accompagne la route de Cojonnex depuis l'EHL, dont il renforce la cohérence et marque l'achèvement. Les trois bâtiments s'organisent autour d'un espace

public central qui est le pendant de l'espace central du projet de la SILL développé sur la parcelle n° 15'349. Le positionnement et l'orientation des volumes bâtis privilégient la perméabilité visuelle vers la forêt du Bois-Clos situé au nord. La dimension des façades sur la route de Cojonnex s'inscrit dans une logique de petite échelle, en cohérence avec la morphologie proposée par le schéma directeur de l'EHL. La forme des bâtiments s'adapte à la configuration particulière des parcelles ; leur volumétrie légèrement fragmentée répond à l'échelle du contexte et recherche un rapport d'équilibre avec les bâtiments existants.

Une inscription précise et judicieuse dans le site permet d'éviter des mouvements de terrain disproportionnés et crée une succession d'espaces et de perspectives entre les bâtiments. Il s'agit du projet le plus proche du terrain naturel, exigence dans le secteur de Vert-Bois et, par extension, suggéré dans ce quartier, permettant les liaisons mobilité douce.

8.3. Typologie

Les deux bâtiments, consacrés aux familles, sont réunis autour de la cour centrale et de sa place de jeu. L'immeuble qui borde l'aire naturelle protégée ferme le dispositif bâti et concentre tous les appartements de quatre pièces, tandis que le bâtiment en « L » réunit les appartements de deux et trois pièces. Un effort particulier a été mené pour ajuster la taille des appartements afin de maximaliser l'offre d'unités de logements, tout en garantissant une habitabilité de qualité. La diversité des types d'appartements contribue à la mixité sociale et générationnelle du quartier appelée par le programme du concours.

Le projet se situe dans un secteur sensible en termes de protection des eaux. De ce fait, le développement des sous-sols a fait l'objet d'une attention particulière afin de réduire au maximum leur impact sur le terrain.

Caractéristiques générales du projet :

Surface totale de la parcelle n° 15'347	13'815	m ²
Surface grevée par le DDP n° 20'859	3'370	m ²
Surface bâtie	1'405	m ²
Surface brute de plancher totale	8'911	m ²
Surface brute de plancher utile	5'844	m ²
Surface brute de plancher utile dédiée au logement	5'844	m ²
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	26'668	m ³
CUS	1.73	-
COS	0.42	-
Coût de construction CFC 1 à 5	CHF 20'523'000	
Coût de construction CFC 1 à 5 par m ² SUP	CHF 4'780 / m ² SUP	
Rendement brut de la partie locative (rente DDP payé)	4.5 %	

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

Affectations	Total [m² net]
Logements	4'294 m ²
Total des surfaces nettes	4'294 m ²
Total des surfaces nettes locatives	4'294 m²

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m^2 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. Aucune autre définition des surfaces locatives ne sera acceptée lors de la mise en location des appartements.

Le projet prévoit la mise en location de 58 logements pour lesquels les loyers seront contrôlés (contrôle de droit privé) pour toute la durée du DDP.

Typologies	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Nombre de logements -	Surface totale <i>m² net</i>
2.5 pièces	53.8	18	968.4
3.5 pièces	74.7	17	1'269.9
4.5 pièces	89.4	23	2'055.8
Total		58	4'294.1

Tous les logements sont destinés à la location et les loyers seront contrôlés par la Ville de Lausanne durant toute la durée du droit de superficie. Le loyer moyen des appartements s'élèvera à CHF 230.-/ (m^2 net/an) tout compris, hors charges de chaleur, d'eau et d'électricité.

8.3.1. *Parking - Accessibilité*

Les stationnements sont prévus dans le sous-sol reliant les trois bâtiments du projet global, contenant notamment les locaux techniques et les communs. L'accès à chacun des bâtiments est possible depuis ce sous-sol. 55 places sont affectées au projet de la SCHL, auxquelles viennent s'ajouter 5 places de parc visiteurs extérieures.

Dix places de stationnement pour les motos se situent dans le parking.

En plus des espaces de stockages et des caves attribuées aux appartements, des places spécifiques pour vélos seront réparties entre l'intérieur et l'extérieur, respectivement quarante et vingt-quatre soit soixante-quatre places pour la SCHL.

L'accès au site en transports publics est possible grâce à quatre lignes de bus, deux régionales et deux d'agglomération. L'arrêt de bus Vert-Bois est desservi par les lignes régionales n^{os} 62 et 435 qui relient Epalinges Croisettes à Moudon pour la première et Thierrens pour la seconde.

8.4. *Espace public*

Une attention particulière a été portée au dimensionnement et à l'aménagement de l'espace public. Celui-ci s'articule en une séquence de lieux dont le caractère et la fonction varient selon leur position : une cour ouverte, dédiée à la rencontre et au jeu, et un « sous-bois » plus intime, gardant une part de la végétation originale et maintenant l'esprit des maisons existantes. Il réunit les cheminements de la mobilité douce provenant du campus EHL, les accès aux bâtiments et les espaces de rencontre et de jeu.

9. Respect des critères de développement durable

En vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi³, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que les bâtiments construits sur des terrains communaux répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire Société à 2'000 watts (Minergie-P-Eco® ou équivalent), et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO⁴ développée conjointement par la Ville de Lausanne et le canton de Vaud.

9.1. Mixité sociale et générationnelle

A l'échelle de cet ensemble de trois bâtiments, une mixité sociale et intergénérationnelle a été recherchée. En effet, la Fondation du Denantou réalise un immeuble comprenant 28 appartements pour étudiants en collocation. En revanche, dans les bâtiments de la SCHL, l'accent est mis sur les familles avec une quarantaine de logements de 3.5 et 4.5 pièces. De plus, un grand effort a été porté sur l'accessibilité financière au plus grand nombre avec des loyers raisonnables au prix de CHF 230.- le m² pour des logements compacts, rationnels et permettant des aménagements diversifiés et des lieux de rencontre conviviaux.

9.2. Compatibilité avec la Société à 2'000 watts

Le concept de Société à 2'000 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. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, les cahiers techniques SIA 2031, 2039 et 2040⁵ décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite.

Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 121 kWh/m²A_E.an⁶ et les émissions de gaz à effet de serre à 16.4 kgCO₂/m²A_E.an.

NRE : Non renewable Energy [kWh/m ²]	Cible 2'000 watts	Projet En Cojonnex SCHL
Matériaux de construction	31	36
Utilisation	55	43
Mobilité	36	39
Total	122	118 soit 97% de la cible
GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2'000 watts	Projet En Cojonnex SCHL
Matériaux de construction	8.5	9.8
Utilisation	2.5	3.1
Mobilité	5.5	8.1
Total	16.5	21.0 soit 127% de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet permet de satisfaire à la cible 2'000 watts relative à l'énergie primaire non

³ Rapport-préavis N° 2013/20 « Réponse au postulat de M. Vincent Rossi - Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

⁴ Développé par la Ville de Lausanne et le Canton et mis à disposition des professionnels en mode *Open Source* depuis le site www.smeo.ch. SméO est une plate-forme d'évaluation multicritères de la durabilité des projets, basée sur la recommandation SIA 112/1.

⁵ Cahiers techniques SIA 2031 « Energie grise dans le bâtiment » ; SIA 2039: « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

⁶ A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m².

renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, les performances du projet affichent un dépassement d'environ 27% par rapport à la cible. Le plus gros poste d'émissions de gaz à effet de serre est la construction des bâtiments et, en particulier, l'utilisation de béton responsable de plus du tiers des impacts environnementaux de la construction. La situation excentrée du projet ainsi que la relative faiblesse de l'offre en transports publics péjorent également ce bilan.

9.2.1. *Energie grise des matériaux de construction*

L'efficacité du volume et le choix d'un mode constructif privilégiant les matériaux recyclés et recyclables réduisent l'impact écologique de la construction. A ce titre, les menuiseries triple vitrage seront en PVC, les éléments de structure en béton, qui peuvent être réalisés en béton recyclé, le seront à raison de 50% de leur masse au minimum. Le béton recyclé sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de ces trois immeubles est en moyenne de 130 MJ/m²A_E.an, soit environ 8% de mieux que la valeur limite prescrite par le standard Eco[®] dans le cadre de ce projet.

9.2.2. *Energie d'exploitation*

Afin de limiter les besoins de chaleur pour le chauffage, l'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes avec une isolation par l'extérieur et la mise en œuvre de triples vitrages compatibles avec l'obtention du label Minergie-P[®]. Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue.

En complément de ces mesures statiques, un système de ventilation double flux permettra de réduire encore les besoins de chauffage du projet.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures seront prises pour les limiter. Le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. Les robinets et pommeaux de douche seront de classe énergétique A. De plus, même si le cadre légal ne l'impose pas, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude, de manière à les orienter vers un comportement responsable.

En ce qui concerne la production de chaleur, le choix s'est porté sur une technologie efficace utilisant une source renouvelable et pauvre en CO₂, à savoir une chaudière à pellets. La chaleur, produite dans la chaudière centralisée implantée au sous-sol de l'un des trois bâtiments, sera distribuée via un réseau de chaleur et stockée dans chaque bâtiment. Le choix du système de radiateurs avec vannes thermostatiques permettra une régulation pièce par pièce et une adaptation plus dynamique du chauffage, en comparaison des systèmes de planchers chauffants, parfois responsables de surchauffe dans les bâtiments. Cette solution permettra, en outre, de limiter la déperdition due à des ponts thermiques au niveau des dalles de loggias.

Une installation solaire thermique viendra couvrir les surfaces des toitures non occupées par les panneaux photovoltaïques (cf. ci-dessous). Ces espaces libres permettent l'installation de 100 m² de capteurs couvrant environ 40% des besoins standards en ECS.

Finalement, ce projet affiche un besoin théorique de chaleur pour le chauffage (établi sur la base des plans de mise à l'enquête de juillet 2016) de 19.6 kWh/m²A_E.an, ce qui représente une réduction de plus de 40% par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

La limitation des besoins en électricité nécessite également plusieurs mesures. La valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences du label Eco[®]. En complément, l'ensemble des éclairages artificiels des communs, du parking et des caves, sera économe (leds, tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence.

Les ascenseurs seront de classe d'efficacité énergétique A ou B selon la norme VDI 4707.

S'agissant des appareils électroménagers, les classes d'efficacité les plus performantes seront systématiquement choisies (réfrigérateur A+++, lave-linge A+++/A, lave-vaisselle A+++/A, four A). Pour ce qui est des monoblocs assurant le renouvellement d'air, l'ensemble des ventilateurs est prévu en courant continu, ce qui permet de réduire les consommations d'électricité de ces appareils d'environ 30%.

Finalement, de manière à satisfaire la loi vaudoise sur l'énergie, deux installations photovoltaïques seront mises en place. Ces dernières, d'une puissance de 40.2 kWp, devront permettre de couvrir au minimum 20% des besoins standards en électricité du projet.

9.2.3. Mobilité

La limitation du nombre de places de parc et la proximité d'un arrêt de bus, sont des conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du besoin moyen de déplacement des Lausannois (environ 37 km/personne/jour) et des performances du parc automobile actuel, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le cahier technique SIA 2039. Ainsi, en 2016, elles devraient être de l'ordre de 44.7 kWh/m²A_E.an. Si nous nous projetons en 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été plusieurs fois renouvelé et techniquement amélioré, elles devraient se limiter à seulement 37.4 kWh/m²A_E.an et ainsi s'approcher des performances exigées par une Société à 2'000 watts (limite de 36.1 kWh/m²A_E.an dépassée de 4%).

9.3. Pourquoi labéliser Minergie-P-Eco® ?

L'octroi de la subvention cantonale encourageant la réalisation de bâtiments à faible consommation d'énergie étant conditionné par l'obtention du label Minergie-P®, le maître de l'ouvrage a décidé de satisfaire aux exigences de ce label et de son complément Eco®. Ce label alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique, visuel et qualité environnementale du bâtiment, le présent projet est donc conforme aux volontés du Conseil communal en termes de durabilité.

Le standard Minergie-P® vise à certifier des bâtiments dont la consommation énergétique est très largement inférieure au cadre légal actuel, tout en garantissant le confort des utilisateurs. D'un point de vue strictement énergétique, ce standard considère les aspects liés à la chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) et aux consommations électriques des auxiliaires de chauffage et de ventilation.

En plus du standard Minergie-P®, le volet Eco® permet de compléter la démarche de construction écologique en considérant les aspects liés à la santé (éclairage naturel, protection contre le bruit, climat intérieur) et à l'écologie du bâtiment (matériaux, énergie grise, conception du bâtiment).

Les aspects liés au label Minergie-P® ainsi que le volet écologie du bâtiment du label Eco® sont des éléments essentiels à l'atteinte des cibles de la Société à 2'000 watts. La plus-value du label Eco® par rapport à la Société à 2'000 watts réside essentiellement dans son volet santé.

9.3.1. Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée au triple vitrage, va grandement limiter, voire supprimer, le phénomène des parois froides qui, par rayonnement, sont source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système de ventilation double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante. Enfin, les radiateurs disposés dans chaque pièce et régulés par des vannes thermostatiques permettront de garantir le confort individuel des habitants.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré moyen de réalisation lumière supérieur à 70%).

Le confort acoustique a été particulièrement soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181, édition 2006. A ce titre, la qualité de l'enveloppe et tout particulièrement des vitrages assure

la protection des surfaces habitables vis-à-vis du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre appartements et cages d'escalier, entre appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements (dalles de 26 cm, murs porteurs séparatifs de 20 cm, séparations entre locaux et gaines techniques réalisées en cloisons légères sur ossatures métalliques, amortisseurs de bruit sur les extractions d'air, etc.) ont été prises.

9.3.2. Santé et écotoxicité

Conformément au label Eco[®], tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif basé sur des 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.

9.4. Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations

Afin d'identifier et pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, le suivi et l'analyse des consommations sera réalisé au minimum durant les trois premières années d'exploitation des bâtiments. A ce titre, la SCHL s'engage, conformément à l'article 11, lettre r) du contrat de droit distinct et permanent de superficie, à réaliser ce suivi et à le transmettre en tout temps à la superficiaire sur simple demande de cette dernière.

L'objectif de la SCHL est non seulement de bénéficier d'un suivi régulier du bon fonctionnement des installations communes, mais aussi d'offrir à ses locataires le moyen de mesurer régulièrement et précisément l'impact de leur comportement sur leur consommation, respectivement leurs charges.

10. Etude d'impact sur l'environnement

Le PPA a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement, 1^{ère} étape. Le projet présenté ici ne faisant pas l'objet lui-même d'un rapport d'impact 2^e étape. Cependant, le rapport (RIE) 1^{ère} étape qui traite de l'ensemble du périmètre du PPA relève que la restructuration des accès et les principes d'aménagement du PPA induisent une amélioration des immissions sonores au droit des constructions planifiées, à condition de réaliser des ouvrages antibruit en bordure de la route de Berne, en prolongeant la butte antibruit existante au nord. Cette butte antibruit a été prise en compte dans l'étude acoustique spécifique. Selon l'article 32 RPPA, cette butte doit en premier lieu être mise en forme par les matériaux d'excavation du projet, pour optimiser les trajets des camions pour l'évacuation. De plus, selon la décision finale du RIE 1^{ère} étape (comprise dans le rapport-préavis concernant le PPA), la préservation des sols, notamment, doit faire partie intégrante du dossier de permis de construire. La mise en forme de la butte est à charge des propriétaires, selon le point 3 de la convention du 15 décembre 2015 signée par toutes les parties. La mise en place du surplus des sols devra pouvoir se faire sur le restant de la parcelle n° 15'347.

11. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 14 juillet 2016. Dans le cas où l'autorisation de construire, d'une part, et l'octroi du droit distinct et permanent de superficie, d'autre part, interviendraient au printemps 2017, le chantier pourrait ouvrir en été et la livraison des bâtiments se faire fin 2019 (délai de réalisation estimé à vingt quatre mois).

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, la Ville de Lausanne sera représentée au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier, de manière à assurer le respect des engagements pris par la superficiaire. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants

auront un accès total et en tout temps au chantier. Ainsi, un collaborateur du Bureau de développement & Métamorphose (BDM) assurera le suivi technique et financier du projet tandis qu'un représentant du Service du logement et des gérances veillera à l'application de l'offre diversifiée de logements, de la promotion d'un cadre de vie de qualité et de toute mesure possible favorisant le « mieux-vivre ensemble » sur ses parcelles.

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

Comme cela se pratique depuis le début de la précédente législature, une charte de collaboration sera établie entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de dumping social, tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, le contenu de cette charte fera partie intégrante des contrats signés par la SCHL. Les conditions suivantes sont prévues :

- la Ville collabore avec les partenaires sociaux et organisations professionnelles 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 – Fédération vaudoise des entrepreneurs) 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 leurs 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.

Cette charte pourra être adaptée en cours de chantier dès lors qu'une modification du cadre législatif l'exigerait. De même, toute nouvelle mesure directive en matière de lutte contre le travail clandestin et de limitation de la sous-traitance sera considérée jusqu'à la fin du chantier et appliquée dès lors qu'elle renforcerait le but de la charte.

14. Coût de l'opération

14.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain ⁷	143'000.-	0.7
CFC 1	Travaux préparatoires	598'000.-	2.9
CFC 2	Bâtiments et parking	17'577'000.-	85.6
CFC 3	Equipements d'exploitation	69'000.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	730'000.-	3.6
CFC 5	Frais secondaires	1'406'000.-	6.9
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (TTC, sans DDP, sans subvention)	20'523'000.-	100.0

⁷ Terrain : valeur non incluse puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP. Ce poste correspond donc aux droits de mutation et frais liés à la constitution du DDP.

Compte tenu de la performance énergétique et sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, ce projet recevra CHF 200'000.- de subventions cantonales au titre de l'obtention du label Minergie-P®. En déduisant les émoluments et frais relatifs à la certification (estimés à CHF 50'000.-), la subvention nette sera d'environ CHF 150'000.-, ramenant le montant à amortir à CHF 20'373'000.-.

14.2. Valorisation foncière

Le droit distinct et permanent de superficie n° 20'859 grèvera environ 3'370 m² de la parcelle n° 15'347, propriété de la Ville, dont la valeur a été évaluée à CHF 3'300'000.-. 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 constructible utilisé, des affectations prévues par le projet et du coût de construction des deux immeubles.

La réalisation des deux immeubles de la SCHL sur cette parcelle n° 15'347, mais également les projets élaborés sur des parcelles voisines (EHL, SILL - préavis n° 2016/24 -, FdD), pourraient avoir un impact sur deux sources d'eau d'alimentation : les sources de Petit Gobet et du Bois-Clos. Une convention signée par les différentes parties définit, entre autres, le mode d'indemnisation de la Commune en cas de tarissement des sources et la répartition des coûts entre les différentes parties. Il est d'ores et déjà admis que :

- la répartition des coûts intervienne en fonction des surfaces de plancher déterminantes nouvellement construites sur le site de Cojonnex ;
- le risque soit partagé entre la superficiante et la superficiaire en tenant compte du pourcentage d'incidence foncière du projet.

Sur la base des coûts de construction et de la valorisation du terrain ci-dessus, l'incidence foncière pour la parcelle n° 15'349 est d'environ 15%. En cas de survenue du risque et sur la base de la répartition des coûts prévus par la convention précitée (tarissement partiel, total ou diminution du débit), la superficiante appliquera un abaissement de la rente sur dix ans. Cet abaissement permettra au superficiaire d'obtenir le remboursement des 15% des coûts mis à sa charge par la convention, ledit abaissement étant calculé sous la forme d'une annuité constante calculée avec le taux hypothécaire de référence en vigueur. Sans survenance du risque, la rente demeurera pleinement redevable.

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 SCHL, avec une redevance annuelle correspondant à 5% de la valeur du terrain, soit CHF 165'000.- par an. Cette redevance représente un montant de CHF 38.40/m² de surface de plancher nette locative. La durée du droit distinct et permanent de superficie est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

14.3. Conditions de mise sur le marché

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

Logements :	CHF 230.-/m ² net/an, rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures :	CHF 180.-/place/mois, rente DDP incluse ;
Places de parc deux-roues :	CHF 15.-/place/par mois, rente DDP incluse.

Le loyer de CHF 230.-/m² net/an comprend les frais accessoires, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire, de la taxe d'épuration et de la taxe déchets (ainsi que de toutes nouvelles taxes qui seraient introduites) qui sont facturés séparément au locataire.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture.

Voici un exemple de loyers mensuels moyens par type d'appartement ; ils pourront varier légèrement en fonction de leur surface, de leur orientation ou de leur étage :

Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels
2.5	53.8	CHF 1'031.-
3.5	74.7	CHF 1'437.-
4.5	89.4	CHF 1'713.-

Afin de préserver les locataires de hausses éventuelles de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, l'article 11p de l'acte de droit de superficie 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.

15. Conséquences financières

15.1. Conséquences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a aucune conséquence sur le budget d'investissement de la Ville.

15.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

S'agissant des futures recettes, une redevance annuelle correspondant à un montant de CHF 165'000.- sera perçue. Selon le planning actuel, le versement de cette dernière pourrait débuter à partir du troisième trimestre 2019.

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnel suppl. (en ept)						
(en milliers de francs)						
Charges de personnel						
Charges d'exploitation						
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Diminutions de charges						
Revenus	-360.0					-360.0
Revenus DDP	-	0	-165.0	-165.0	-165.0	-495.0
Total net	-360		-165.0	-165.0	-165.0	-855.0

16. Droit distinct et permanent de superficie

Le droit de superficie concerne 3'370m², son périmètre couvre une partie de la parcelle n° 15'347 et il porte le n° 20'859. Son assiette correspond à celle indiquée sur le plan annexé.

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Droit distinct et permanent de superficie
	A. Constitution du droit de superficie
	B. Responsabilité de la superficiaire
	C. Obligations de la superficiaire
	D. Droit de contrôle de la superficiante
	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 cinq 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 la superficiaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduit, 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 déduits la vétusté et l'obsolescence.
Contrôle des loyers	Un contrôle des loyers sera exercé 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. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location

ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante
mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

CONSTITUTION DE DROIT

DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant _____, notaire à Lausanne, canton de Vaud-----
comparaissent : -----

d'une part : -----

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée
par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité
de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communale, prise
lors de sa séance du [●] 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance,
pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération
par lettre du [●], -----

ci-après nommée « la superficiante », -----

d'autre part : -----

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne, société dont le siège est à
Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite
société par leur signature collective à deux, -----

ci-après nommée « la superficiaire ». -----

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit : -----

I. EXPOSE PREALABLE

La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au
Registre foncier (après échange avec la parcelle n° 15348): -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	15347
Adresse(s) :	Cojonnex Route de Berne
No plan :	132
Surface :	13'248 m ²

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre
foncier de la parcelle.-----

1.2. 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. -----

1.3. La superficiaire a l'intention de construire, sur la parcelle
n° 15'347, deux bâtiments « Minergie-P-Eco® », comprenant 58 logements et un parking souterrain de
55 places, dans le cadre du programme de la Ville de Lausanne pour la création de 3'000 logements.---

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 constitué sous
numéro 20859 au Registre foncier de Lausanne. -----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle n° 15'347 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une partie de la parcelle 15'347, soit une surface de 3'370 mètres carrés, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le [●], plan qui sera déposé au Registre foncier à l'appui du présent acte. -----

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés. -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20859
Adresse(s) :	Route de Berne - Cojonnex
No plan :	127
Autre plan :	---
Surface :	3'370 m ²

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant les parcelles qui seront grevées par le droit distinct et permanent de superficie à l'exception de :

1 La convention du 17 mars 2016 relative aux différents équipements impactés par les projets « En Cojonnex » de la Fondation de l'Ecole Hôtelière de Lausanne, de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A., de la Fondation du Denantou et de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne qui intègre les conventions foncières suivantes : -----

2 Convention relative aux échanges de terrains, à la réalisation des travaux d'équipements et aux constitutions de servitudes et charges foncières nécessaires à la concrétisation du PPA « En Cojonnex » entre l'EHL et la Commune du 22 novembre 2010. -----

3 Convention relative à la répartition des coûts liés à la réalisation d'un nouveau giratoire sur la route cantonale (RC 601) à la hauteur de l'EHL entre la Commune et l'Etat de Vaud du 7 mai 2012. -----

4 Convention relative à un échange de terrain entre la Fondation du Denantou et la Commune ainsi qu'à l'aménagement d'une butte et d'un chemin d'accès parallèle à la route de Berne formalisé par une servitude foncière entre la Fondation de Denantou et la Commune du 22 août 2012. -----

La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance des documents susmentionnés et ne fait aucune réserve à ce sujet. -----

Tous les droits et obligations liés aux conventions foncières précitées sont repris intégralement par la superficiaire à l'entière décharge de la superficiante. -----

Pour le surplus, la superficiante 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 est 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 4 ans (quatre) 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 contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. -----

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, troisième alinéa et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. --

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser deux bâtiments « Minergie-P-Eco® », comprenant 58 logements et un parking souterrain de 55 places, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. -----

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.-----

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans (2 ans) dès l'entrée en force des 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 la superficiaire). 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 (six cent quarante-deux) 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 locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante 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 superficieTaux -----

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaria devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) sur la valeur du terrain. -----

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 projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à trois millions trois cents mille francs (CHF 3'300'000.-). -----

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 superficiaria et la redevance sera adaptée en conséquence.

Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à cent soixante cinq mille francs (CHF 165'000.-).-----

En cas d'indemnité due par la superficiaria en raison du tarissement partiel ou total des sources de « Petit Gobet » et « Bois-Clos », la redevance sera réduite durant 10 ans pour que la part à charge de la superficiaria, soit le 15% de l'indemnité due soit prise en compte. La réduction sera calculée par l'application de la méthode de l'annuité constante calculée sur 10 ans à l'aide du taux hypothécaire de référence en vigueur au moment du calcul de l'annuité. Sans survenance du risque, la rente demeurera pleinement redevable.

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 occupant ; 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 légale -----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit quatre cent nonante cinq mille francs (CHF 495'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiaria pourra exiger de la superficiaria 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 huitante pour cent (80%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiaria y consent d'ores et déjà.

Indexation -----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (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 superficiaria, 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 est mise à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaria.

B. Responsabilité de la superficiaria**Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiaria**

La superficiaria prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiaria 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 évènements 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 sera libre de tout bail, droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier le jour de l'inscription au Registre foncier de la servitude de superficie. -----

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de pollution ou de contamination, ni au sujet des immeubles, ni dans la zone où ils se situent, à l'exception de la zone de la station service, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. -----

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32b bis et 32d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficiaire, à l'entière décharge de la superficiante. -----

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 et des autres surfaces dans les constructions objet 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 ;-----

h) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ;-----

g) 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 de la superficiaire, 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 accord 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. Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

- logements : CHF 230.-/m² net/an, rente DDP incluse ;
- places de parc intérieures : CHF 180.- par place et par mois, rente DDP incluse ;
- places de parc deux-roues : CHF 15.- par place et par mois, rente DDP incluse.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration qui font l'objet de décomptes séparés à l'intention des locataires

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus. Le superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. ; -----

q) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration. ; -----

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; -----

s) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance ;-----

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ;-----

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 superficiaire :

- 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 superficiaire

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire

La superficiaire se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiaire 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 ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée. -----

La location du droit de superficie est assimilée à une cession. -----

La superficiaire 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 superficiaire un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de 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 superficiaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (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 superficiaire avant que les contractants le signent. -----

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévu à l'article 682, alinéa 2, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus.. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. -----

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions 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 des obligations de 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 sous chiffre 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 (779 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 de 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 quatre (4), 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 s'opérer 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 cinze (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 qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. -----

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 ». -----

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

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

La superficiaire devra requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. -----

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 du 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 superficiante. -----

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou 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. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. -----

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre q (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption pour la superficiante), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparantes 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 Société Coopérative d'Habitation Lausanne dont le siège est à Lausanne, 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"/CE- 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 Société Coopérative d'Habitation Lausanne certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. -----

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse : -----

- détiennent la totalité du capital-actions de la société, déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ; -----
- constituent la totalité des membres du conseil d'administration ; -----
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%). -----

Ils confirment également que la Société Coopérative d'Habitation Lausanne n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. -----

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, 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 les constructions projetées sont à la charge de la superficière, 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 superficière a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-). -----

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de Société Coopérative d'Habitation Lausanne, société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre q (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption de la superficière), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; -----

3. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article sept cent septante-neuf (779), lettre i) du Code civil suisse. -----

DONT ACTE,

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à -----

LAUSANNE, le [●] deux mille treize. -----

17. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne

Un tableau des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition, pour consultation, aux commissaires lors de la séance de commission.

18. 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° 2017/09 de la Municipalité, du 23 mars 2017 ;

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. autoriser l'échange foncier de 783 m² de la parcelle n° 15'347, propriété de la Commune de Lausanne, contre 217 m² de la parcelle n° 15'348, propriété de la Fondation du Denantou, contre le paiement d'une soulte de CHF 360'000.- par la Fondation du Denantou à la Commune de Lausanne ;
2. porter en revenu du Service du logement et des gérances, le montant de la soulte mentionné sous chiffre 1 ;

3. octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'859, grevant 3'370 m² de la parcelle n° 15'347 en faveur de la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 58 logements et un parking souterrain de 55 places, aux conditions figurant dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le vice-syndic :
Jean-Yves Pidoux

Le secrétaire :
Simon Affolter