

Projet de construction d'un bâtiment sis rue Saint-Martin 10-12-14-16-18, dans une démarche de « Société à 2'000 watts », comprenant 41 logements sociaux, 35 places d'hébergement d'urgence, les locaux de la Soupe populaire et l'Espace, un dépôt d'entretien et des vestiaires pour le Service de la propreté urbaine et le Service des parcs et domaines, un parking souterrain de quinze places de parc voitures et huit places scooters ainsi que cinq places de parc voitures, huit places vélos et cinq places scooters extérieures

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 10'417 en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

Demande d'un crédit d'investissement de CHF 415'800.- pour le financement des équipements d'exploitation et le mobilier (CFC 3 et 9) du PUR et le mobilier (CFC 9) des locaux du Service social Lausanne

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL

Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL

Préavis N° 2017/55

Lausanne, le 30 novembre 2017

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), grevant environ 1'955 m² de la parcelle n° 10'417, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment comprenant 41 logements sociaux (à loyer régulé, loués au service social), 35 places d'hébergement d'urgence, des locaux pour la Soupe populaire, l'Espace, le Bureau des Réservations des hébergements d'urgence lausannois, les bureaux des intervenants sociaux de l'Espace, un dépôt d'entretien et des vestiaires pour le Service de la propreté urbaine (PUR) et du Service des parcs et domaines (SPADOM), et un parking souterrain de quinze places. De plus, la Municipalité sollicite l'autorisation d'octroyer aux services concernés le crédit d'investissement de CHF 415'800.- nécessaire au projet.

La Municipalité sollicite également l'autorisation d'octroyer un prêt chirographaire et un cautionnement solidaire à la FLCL. Le cautionnement communal sera porté à un montant global maximal de CHF 6'474'042.-, représentant 30% du montant de l'hypothèque de l'opération (hors terrain). Le prêt chirographaire représentant 10% de l'investissement total se monte à CHF 2'397'793.-.

2. Résumé

Le présent préavis propose la construction d'un immeuble destiné à accueillir d'une part différents services sociaux (la Soupe populaire, l'Espace, l'hébergement d'urgence et 41 logements sociaux) et d'autre part des locaux répondant aux besoins des équipes de PUR et de SPADOM, chargées de l'entretien des voiries et des parcs du centre-ville. Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants, actuellement occupés par la Soupe populaire et le PUR. Le déménagement provisoire de la Soupe populaire est prévu aux locaux de la fondation Mère Sofia, rue des Avelines 4, les locaux du PUR au Vallon.

Le nouvel immeuble, réalisé par la FLCL, répondra aux exigences énergétiques de la « Société à 2'000 watts ». La valeur du terrain est de CHF 3'700'000.-. La redevance du droit distinct et permanent de superficie (DDP) valorise le terrain à un taux de 5% sur nonante ans, ce qui correspond à une rente annuelle de CHF 185'000.-.

3. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Résumé	2
3. Table des matières	2
4. Préambule	3
4.1. Sélection de l'investisseur	3
4.2. Concours d'architecture	4
5. Parcelle	4
6. Maître de l'ouvrage	5
7. Caractéristiques du projet de construction	5
7.1. Présentation du site	5
7.2. Caractéristiques générales et économiques du projet	5
7.3. Description du projet	6
8. Cohérence avec le développement durable	7
8.1. Confort, santé	8
8.2. Qualité environnementale	8
8.3. Parc de la Solitude et aménagements extérieur	11
8.4. Place de jeux	12
9. Planning prévisionnel	12
10. Comité de pilotage en phase de réalisation	12
11. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	12
12. Coût de l'opération et loyers initiaux	13
12.1. Coût de construction	13
12.2. Valorisation foncière de la parcelle	13
12.3. Conditions de mise sur le marché	14
12.4. Contrôle des loyers	14
13. Aspects spécifiques aux locaux gérés par le SSL	15
13.1. Logements sociaux (à loyer contrôlé)	15
13.2. Hébergement d'urgence	16

13.3.	Espace et Bureau des Réservations	17
13.4.	Soupe populaire	18
13.5.	Entretien et sécurité	19
13.6.	Aspects spécifiques aux locaux temporaires	19
13.7.	Synthèse des conséquence financières pour le SSL	20
14.	Aspects spécifiques aux locaux du PUR et du SPADOM	21
14.1.	Les locaux	21
14.2.	Dépenses d'investissement	22
14.3.	Charges d'exploitation	23
15.	Demande de prêt chirographaire	23
16.	Demande de cautionnement solidaire	24
17.	Aspect financiers	24
17.1.	Incidences sur le budget d'investissement	24
17.2.	Incidences sur le budget de fonctionnement	25
18.	Servitudes	25
19.	Droit distinct et permanent de superficie	26
20.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	37
21.	Conclusions	37

4. Préambule

Le 19 juillet 2012, la Municipalité a adopté une note concernant les dispositifs « addictions » et « aide sociale d'urgence » – César-Roux 16 et Saint-Martin 18 qui prévoit la construction d'un nouvel immeuble rue Saint-Martin 18 pour y abriter des logements sociaux et de nouveaux locaux administratifs.

Le potentiel constructible du site actuel de la Soupe populaire permet de répondre aux besoins de différentes prestations sociales dans une situation de demande grandissante. Les locaux de la Soupe populaire doivent être mis aux normes, l'Espace et le Bureau des réservations doivent trouver un nouvel emplacement, leurs locaux actuels situés à César-Roux 16 devant subir d'importants travaux de rénovation. Grâce à cette construction, la Soupe populaire, l'Espace et le Bureau des Réservations pourront être rassemblés sous un même toit. Ce potentiel permettra en sus de répondre au besoin de surfaces adaptées du PUR et du SPADOM situés en ville.

Il est ainsi proposé de mettre à disposition de la FLCL une partie de la parcelle n° 10'417 au travers d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), afin de construire un immeuble pour répondre aux besoins du Service social Lausanne (SSL), du PUR et du SPADOM. Un concours d'architecture a alors été lancé en 2014 pour élaborer un projet qui permette d'offrir des locaux pour la Soupe populaire et l'Espace (lieux d'accueil), l'hébergement d'urgence et du logement social destinés aux familles expulsées de leur appartement ou en situation précaire, ainsi qu'un dépôt d'entretien et des vestiaires pour les services PUR et SPADOM.

4.1. Sélection de l'investisseur

La FLCL, contactée par la Direction du logement et de la sécurité publique, a confirmé son intérêt pour le développement de ce nouvel immeuble mixte à but principalement social, dans sa séance du Conseil de fondation du 3 juillet 2014.

La Municipalité a alors décidé, dans sa séance du 21 août 2014, de réserver la parcelle communale de la rue Saint-Martin 10-18 à la FLCL.

4.2. Concours d'architecture

La parcelle a ensuite fait l'objet d'un concours d'architecture SIA 142 en procédure ouverte. Cette procédure, organisée par la Ville de Lausanne pour le compte de la FLCL, a été lancée en 2014. 77 bureaux d'architectes ont rendu un avant-projet. Conformément à l'article 15 du règlement SIA 142, les projets rendus ont été soumis à un examen préalable, à l'issue duquel tous les projets ont été retenus pour le jugement. Le jugement s'est déroulé par tours éliminatoires. A la suite de trois tours éliminatoires, cinq projets ont été retenus pour expertises et classement final. Le jury a finalement désigné à l'unanimité le projet « Le manteau » du bureau Alain Wolff architectes, lauréat de ce concours.

5. Parcelle

La parcelle n° 10'417, issue de la réunification des parcelles n° 10'417 et 10'815, présente les caractéristiques suivantes :

Extrait du registre foncier Biens-fonds Lausanne / 10417

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	10417
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 60944 56383 73
Surface	7'588 m ² , -
Mutation	24.03.2006 007-2006/1449/0 Cadastration 17.01.2014 007-2014/158/0 Mensuration 14.11.2016 007-2016/6124/0 Groupement de biens-fonds , de P. 10815 : 719 m ²
Autre(s) plan(s):	73
No plan:	131
Désignation de la situation	Promenade de la Solitude Rue Dr César-Roux 30 Rue Saint-Martin 16/18
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1'339 m ² Jardin, 4'699 m ² Accès, place privée, 1'524 m ² Trottoir, place piétonnière, 26 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 385 m ² , N° d'assurance: 8685 Habitation avec affectation mixte, 211 m ² , N° d'assurance: 8688 Garage, N° d'assurance: 14883 Surface totale 43 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Bâtiment, 35 m ² , N° d'assurance: 13173b Bâtiment, N° d'assurance: 13173c

Surface totale 16 m² (souterrain)
Bâtiment, 708 m², N° d'assurance: 8683

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 0.00 2016 (15.12.2016)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne.

6. Maître de l'ouvrage

La FLCL est une fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967 et dont le capital de dotation est entièrement en mains de la Ville de Lausanne. Le Conseil de fondation compte actuellement neuf membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par la Municipalité sur proposition des groupes politiques.

Cette fondation a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics, notamment par l'octroi de droits de superficie. Son parc immobilier se compose, à ce jour, de 927 logements répartis en 65 immeubles qu'elle a construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Ils se situent tous à Lausanne, répartis principalement à la Bourdonnette, route de Chavannes 103-213, mais également rue Saint-Roch 15 et chemin des Eterpeys 1-7, 10-14, 24-28, chemin de Florency 10, avenue de Cour 87-89, Jardins de Prélaz 3-5-6-8 et chemin de Renens 17, rue Centrale 26-28-30, chemin de la Clochette 16 A-B-C-D, avenue d'Echallens 81-83, chemin de Praz-Séchaud 11-30, chemin de Bonne-Espérance 30. De plus, sont en construction deux nouveaux bâtiments au chemin de Bérée 34a et b dans le quartier des Fiches.

7. Caractéristiques du projet de construction

7.1. Présentation du site

La parcelle n° 10'417 se trouve proche du centre-ville de Lausanne, entre la rue Saint-Martin à l'ouest et la Promenade de la Solitude à l'est. Elle est colloquée en zone urbaine selon le plan général d'affectation (PGA). Deux bâtiments existants abritant les locaux de la Soupe populaire et les locaux du PUR sont voués à la démolition.

7.2. Caractéristiques générales et économiques du projet

Surface bâtie	1'315 m ²
Surface brute utile de plancher	6'690 m²
Volume bâti total (SIA 416, y. c. parking et techniques)	24'330 m ³
Surface de terrain en zone constructible	1'627 m ²
Indice d'occupation du sol COS	0.8
Indice d'utilisation du sol CUS	4.11
Surface nette des logements sociaux (en m² SUP SIA 416)	3'096 m²
Surface nette de l'hébergement d'urgence (en m² SUP SIA 416)	516 m²

Surface nette des locaux d'accueil : Soupe + Espace (en m² SUP SIA 416)	626 m²
Surface nette des locaux PUR et SPADOM (en m² SUP SIA 416)¹	998 m²
Total des surfaces nettes (en m² SUP SIA 416)	5'236 m²
Revenu locatif des logements sociaux	CHF 786'257
Revenu locatif hébergement d'urgence	CHF 131'064
Revenu locatif des surfaces d'accueil (Soupe et Espace)	CHF 182'286
Revenu locatif des dépôts et vestiaires (PUR, SPADOM)	CHF 170'658
Revenu locatif des places de parc	CHF 42'000
Revenu locatif total	CHF 1'312'265
Coût de construction CFC 1 à 5	CHF 24'400'000
Coût de construction CFC 1 à 5 par m ² SUP	CHF 4'660/m ² SUP
Coûts d'équipement CFC 3 financés par les services	CHF 222'066
Coûts d'équipements CFC 3 financés par la fondation Mère Sofia	CHF 200'000
Coûts d'ameublement CFC 9 financés par les services	CHF 323'734
Rente de droit de superficie	CHF 185'000
Rendement brut de l'opération (rente DDP payée)	4.7%

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 terrasses n'y sont pas intégrées mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

7.3. Description du projet

Le projet propose un rapport discontinu avec les bâtiments qui l'entourent et garantit une bonne perméabilité entre la rue et le parc. Le rapport à la pente et le traitement du Parc de la Solitude est géré par une série de cheminements et de terrasses qui convergent vers un espace extérieur de référence dédié aux habitants des logements. La répartition programmatique profite de l'adossement à la pente pour disposer en sous-sol les espaces qui ne requièrent pas de lumière naturelle.

D'une manière générale, la qualité et la hiérarchisation des accès répondent à la proximité de programmes et d'usagers très différenciées sans stigmatiser une population au détriment des autres. La séparation des entrées pour la soupe populaire/Espace et le logement d'urgence est très appréciable. Ce dispositif est reconduit sur les pignons nord et sud du volume pour accéder au parking de la voirie et au parking des logements.

¹ Les locaux destinés au PUR et au SPADOM sont composés, d'un côté, de locaux chauffés (233 m² SUP) et d'un autre côté, des dépôts destinés aux machines et outils de travail (765 m² SUP). Ces derniers sont considérés comme des surfaces utiles principales car ils répondent à l'utilisation principale malgré le fait qu'ils sont non chauffés et sans aménagement.

Le projet se compose d'un seul bâtiment de sept niveaux (R+6) en forme du U, percé d'une cour ouverte vers le parc de la solitude. Sur la rue Saint-Martin et les accès latéraux, les alignements de façades s'inscrivent dans la continuité des gabarits des bâtiments voisins. Le positionnement de deux cages d'escaliers centrales donne accès à cinq appartements par palier.

Les trois premiers niveaux du bâtiment accueillent les locaux de la Soupe populaire et de l'Espace, le Bureau des Réservations pour les hébergements d'urgence, des bureaux pour les intervenants sociaux de l'Espace, l'hébergement d'urgence, les locaux et dépôts réservés au PUR et au SPADOM ainsi que le parking et les caves des logements. Les quatre derniers niveaux du bâtiment sont exclusivement dédiés aux logements.

La typologie des appartements avec une double orientation permet de faire vivre les angles, en y disposant les espaces communs, sur tout le pourtour du bâtiment. Dans les angles rentrants, les vis-à-vis sont esquivés par une découpe légèrement biaise du volume. A l'intérieur des appartements, la délimitation des espaces communs et privés est réalisée au moyen d'une couche centrale de service et de distribution.

7.3.1. Principes typologiques

La diversité des typologies des logements sociaux (15% de 1 pièce, 15% de 1,5 pièces, 10% de 2 pièces, 5% de 2.5 pièces, 22% de 3.5 pièces, 15% de 4.5 pièces, 19% de 5 pièces communautaires) permettra une certaine mixité au sein de l'immeuble, avec des familles, des familles monoparentales, des personnes seules et des appartements communautaires.

Typologies	Quantités <i>nb logements</i>	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Surfaces totales <i>m² net</i>
1 pièce	6	39.3	236
1.5 pièces	6	46.3	278
2 pièces	4	50.5	202
2.5 pièces	2	56.8	114
3.5 pièces	9	71.6	645
4.5 pièces	6	87.3	524
5 pièces	8	137.3	1'098
	41	75.5	3'096

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 254.-/m² net.an.

8. Cohérence avec le développement durable

En vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi², la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage de répondre au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire « Société à 2000 watts » (Minergie-P-Eco[®] ou équivalent) et respecter les critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

² Préavis N° 2013/20 en réponse au postulat de M. Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

En application des conclusions du rapport-préavis N° 2013/20 adopté par la Conseil communal le 20 mars 2014 et dans un souci d'aborder l'écologie de la construction de manière globale et cohérente, le maître de l'ouvrage a décidé de satisfaire aux exigences de la « Société à 2'000 watts » pour les aspects énergétiques. En ce qui concerne les aspects écologie et santé, il a été décidé de respecter les critères d'exclusion *Eco*[®]. Le présent projet est donc conforme aux volontés du Conseil communal en termes de durabilité.

8.1. Confort, santé

La mise en œuvre d'une isolation extérieure et de triples vitrages 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.

Concernant les aspects liés à la santé, tous les bois utilisés dans les 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 l'usage de produits contenant des solvants sont exclus.

En matière d'isolation acoustique intérieure, les exigences minimales de la SIA 181 seront respectées dans tout le bâtiment. Les murs de séparation entre appartements seront réalisés en béton d'une épaisseur de 24 cm. Les cloisons en placoplâtre de 15 cm seront installées entre les chambres des appartements communautaires et entre les chambres d'hébergement d'urgence. Un faux-plafond absorbant garantira le confort acoustique dans le réfectoire de la Soupe Populaire et de l'Espace.

En termes d'accessibilité, le bâtiment est adapté aux PMR (personnes à mobilité réduite). Une rampe permettra l'entrée dans la zone Hébergement d'urgence. Un monte-escaliers permettra l'accès aux logements par l'entrée située sur la rue Saint-Martin. L'accès aux locaux de la Soupe populaire et de l'Espace se fera par la rue Saint-Martin, au sud de la parcelle. Finalement, sur les 41 appartements que compte le projet, 36 respecteront la norme SIA 500 (Construction sans obstacles). Les cinq autres logements comportent des salles de bains de taille légèrement inférieure au minimum requis.

8.2. Qualité environnementale

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

Le mode constructif choisi pour ce bâtiment de sept niveaux est de type traditionnel, avec une structure en béton armé. Toutefois, afin de réduire l'impact de ce matériau, la part de béton recyclé sera supérieure à 50% du volume des parties de la structure où du béton recyclé peut être utilisés. Ce béton recyclé sera fourni par une gravière située dans un rayon de 25 km maximum du chantier³.

Le revêtement extérieur des façades sera réalisé en béton préfabriqué, l'isolation en polystyrène expansé (EPS). La toiture sera végétalisée.

Afin de limiter le volume des excavations et les coûts associés, tant du point de vue environnemental que financier, les locaux annexes (parking, hangar PUR et SPADOM et caves) ont été regroupés à l'est des trois niveaux inférieurs du bâtiment, contre le talus du Parc de la Solitude. Les zones ouest des mêmes niveaux sont, côté rue Saint-Martin, hors sol et accueillent les surfaces de la Soupe et l'Espace ainsi que les hébergements d'urgence.

³ 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.

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

L'accent a été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe, avec des éléments de façade et de toiture à faible coefficient de transmission thermique (U inférieur ou égal à $0.17 \text{ W/m}^2\text{K}$) et la mise en œuvre de triples vitrages avec cadres en bois-métal pour la totalité des menuiseries. Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles.

En complément de ces mesures statiques, des installations de ventilation double-flux permettront de réduire encore les besoins de chauffage du projet.

L'ensemble de ces éléments devrait permettre de réduire le besoin théorique de chaleur pour le chauffage de plus de 30% par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009 qui constitue le cadre légal actuel.

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. De plus, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. En complément, l'ensemble des robinetteries installées sera équipé de régulateurs de débit, permettant de réduire les consommations à niveau de confort équivalent.

Le choix de la production de chaleur s'est porté sur le chauffage à distance (CAD) des Services industriels de la Ville, le réseau existant passant sous le futur bâtiment. La chaleur sera distribuée dans les locaux par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques, permettant 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 thermiquement performants.

L'eau chaude sanitaire sera produite principalement par une pompe à chaleur (PAC) raccordée à une fosse de récupération de chaleur sur les eaux usées, de type FEKA⁴. La forte densité humaine prévue dans ce bâtiment, ainsi que les affectations telles que le restaurant ou les vestiaires des services PUR et SPADOM laissent présager d'une consommation en eau chaude sanitaire importante. Une récupération de chaleur sur les eaux usées semble donc particulièrement appropriée à ce projet. De plus, cette option de PAC FEKA avec le CAD en appui pour les pics de consommation permet d'améliorer le bilan « 2'000 watts ».

Ce type d'installation étant prévu dans le futur écoquartier des Plaines-du-Loup, le projet de Saint-Martin constituera une première expérience de mise en service d'un module FEKA.

8.2.3. Réduction des besoins d'électricité et qualité du courant consommé

Afin de favoriser l'éclairage naturel, le projet a été optimisé de manière à satisfaire à l'exigence du label *Eco* en la matière. Les séjours sont situés dans les angles afin de profiter de deux orientations, la profondeur maximale des chambres, bureaux et réfectoires est de 4.60 m, avec des fenêtres de dimensions généreuses. Des stores à lamelles permettent de se protéger efficacement contre les surchauffes estivales tout en permettant un apport de lumière naturelle.

Concernant l'éclairage artificiel, l'ensemble du bâtiment sera équipé, dès la livraison, d'ampoules fluocompactes ou de tout autre équipement plus performant. A ce titre, le maître d'ouvrage, renonce à livrer les immeubles avec des ampoules halogènes. De plus, le parking, le hangar PUR/SPADOM, les caves, les circulations, les vestiaires et WC des activités, ou la cuisine de la Soupe seront équipés de détecteur de présence.

Les appareils électroménagers qui équiperont les appartements ainsi que les buanderies communes, répondront aux classes d'efficacité les plus performantes (réfrigérateur/congélateur A+++, lave-linge A+++/A, sèche linge à pompe à chaleur A++, lave-vaisselle A+++/A, four A).

⁴ FEKA-Energiesysteme AG.

En complément de ces mesures d'économie d'électricité, et afin de tendre vers la cible « 2'000 watts » et de diminuer l'impact environnemental de l'énergie électrique consommée, la FLCL s'engage à retranscrire dans les baux à loyer l'obligation faite aux locataires, services de la Ville, de contracter un contrat de courant vert (type Nativa ou un équivalent de provenance garantie - Naturemade Star). Le contrat d'achat électrique spécifique aux parties communes respectera les mêmes exigences de qualité de courant. Par ailleurs, le bâtiment sera équipé de panneaux solaires photovoltaïques implantés en toiture. Représentant une puissance totale minimale de 41 kWp, les 223 m² de panneaux en toiture pourraient couvrir 20% des besoins standards en électricité du bâtiment, conformément à l'exigence légale.

8.2.4. Bilan « 2'000 watts »

Le bilan « 2'000 watts », désormais visé sur l'ensemble des opérations développées sur parcelles communales, permet de réaliser un « benchmark » visant à capitaliser sur les choix constructifs fournissant le meilleur compromis entre exigence de performance énergétique et maîtrise des coûts de construction.

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 neuf 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 « 2'000 watts » se résume, pour ce projet, à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à 127 kWh/(m²A_E.an) et les émissions de gaz à effet de serre à 17.0 kgCO₂/(m²A_E.an). Dans ce projet, les surfaces non chauffées dédiées aux activités du PUR et du SPADOM étant importantes, les impacts environnementaux de ces surfaces sont inclus dans le bilan. Les cibles en tiennent également compte.

NRE : Non renewable energy [kWh/m ²]	Cible 2000 watts	Projet Saint-Martin	
		10-18	
Matériaux de construction	58	33	
Utilisation	32	55	
Mobilité	37	26	
Total	127	114	soit 90% de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2000 watts	Projet Saint-Martin	
		10-18	
Matériaux de construction	9.0	9.0	
Utilisation	2.0	6.5	
Mobilité	6.0	4.5	
Total	17.0	20.0	soit 118% de la cible

L'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet lui permettent de satisfaire largement à la cible en énergie primaire non renouvelable (-10%). Toutefois, en termes d'émissions de gaz à effet de serre, nous pouvons constater un dépassement de l'objectif de 18%. Ce dernier s'explique principalement par le mode de production de chaleur par le CAD et de la part importante de gaz dans son mix énergétique, qui pourrait, à moyen terme, diminuer au profit d'un agent renouvelable et pauvre en carbone. L'installation de la PAC permettant la récupération de la chaleur des eaux usées a permis une réduction de 20% l'impact sur la consommation d'énergie primaire non renouvelable et de 30% les émissions des gaz à effet de

serre liés à la production d'eau chaude. Malgré ces efforts au niveau du système de production, les émissions de gaz à effet de serre dépassent la limite. Des futures évolutions des agents énergétiques du CAD pourront encore améliorer le bilan énergétique de ce projet.

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

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, un suivi des consommations sera réalisé, au minimum durant les trois premières années d'exploitation du bâtiment. A ce titre, la FLCL s'engage, conformément à l'article 11 lettre r) du DDP, à réaliser ce suivi via un contrat de type energoSTART ou équivalent. En complément du suivi des consommations et de l'optimisation des installations, ce contrat prévoira une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des locataires, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergie. En outre, la superficière s'engage à transmettre en tout temps, les résultats de ce suivi à la superficière sur simple demande de cette dernière.

8.3. Parc de la Solitude et aménagements extérieur

Le projet des aménagements extérieurs est établi par le Service des parcs et domaines de la Ville (SPADOM). Actuellement, le parc est composé d'un mail de tilleul dans sa partie supérieure (Promenade de la Solitude) et d'un cheminement dans la pente permettant de joindre l'avenue César-Roux à la rue Saint-Martin. Dans sa partie inférieure, un plantage de quartier a été réalisé en 2009. Le projet de nouveau bâtiment est l'occasion de valoriser cet îlot de verdure méconnu au centre de la ville en offrant aux habitants un véritable parc de quartier ouvert à tous.

Dans la partie supérieure, et parallèlement aux travaux sur l'avenue César-Roux, le belvédère et le mail seront prolongés. Une intervention sur la végétation permettra également de remettre en valeur les vues sur la Cité.

A mi-pente et en liaison directe avec l'accès arrière du bâtiment, le projet valorise la zone plane par la création d'un espace public généreux offrant une polyvalence d'usages pour l'ensemble des habitants du quartier : placette de rencontre, espaces de jeux pensés pour une diversité d'activités ludiques (adresse, créativité, glisse, etc.) et exploitant au mieux les potentialités offertes par la pente. Un soin particulier sera apporté aux matériaux : bois, revêtements naturels perméables, végétation indigène, etc.

Dans la partie basse, le projet propose de simplifier les multiples ouvrages de soutènement qui encombrant l'espace et d'utiliser la toiture du local vélos/containers pour installer le nouveau plantage de quartier. Cette intervention permettra de créer un lien visuel en ouvrant le parc sur la rue Saint-Martin.

Les surfaces végétales en pente seront colonisées par des fruitiers de variétés anciennes, clin d'œil au verger d'antan.

8.3.1. Eclairage extérieur

Un cheminement sera aménagé pour l'accès aux nouveaux logements depuis le parc de la Solitude. Celui-ci sera également fortement utilisé par les enfants se rendant au collège de Béthusy. Les luminaires seront pris en charge par le projet. Par contre, la maintenance et le coût de l'énergie seront pris en charge par les Services industriels de Lausanne (SIL).

De plus, le passage public à pied reliant la rue Saint-Martin à la rue Caroline, aujourd'hui partiellement éclairé par les SIL (escaliers), verra son éclairage rénové. Le montant de ces travaux sera pris en charge par le préavis N° 2013/60 (plan lumière). La maintenance et le coût de l'énergie sera pris en charge par les SIL.

Les principes du plan lumière de la Ville seront respectés aussi bien pour le choix des typologies de matériel que des températures de couleur de l'éclairage. Seuls des luminaires à LED seront installés, avec réduction du flux lumineux aux heures de moindre fréquentation lorsque cela est possible.

8.4. *Place de jeux*

Deux grands espaces de jeux, un pour les grands et un pour les plus petits, seront aménagés : jeux en bois s'inscrivant dans la pente permettant d'innombrables possibilités de jeux et laissant place à l'imagination, équipements adaptés à chaque tranche d'âge, cordes et filets, revêtements en copeaux ou en gravier, aspect naturel avec peu de couleurs, plantes indigènes adaptées, etc. Ces aménagements s'adapteront parfaitement au contexte naturel du site en contribuant ainsi au verdissement de la ville.

Une démarche participative intégrant les futurs utilisateurs dès le début du projet, et notamment les enfants (collaboration avec délégations enfance et jeunesse, Services sociaux, Conseil des enfants, FASL, garderies, etc.) sera mise en place. Leurs besoins, leurs envies, leur regard sur le projet en feront l'essence de la future réalisation.

Du mobilier sera également mis en place pour les parents (bancs, table de pique-nique).

Ce nouvel espace de jeux ouvert aux habitants de l'immeuble ainsi qu'à ceux du quartier sera un pôle de vie urbaine offrant une mixité d'usages.

9. **Planning prévisionnel**

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 9 décembre 2016. Dans l'hypothèse de l'obtention de l'autorisation de construire et de l'octroi du droit distinct et permanent de superficie début 2018, le chantier pourrait ouvrir printemps 2018 et le bâtiment livré mi-2020.

10. **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 superficière. 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 et projet 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'habitabilité des logements, de la promotion d'un cadre de vie de qualité et de toute mesure favorisant le « mieux-vivre ensemble » sur ces parcelles en collaboration avec le SSL.

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

Comme cela se pratique depuis 2011, une charte de collaboration sera signée entre la Ville et le maître de l'ouvrage conformément à l'article 11 lettre s) du contrat de DDP. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. De manière générale, 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. Plus concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne et le maître de l'ouvrage impose que le maître d'ouvrage prévoie dans les contrats qu'il signe avec les entreprises mandatées les dispositions suivantes :

- 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 ces 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.

D'éventuelles modifications législatives relatives au travail au noir et à la sous-traitance seront bien sûr prises en compte si elles devaient intervenir d'ici la fin du chantier.

12. Coût de l'opération et loyers initiaux

12.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain*	0.-	0.00
CFC 1	Travaux préparatoires	2'092'735.-	8.58
CFC 2	Bâtiments	18'745'606.-	76.83
CFC 3	Equipements d'exploitation	1'061'022.-	4.35
CFC 4	Aménagements extérieurs**	904'323.-	3.71
CFC 5	Frais secondaires	1'596'314.-	6.54
Total	Réalisation CFC 0 à 5 (sans DDP)	24'400'000.-	100.00

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

** Le montant prévu finance le terrassement général, les constructions aux abords du bâtiment ainsi que les aménagements empiétant du parc (chemin d'accès au bâtiment et éclairage, etc). Ce montant participe également pour partie aux constructions nécessaires au plantage, à la place de jeux et aux plantations. Les équipements de jeu seront financés par le Secrétariat général FIM à hauteur de CHF 250'000.-, via le préavis Place de jeux n°3 en cours d'élaboration. L'équipement du plantage sera financé via le crédit cadre SPADOM 2019 à hauteur de CHF 15'000.-.

12.2. Valorisation foncière de la parcelle

Le droit distinct et permanent de superficie n° 20'890, grèvera environ 1'955 m² de la parcelle n° 10'417 propriété de la Ville et dont la valeur a été évaluée à CHF 3'700'000.-. 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 constructif utilisé, des affectations prévues par le projet et du coût de construction de l'immeuble.

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 FLCL, avec une redevance annuelle correspondant à 5% de la valeur du terrain, soit CHF 185'000.- par an. Cette redevance représente un montant de CHF 35.3.-/m² SUP SIA 416. La durée du droit distinct et permanent de superficie est fixée à 90 ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

12.3. Conditions de mise sur le marché

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

Logements sociaux :	CHF 254.-/m ² net.an,	redevance	annuelle	et	frais accessoires inclus ;
Hébergement d'urgence :	CHF 254.-/m ² net.an,	redevance	annuelle	et	frais accessoires inclus ;
Places de parc intérieures :	CHF 180.-	par place	et	par	mois ;
Places de parc extérieures :	CHF 160.-	par place	et	par	mois ;
PUR/SPADOM y compris dépôt :	CHF 171.-/m ² net.an,	redevance	annuelle	et	frais accessoires inclus, CFC 3 financé par les services PUR et SPADOM ;
Espace + Bureau des réservations :	CHF 306.-/m ² net.an,	redevance	annuelle	et	frais accessoires inclus ;
Soupe populaire :	CHF 276.-/m ² net.an,	redevance	annuelle	et	frais accessoires inclus, CFC 3 concernant la cuisine financé par la fondation Mère Sofia.

Seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de la taxe d'évacuation et de traitement des eaux et des déchets des parties privatives viendront en sus.

Dans ces conditions, le revenu locatif total de l'opération se décompose comme suit :

Affectation	Quantité	Loyer	Etat locatif
Logements sociaux	3'096 m ²	CHF 254.-/m ² net.an	CHF 786'257.-/an
Hébergement d'urgence	516 m ² net	CHF 254.-/m ² net.an	CHF 131'064.-/an
Places de parc intérieures	15 places	CHF 180.-/place.mois	CHF 32'400.-/an
Places de parc extérieures	5 places	CHF 160.-/place.mois	CHF 9'600.-/an
PUR/SPADOM y compris dépôt	998 m ² net	CHF 171.-/m ² net.an	CHF 170'658.-/an
Espace + Bureau des réservations	317 m ² net	CHF 306.-/m ² net.an	CHF 97'002.-/an
Soupe populaire	308 m ² net	CHF 276.-/m ² net.an	CHF 85'284.-/an
Total			CHF 1'312'265.-/an

Compte tenu du prix de revient de l'opération et de la redevance annuelle de CHF 185'000.-, ce revenu locatif se traduit par un rendement brut d'investissement, DDP payé, de 4.7%. 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 taux hypothécaire de référence au moment de la mise en location, 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.

12.4. Contrôle des loyers

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 superficiante. Celle-ci s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail.

13. Aspects spécifiques aux locaux gérés par le SSL

13.1. Logements sociaux (à loyer contrôlé)

Les logements sociaux gérés par le SSL sont destinés à toute personne, de nationalité suisse ou avec un titre de séjour valable, domiciliée ou résidant à Lausanne depuis un an au moins et manifestement dans l'incapacité de trouver un logement en raison d'une discrimination avérée sur le marché du logement, notamment en raison d'un endettement excessif ou d'une atteinte manifeste à la santé. Les 73 objets de Saint-Martin (33 logements sociaux à durée indéterminée et quarante chambres communautaires pour de l'hébergement provisoire) viendront compléter le dispositif de prestation logement du SSL.

Le loyer moyen des logements sera de CHF 254.-/m² net.an, frais accessoires compris ; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de la taxe d'évacuation et de traitement des eaux et 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. Dans ce cas spécifique des logements sociaux, le SSL facture aux locataires des frais de gestion administrative et technique adaptés à la fragilité des locataires. Ces derniers sont estimés à CHF 25.20/m² net.an. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation, conformément à l'article 11 lettre p) du DDP. Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Nombre de logements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels moyens (CHF)
6	1.0	39.3	833.-
6	1.5	46.3	979.-
4	2.0	50.5	1'069.-
2	2.5	56.8	1'201.-
9	3.5	71.6	1'516.-
6	4.5	87.3	1'849.-
8	5.0	137.3	2'905.-
Revenu locatif annuel en CHF			786'260.-

Les huit appartements de 5 pièces sont des appartements communautaires destinés à accueillir 40 chambres meublées qui seront louées chacune séparément. Depuis 2011, et grâce au soutien financier du Service de prévoyance et d'aide sociales (SPAS) du Canton de Vaud, le SSL s'est lancé dans le projet d'appartement communautaire permettant d'offrir à des personnes sans logement et disposant de faibles ressources (qu'ils bénéficient du revenu d'insertion (RI) ou pas) des solutions de logement à moindre coût et pour une durée déterminée de six mois.

13.1.1. Dépenses d'investissement

Les dépenses des aménagements intérieurs des 40 chambres communautaires (literie, armoires, tables et chaises) s'élèvent à CHF 106'548.- (CFC 9).

13.1.2. Charges de personnel

Afin d'assurer la bonne gestion administrative et sociale de ces 73 nouveaux objets (40 chambres communautaires et 33 logements sociaux), le SSL doit pouvoir compter sur une

dotation supplémentaire de 1.2 ept (0.8 ept d'assistant social et 0.4 ept de secrétaire gérance) correspondant à une masse salariale de CHF 129'100.-, charges sociales comprises.

13.1.3. Revenus de l'unité logement

Des revenus sont perçus par le SSL d'un montant estimatif de CHF 78'120.- par an. Ce montant est composé d'un forfait de CHF 120.-, intégré dans les charges facturées aux locataires de chaque chambre ou appartement, et comprenant CHF 50.- de frais de gestion administrative et technique et CHF 70.- de prestations sociales. Ces ressources viennent en déduction du coût des prestations logement du SSL.

Les 73 nouveaux objets de Saint-Martin complèteront les prestations logement du SSL. Ces prestations, dans leur ensemble, sont en partie subventionnées par le SPAS à hauteur de CHF 600'000.- pour 2017.

13.2. Hébergement d'urgence

La Ville de Lausanne dispose actuellement de trois hébergements d'urgence : le Sleep In, la Marmotte et l'abri PC de la Vallée de la jeunesse. Ces structures permettent d'accueillir temporairement, dans des conditions simples (dortoirs ou chambres à plusieurs lits), des personnes sans domicile. A partir du 1^{er} janvier 2019, il est prévu que les trois hébergements soient entièrement financés par l'Etat, le SSL gardant uniquement la responsabilité de la coordination du dispositif. L'hébergement d'urgence prévu dans ce bâtiment de Saint-Martin remplacera l'actuel Abri PC de la Vallée de la Jeunesse, ce qui permettra d'avoir un dispositif d'hébergement d'urgence exclusivement concentré dans des bâtiments en surface, pour un meilleur accueil des usagers, contrairement à la situation actuelle, où les usagers sont accueillis dans un lieu en sous-sol, sans lumière du jour.

La population des hébergements d'urgence comprend principalement des hommes, ainsi que des femmes et des mineurs accompagnés. Les personnes accueillies sont sans domicile fixe et souvent sans revenu. Une petite partie est suisse et la majorité sont des migrants de passage ou à la recherche d'un emploi.

L'hébergement d'urgence prévu est conçu sur deux étages. Le premier accueillera les femmes, avec ou sans enfants. Il comprend quatre chambres et peut accueillir 11 personnes. Le deuxième étage accueillera les hommes seuls. Il comprend 10 chambres et peut accueillir 24 personnes. Le deuxième étage comporte également un réfectoire pouvant accueillir les 35 usagers de l'hébergement d'urgence ainsi qu'une cuisine, une buanderie et une chambre pour les veilleurs. Chaque étage comprend plusieurs douches et sanitaires.

L'accès à l'hébergement d'urgence se fera par une entrée spécifique, sur la façade nord du bâtiment. Un sas d'entrée et une réception permettront un accueil serein des usagers. Les horaires d'ouverture seront semblables aux horaires actuels de la Marmotte (20h30-8h30), et l'accès sera gratuit pour les enfants de moins de dix ans et payant (CHF 5.-) pour les adultes.

Le futur hébergement d'urgence comprendra 35 lits et sera financé, en principe, entièrement par l'Etat de Vaud. Le choix du mode de gestion n'est pas encore défini.

13.2.1. Dépenses d'investissement

Les coûts d'aménagement intérieur de l'hébergement d'urgence (CFC 9) sont estimés à CHF 52'000.-. Ce montant couvre l'aménagement des 35 chambres (lits, matelas, lampes, armoires, chaises).

13.2.2. Charges d'exploitation

Aucun état locatif de l'hébergement d'urgence n'est à prévoir sur le budget de fonctionnement car, à la date de la livraison du bâtiment, l'Etat de Vaud sera le seul financeur de ces prestations.

13.3. Espace et Bureau des Réservations

13.3.1. L'Espace

L'Espace est un lieu d'accueil de jour, géré et financé par le SSL, actuellement situé rue Dr. César-Roux 16. L'Espace accueille du mardi au samedi inclus les personnes précarisées, souvent sans domicile et sans revenu, qui n'ont pas d'autre lieu où aller la journée. Des collations et boissons chaudes sont offertes, ainsi qu'une écoute et une orientation dans le réseau, des permanences sociales, et des soins infirmiers à raison d'une fois par semaine. Les usagers ont aussi la possibilité de laisser leurs sacs et bagages dans une consigne d'environ 35 places. Enfin, depuis son ouverture en décembre 2012, le lieu est utilisé comme adresse postale par plus de 800 personnes qui ne disposent pas d'autre endroit pour recevoir leur courrier.

Dans les locaux rue Dr. César Roux 16, la surface totale du local est de 90 m² autorisant l'accueil de 50 personnes maximum à la fois. L'accueil est donc organisé en deux séquences, permettant l'accueil de 100 personnes par matinée. La surface prévue pour accueillir l'Espace dans le futur immeuble de Saint-Martin 18 se monte à 210 m², dont 130 m² de surface d'accueil. Cette surface, agrandie par rapport à la situation actuelle, permettra une augmentation de la capacité d'accueil qui nécessitera une réorganisation du dispositif.

La consigne à bagages, qui permet actuellement le stockage de 35 bagages sur une surface de moins de 10 m², verra sa taille passer à 40 m², permettant le stockage de plus d'une centaine de bagages. Une dotation en personnel accrue est prévue afin de permettre la bonne gestion du lieu dans cette configuration augmentée.

Des travaux étant prévus à César-Roux 16 dès 2018, les locaux seront déplacés dans les locaux provisoires. Les enjeux liés à ce déménagement sont définis au chapitre 13.6.2.

L'accès à l'Espace se fera par une entrée située sur la façade sud du bâtiment, agrémentée d'un couvert extérieur de 46 m², permettant aux personnes d'attendre l'ouverture sans empiéter sur les lieux de passage publics. Les horaires d'ouverture actuels sont les suivants : 9h-12h30 et 14h-17h du mardi au vendredi et 9h-11h30 et 15h-17h les samedis ; ces horaires seront à priori maintenus à Saint-Martin 18.

13.3.2. Bureau des Réservations

Le Bureau des réservations (BR) permet aux personnes sans domicile fixe d'obtenir une réservation dans l'un des trois hébergements d'urgence de la ville. Le Bureau se trouve actuellement au rez supérieur de César-Roux 16 ; il est géré par le SSL, avec l'apport de personnel de la Marmotte. Il accueille du mardi au samedi entre 15 et 60 personnes chaque jour. Il est ouvert de 8h30 à 11h du mardi au vendredi et de 13h à 15h les samedis.

Les locaux prévus dans le futur immeuble de Saint-Martin 18 contiennent comme aujourd'hui deux bureaux distincts pour l'accueil des usagers ainsi qu'une salle d'attente de 45 m². L'accès se fera par une entrée séparée des locaux de la Soupe et de l'Espace afin de permettre une meilleure gestion des flux d'usagers.

13.3.3. Dépenses d'investissement

La délivrance des prestations de l'Espace et du Bureau des réservations implique un certain nombre d'équipements et d'aménagements (CFC 9) notamment des tables et chaises pour l'Espace, des étagères pour la consigne à bagage, des containers à déchets, ainsi que l'équipement des bureaux. L'investissement s'élève à CHF 44'500.-.

13.3.4. Charges d'exploitation

L'impact financier prévisible est lié à l'augmentation prévue des loyers, ainsi qu'aux ept supplémentaires nécessaires à la bonne gestion des lieux. Actuellement, le loyer annuel combiné de l'Espace et du Bureau des réservations se monte à CHF 70'500.- avec les charges. Avec le futur prix par m² de CHF 306.-, le loyer combiné Espace et Bureau des Réservations plus les charges, augmentera à CHF 105'602.-, engendrant un surcoût annuel de CHF 35'102.-.

La surface accrue de l'Espace, ainsi que l'augmentation conséquente du nombre de sanitaires, nécessitera un doublement du budget alloué aux nettoyages de l'Espace, qui augmentera de CHF 6'000.-/an. Un montant de CHF 4'500.- est également prévu pour l'installation informatique.

L'équipe actuelle chargée de gérer l'Espace, y compris la bagagerie, et le Bureau des réservations, est composée de 5.6 ept d'éducateurs engagés par le SSL. L'augmentation de la surface d'accueil, permettant une augmentation des personnes accueillies, et le triplement de la taille de la consigne, nécessite une augmentation de la dotation en personnel de 0.5 ept, correspondant à une masse salariale de CHF 61'600.- charges sociales comprises.

13.4. Soupe populaire

La Soupe populaire, actuellement située dans le bâtiment de Saint-Martin 18, accueille chaque soir entre 220 et 270 personnes, avec des pointes à 300 personnes. Un repas chaud y est servi gratuitement aux personnes démunies 365 jours par année entre 19h30 et 21h30. Elle occupe un espace de 220 m². Les locaux actuels ne permettant pas l'installation d'une cuisine professionnelle, les repas sont élaborés sur un autre site, dans des cuisines louées à Caritas. La Soupe populaire est gérée par la Fondation Mère Sofia et financée par le SSL.

La prestation devra déménager temporairement pendant les travaux de démolition et reconstruction du bâtiment. Les options de localisation temporaire sont détaillées au chapitre 13.6.1.

La Soupe populaire pourra faire usage d'une surface de 360 m² dans le futur immeuble de Saint-Martin 18. Cette surface comprendra une zone d'accueil des usagers de 240 m² ainsi qu'une cuisine professionnelle sur 100 m². Il n'est pas prévu de modifier les horaires actuels. Les nouveaux locaux, plus généreux, permettront un accueil plus important moyennant un encadrement professionnel. Il est prévu que la fondation Mère Sofia soit locataire directe de la FLCL.

13.4.1. Dépenses d'investissement

Pour que la Soupe populaire puisse être offerte tous les soirs de l'année, un certain nombre d'équipements, qui relèvent de la responsabilité du mandant, sont nécessaires, par exemple, des containers à déchets, des cordons de sécurité, de grandes tables, des chaises, etc. Le montant total de ces équipements (CFC 9) s'élève à CHF 32'800.-.

13.4.2. Charges d'exploitation

L'impact financier sur le budget de fonctionnement est lié à l'augmentation prévue des loyers. Actuellement, le loyer annuel de la Soupe populaire (espace d'accueil et location de la cuisine professionnelle) se monte à CHF 79'500.- avec les charges. Avec le futur prix par m² de CHF 276.- plus les charges, le loyer augmentera à CHF 92'184.-, engendrant un surcoût annuel de CHF 12'684.-.

13.5. Entretien et sécurité

13.5.1. Entretien

Les loyers actuels comprennent une dotation d'entretien correspondant aux ratios ordinaires appliqués par la FLCL pour du logement. La Ville de Lausanne souhaite compléter cette dotation pour l'entretien et la gestion des espaces qui relèvent de ses compétences (Soupe populaire, Espace, Bureau des Réservations et Hébergement d'urgence). Afin de s'assurer que les prestations seront délivrées dans les meilleures conditions, il est proposé que le concierge habite sur place et que sa dotation soit augmentée de 0.2 ept par rapport à ce que prévoit la FLCL. Cette dotation représente un coût supplémentaire d'environ CHF 15'000.-/an qui viendra s'ajouter aux charges locatives des quatre espaces précités.

Le concierge aura pour mission d'assurer l'entretien et le nettoyage des parties communes et de s'assurer que toutes les institutions parties prenantes à l'exploitation du bâtiment respectent leurs engagements. Chaque utilisateur du bâtiment sera responsable de ses locaux.

13.5.2. Sécurité

A titre préventif, il est prévu dans le budget un montant de CHF 109'500.- annuel afin de couvrir la présence d'un agent de sécurité tous les jours de l'année pendant cinq heures (estimation des besoins : de 8h à 10h et de 20h à 23h). Ces besoins seront couverts par le budget déjà utilisé à cette fin, permettant actuellement de financer la sécurité de l'abri PC, de l'Espace et du bureau des réservations (ligne budgétaire: 3922 08 318 41). Après les trois premiers mois d'exploitation, les besoins réels en termes de présence sécuritaire seront réévalués.

13.6. Aspects spécifiques aux locaux temporaires

13.6.1. Locaux temporaires pour la Soupe populaire

Pour pouvoir débiter et réaliser les travaux du nouveau bâtiment de Saint-Martin 16-18, la Soupe populaire doit libérer ses locaux actuels. Des locaux provisoires pour une durée d'environ deux ans et demi sont nécessaires afin que les prestations fournies par la Soupe Populaire soient assurées.

La Fondation Mère Sofia prévoit l'installation de la Soupe populaire au chemin des Avelines 4 au mois de février 2018. Des travaux doivent être réalisés dans ces locaux, la mise à l'enquête n'a pas généré d'oppositions, le début des travaux est prévu pour fin 2017.

Le projet de la fondation Mère Sofia au chemin des Avelines 4 prévoit l'installation d'une cuisine pour la Soupe populaire, qui sera réinstallée à Saint-Martin à la fin des travaux. Si le financement des travaux aux Avelines 4 est à la charge de la fondation Mère Sofia, le SSL assurera le financement de la location des locaux via une subvention comme c'est déjà le cas à Saint-Martin.

Les frais de déménagement seront à la charge de la FLCL, ceux-ci incluent CHF 5'000.- de déménagement de Saint-Martin 18 au chemin des Avelines 4, le même montant pour le retour à Saint-Martin, ainsi que CHF 14'500.- pour le déménagement de la cuisine.

13.6.2. Locaux temporaire pour l'Espace et le Bureau des réservations

Les travaux de Saint-Martin 16-18 coïncident avec les travaux de César-Roux 16 où se trouvent le Bureau des Réservations et l'Espace du SSL. Ces deux prestations devront donc libérer leurs locaux en décembre 2017 pour s'installer provisoirement à la rue de Genève 52 jusqu'en 2020, date prévue pour la livraison du nouveau bâtiment à Saint-Martin 16-18.

Le bâtiment sis rue de Genève 52 est propriété de la Caisse de pension du personnel communal de Lausanne (CPCL). Les locaux considérés, au rez de chaussée, sont actuellement occupés par

les services communaux : le Secrétariat municipal (SMUN) pour le matériel de vote et le stockage de vin, ainsi que le SSL pour de l'archivage. Il est prévu que les archives du SSL déménagent à Chauderon 9. Le SMun (matériel de vote) reste à la rue de Genève 52, tandis que le stock de vin sera déménagé pour la phase transitoire aux Côtes-de-Montbenon 7, locaux propriété de la Ville.

Une demande de permis de construire a été déposée pour les aménagements nécessaires à la rue de Genève 52. Le montant des travaux s'élève à CHF 150'000.- plus CHF 15'000.- prévus pour la remise en état du bâtiment en 2020. Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des frais liés à la phase transitoire pour les prestations de l'Espace et du Bureau des réservations.

Coûts de la phase transitoire pris en charge par le projet	CHF TTC
Travaux d'aménagements Genève 52 - 2018	150'000.-
Travaux de remise en état Genève 52 - 2020	15'000.-
Déménagement des archives SSL à Chauderon 9 - 2018	16'000.-
Déménagement de stock SMUN de Genève 52 - 2018	2'000.-
Déménagement de stock SMUN à Genève 52 - 2020	2'000.-
Déménagement de l'Espace et du BR de Genève 52 à Saint-Martin - 2020	3'000.-
TOTAL	188'000.-

13.6.3. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitations prévues pour la phase transitoire de la Soupe populaire seront réduites de CHF 8'500.- par an par rapport au loyer actuel nécessaire à l'exploitation de la Soupe populaire (loyer de Saint-Martin 18 y compris charges et location d'une cuisine auprès de Caritas pour la préparation des repas) qui se monte à CHF 79'500.- par an, alors que celui du chemin des Avelines 4 est de CHF 71'000.- charges comprises.

De la même manière, les états locatifs pour l'Espace et le Bureau des réservations sont également réduits de CHF 24'500.- par an. Le loyer annuel actuel à César-Roux 16, charges comprises, se monte à CHF 70'500.-, alors que le loyer de Genève 52, charges comprises, est de CHF 46'000.-.

En outre, les archives du SSL seront provisoirement, durant la phase transitoire, déplacées au sein d'un bâtiment de la Ville de Lausanne permettant de générer une économie de loyers de CHF 27'300.-.

13.7. Synthèse des conséquences financières pour le SSL

13.7.1. Dépenses d'investissement

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
(en milliers de CHF)						
SSL - Logements sociaux - CFC 9		106.6				106.6
SSL - Espace et Bureau des réservations - CFC 9		44.5				44.5
SSL - Hébergement d'urgence - CFC 9		52.0				52.0
SSL - Soupe populaire - CFC 9		32.8				32.8
Total		235.9				235.9

13.7.2. Charges d'exploitation

Exploitation SSL	2018	2019	2020	2021	2022	Total
SSL - Personnel suppl. (en EPT)	0	0	1.7	1.7	1.7	5.1
(en milliers de CHF)						
SSL – Charges de personnel	0	0	95.4	190.7	190.7	476.8
SSL – Charges d'exploitation diverses	0	4.5	34.4	68.8	68.8	176.5
SSL – Travaux phase transitoire	168.0	0	20.0	0	0	188.0
SSL - Charges d'intérêts			3.6	3.6	3.6	10.8
SSL - Amortissement	0	0	23.6	23.6	23.6	70.8
Total charges suppl.	168.0	4.5	177.0	286.7	286.7	922.9
SSL – Frais de gestion facturés aux locataires			-39.1	-78.1	-78.1	-195.3
SSL – Economie de loyers (phase transitoire)	-60.3	-60.3	-30.2			-150.8
SSL – Economies diverses	-107.7	0	-107.7	-208.6	-208.6	-632.6
Total économies	-168.0	-60.3	-177.0	-286.7	-286.7	-978.7
Total net	0.0	-55.8	0.0	0.0	0.0	-55.8

14. Aspects spécifiques aux locaux du PUR et du SPADOM

14.1. Les locaux

Pour le SPADOM, le projet consiste à réunir deux équipes de jardiniers chargées de l'entretien des parcs du secteur « Est », dans les futurs locaux de St Martin 16-18 qui comprendront des vestiaires, un réfectoire et un hangar pour les véhicules utilitaires, le matériel et l'outillage.

Actuellement, ces deux équipes occupent des locaux, situés à la rue de Savoie 4 et à la rue des Deux-Marchés, au bas de l'immeuble administratif de la place de la Riponne 10. Leur état ne satisfait pas aux exigences de l'ordonnance 3 relative à la loi sur le travail (OLT3).

A la rue de Savoie 4, les locaux sont exigus et mal adaptés pour une utilisation en tant que vestiaires, il n'y a pas de bureau séparé pour le chef d'équipe et des remontées d'humidité dans les murs posent des problèmes de salubrité. Aux Deux-Marchés, les locaux sont dépourvus d'espaces séparés entre la cafétéria et le vestiaire. Dans ces deux endroits, il n'existe aucune possibilité de réaménagement pour l'accueil de personnel féminin.

Le SPADOM souhaite saisir l'opportunité de réunir ces deux équipes en leur offrant des locaux conformes, comprenant des vestiaires séparés pour les hommes et les femmes, un bureau pour les chefs d'équipes et un réfectoire indépendant des vestiaires. Cela permettra également d'être plus efficient dans l'organisation du travail et dans la gestion du personnel. La distance entre Saint-Martin 16-18 et les lieux de travail est raisonnable. Les locaux seront partagés entre PUR et SPADOM. A l'étage, des vestiaires, le réfectoire et le vestiaire femme seront communs aux deux services. Dans le garage, les voies d'accès et la station de lavage seront également à disposition des deux services. Toutes ces synergies apporteront une rationalisation des coûts d'entretien des installations et des possibilités d'échange de certains outils ou certaines machines. Un regroupement entre les deux services a déjà été réalisé avec succès dans les locaux de Montétan à la route de Prilly 1 (cf. préavis N° 2014/10).

En ce qui concerne le PUR, le secteur de voirie Centre (27 collaborateurs) occupe déjà les locaux existants de Saint-Martin 16-18 depuis 1993. Cet emplacement stratégique pour leurs prestations de nettoyage et de déneigement permet aux équipes d'intervenir rapidement et de façon optimale. Le secteur Centre étant très sensible en ce qui concerne les problèmes de propreté et de circulation des usagers en période hivernale, il est indispensable de maintenir cette localisation pour l'équipe du secteur de voirie Centre

L'occupation des locaux pour le SPADOM et le PUR est le suivant :

Au premier étage (R+1) :

- six places de stationnement pour les véhicules utilitaires p.ex. camionnette (SPADOM) ;
- six places de stationnement pour les scooters du service (SPADOM) ;
- une zone de stockage pour le matériel et l'outillage (SPADOM) ;
- un local de stockage extérieur pour les carburants en commun ;
- une benne compactrice à l'entrée du garage (PUR) ;
- vingt places de stationnement pour les véhicules de travail (PUR) ;
- trois locaux de stockage pour le matériel, outillages et petites machines (PUR) ;

Au deuxième étage (R+2) :

- un vestiaire de 22 places pour les hommes (SPADOM) ;
- un vestiaire de 27 places pour les hommes (PUR) ;
- un vestiaire de dix places pour les femmes (SPADOM et PUR) ;
- deux blocs sanitaires séparés (PUR et SPADOM) ;
- un réfectoire (PUR et SPADOM) ;
- un bureau pour deux chefs d'équipe (SPADOM) ;
- un bureau pour le chef de secteur et son adjoint (PUR) ;
- un bureau pour le service de piquet (PUR) ;
- deux WC dont un pour handicapés en commun.

14.2. Dépenses d'investissement

Les dépenses d'investissement pour le PUR et le SPADOM incluent les coûts d'équipement d'exploitation (CFC 3) et ceux des aménagements intérieurs et ameublement (CFC 9). Le montant du CFC 3 s'élève à CHF 222'066.- et celui du CFC 9 à CHF 87'934.-. Ils comprennent les éléments suivants :

Equipement d'exploitation (CFC 3)

- éléments et raccordements sanitaires ;
- station de lavage des véhicules ;
- serrurerie pour le couvert extérieur à produits inflammables ;
- menuiserie, casiers pour vestiaires ;
- agencement de cuisine ;
- armoires de séchage.

Ameublement (CFC 9) :

- tables, chaises et bureaux ;
- étagères et équipement de stockage ;
- ustensiles de cuisine.

Ces frais ont été estimés et sont répartis comme suit en fonction du nombre de collaborateurs pour les surfaces communes dédiées aux collaborateurs (PUR 30, SPADOM 24), et en fonction du nombre de véhicules (PUR 20, SPADOM 26) pour les locaux qui leurs sont dédiés. Les montants en question seront financés par les budgets ordinaires d'investissement.

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
(en milliers de CHF)						
PUR - CFC 3 - équipement d'exploitation		123.4				123.4
PUR - CFC 9		56.6				56.6
Total dépenses nettes		180.0				180.0

14.3. Charges d'exploitation

Les charges locatives des locaux du PUR et du SPADOM sont réparties en fonction des surfaces locatives. Le loyer des locaux communs est divisé en fonction du nombre de véhicule pour le dépôt ou du nombre de collaborateurs pour les vestiaires et réfectoire communs. Compte tenu de ce qui précède, le loyer annuel de CHF 170'658.- plus CHF 5'500.- des charges est attribué à hauteur de 69% pour le PUR et de 31% pour le SPADOM.

La part locative pour le PUR est donc de CHF 122'191.- /an avec les charges. Ce qui représente une augmentation de CHF 67'657.-/an par rapport au loyer actuel rue Saint-Martin 16. Ce supplément de charge sera compensé par des revenus équivalents dans le cadre de la péréquation « Routes » lors du bouclage des comptes de la division « Propreté du domaine public » du Service de la propreté urbaine.

La part de loyer pour le SPADOM est de CHF 53'967.-/an avec les charges. Suite au déménagement dans les nouveaux locaux de Saint-Martin, les locaux actuellement loués seront remis. Le montant disponible sur le budget du SPADOM est de CHF 39'100.- détaillé comme suit : Pré-du-Marché CHF 25'000.- et Savoie n° 4 CHF 14'100.-. SPADOM financera cette charge supplémentaire de CHF 14'900.- dans le cadre de son budget ordinaire.

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
(en milliers de CHF)						
SPADOM - Supplément de loyer			7.5	14.9	14.9	37.3
PUR - Supplément de loyer			33.9	67.7	67.7	169.3
PUR - Charges d'intérêts			2.7	2.7	2.7	8.1
PUR - Amortissement			18.0	18.0	18.0	54.0
Total charges suppl.	0.0	0.0	62.1	103.3	103.3	268.7
Economies			-41.4	-82.6	-82.6	-206.6
Total net	0.0	0.0	20.7	20.7	20.7	62.1

15. Demande de prêt chirographaire

Il est demandé d'octroyer un prêt chirographaire communal de CHF 2'397'793.-, tenant lieu de fonds propres. Ce montant correspond à 10% du coût total de construction du bâtiment, déduction faite du prix du terrain et des équipements d'exploitation (CFC 3) financés par le PUR, le SPADOM et la fondation Mère Sofia. Accordé pour une durée limitée, ce prêt sera remboursable et amortissable en 50 ans, l'amortissement commençant dès la mise en location de l'immeuble.

Le taux d'intérêt de ce prêt ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe. Durant les dix premières années d'exploitation, le taux pratiqué coïncidera avec le taux de référence appliqué aux prêts hypothécaires (publié par l'Office fédéral du logement) majoré de 0.25%. Dès la onzième année d'exploitation, la Ville étudiera la possibilité d'appliquer une marge supplémentaire qui ne

pourra toutefois excéder de plus de 1% le taux de référence susmentionné. L'introduction de cette marge se fera en relation avec les possibilités offertes par le bilan d'exploitation de l'immeuble de la FLCL.

16. Demande de cautionnement solidaire

En complément du prêt chirographaire, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la FLCL.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	24'400'000.-
Equipements d'exploitation financés par PUR et SPADOM (CFC 3)		CHF	-222'066.-
Equipements d'exploitation financés par la fondation Mère Sofia (CFC 3)		CHF	-200'000.-
Coût total des travaux hors équipements d'exploitation		CHF	23'977'934.-
Hypothèque relative au coût total des travaux	90%	CHF	21'580'141.-
Montant du cautionnement relatif à l'hypothèque	30%	CHF	6'474'042.-

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'Autorité communale une possibilité de contrôle sur ces sociétés. En l'espèce, la Commune de Lausanne couvrira 30% du montant de l'hypothèque de l'opération (hors terrain) en se portant caution solidaire pour un montant de CHF 6'474'042.- au maximum en faveur de la FLCL. Le cautionnement aura une durée de 30 ans. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, le cautionnement sera plafonné au montant de CHF 6'474'042.-.

17. Aspect financiers

17.1. Incidences sur le budget d'investissement

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
(en milliers de CHF)						
SSL - Dépenses d'investissement	0.0	235.9	0.0	0.0	0.0	235.9
PUR - Dépenses d'investissement	0.0	180.0	0.0	0.0	0.0	180.0
Total charges	0.0	415.8	0.0	0.0	0.0	415.9
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	0.0	415.8	0.0	0.0	0.0	415.9

Tel que présenté ci-dessous, le montant du crédit d'investissement demandé dans ce préavis s'élève à CHF 415'800.- pour le PUR et le SSL et correspondent aux CFC 3 (dépenses d'aménagement) et CFC 9 (dépenses d'ameublement).

17.2. Incidences sur le budget de fonctionnement

Le tableau suivant synthétise les différentes charges du projet et de la phase transitoire répercutées sur le budget de fonctionnement. A celles-ci s'ajoute la redevance de DDP perçue par le Service de logement et des gérances dès mi 2020.

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	1.7	1.7	1.7	1.7
(en milliers de CHF)						
SSL - Charges de personnel	0.0	0.0	95.4	190.7	190.7	476.8
Charges d'exploitation	168.0	4.5	95.8	151.4	151.4	571.1
SLG - Perte locative permanente Saint-Martin 16-18	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	122.5
Charge d'intérêts	0.0	0.0	6.3	6.3	6.3	18.9
Charge d'amortissement	0.0	0.0	41.6	41.6	41.6	476.8
Total charges suppl.	192.5	29.0	263.6	414.5	414.5	1'314.1
SSL - UL - frais de gestion facturés aux locataires	0.0	0.0	-39.1	-78.1	-78.1	-195.3
SSL – Economies diverses	-107.7	0.0	-107.7	-208.6	-208.6	-632.6
SSL - Economies de loyers	-60.3	-60.3	-30.2	0	0	-150.8
SLG - Revenus DDP	0.0	0.0	-92.5	-185.0	-185.0	-462.5
Total économies	-168.0	-60.3	-269.5	-471.7	-471.7	-1'441.2
Total net	24.5	-31.3	-5.9	-57.2	-57.2	-127.1

Charges d'intérêts : calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 6'300.- par année, à compter de 2020. En fonction de la durée d'amortissement retenue de dix ans, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 41'600.-. Les amortissements devraient être réalisés à partir de 2020.

18. Servitudes

Le projet implique notamment la modification et la création des servitudes suivantes :

- modification de l'assiette de la servitude de passage à pied en faveur de la Commune de Lausanne ID 2005/002217 afin de permettre l'utilisation du passage public reliant la rue Saint-Martin à la rue Caroline ;
- modification de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules ID 2005/002220 actuellement en faveur des biens-fonds 10424, 10863, 10864 et 10865 propriétés des Retraites Populaires ou de la Caisse de Pensions de l'Etat de Vaud. La servitude sera étendue au DDP afin de permettre l'accès au parking sous-terrain du futur immeuble. Elle inclura également, en faveur du futur DDP uniquement, l'usage de quatre places de parc voitures et 8 places vélos faisant partie du projet ;
- création d'une servitude d'usage sur toiture en faveur de la Commune de Lausanne pour permettre la mise à disposition d'une zone de plantage.

19. Droit distinct et permanent de superficie

Pour réaliser la construction d'un bâtiment aux conditions figurant au point 6 du présent préavis, il est prévu d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la FLCL.

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 superficiariaire
- C. Obligations de la superficiariaire
- D. Droit de contrôle de la superficiariaire
- 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 superficiariaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiariaire 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 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 superficiariaire (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 superficiariaire 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 [●] 2017, 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 fondation **FLCL Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements** (numéros CHE-108.239.580 et CH-550.0.055.833-8), fondation de droit privé à but non lucratif, 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 : -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	10417
Adresse(s) :	Promenade de la Solitude Rue César-Roux 30 Rue Saint-Martin 16-18
No plan :	131
Surface :	7'588 m ²
Genres de nature :	Bâtiments, jardin, accès, trottoir

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 un bâtiment « *Société à 2000 Watts* » respectant les critères d'exclusion *Eco*[®] comprenant des locaux d'accueil, un

hébergement d'urgence, du logement social (41 appartements), un dépôt et des vestiaires, un parking souterrain de 15 places de parc voitures et 8 places scooters ainsi que 5 places de parc voitures, 8 places vélos et 5 places scooters 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 constitué sous numéro 20890 au Registre foncier de Lausanne. -----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

➤ Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle no 10417 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, d'une surface de 1'954 mètres carrés, grève une partie de la parcelle 10417 de Lausanne (surface entourée d'un traitillé rouge) 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 :	20890
Adresse(s) :	Rue Saint-Martin 10-18
No plan :	[●]
Autre plan :	[●]
Surface :	1954 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 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. La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance des documents susmentionnés et ne fait aucune réserve à ce sujet. -----

Il est rappelé enfin que la fraction de 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 90 (nonante) 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 (quatre) 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 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 superficiaria s'engage à réaliser ou faire réaliser le bâtiment mentionné sous chiffre 1.3. de l'exposé préalable, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. -----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaria 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 2 (deux) 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 superficiaria, la superficiaria 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 superficiaria). La superficiaria 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 superficiaria (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaria) cette dernière fera connaître à la superficiaria 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 superficiaria. -----

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

Article 5bis – Coût des constructions existantes

Les bâtiments existants Nos 8683 et 8685 sis sur la parcelle 10417 et transférés à la superficiaire au moment de l'octroi du droit de superficie, sont destinés à être démolis et n'ont donc pas de valeur.

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 5% (cinq pour cent) 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 CHF 3'700'000.- (trois millions sept cents mille francs). -----

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 superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence. -----

Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à CHF 185'000.- (cent huitante cinq mille francs). -----

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 CHF 555'000.- (cinq cent cinquante cinq mille francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante 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 90% (nonante pour cent) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.-----

Indexation -----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les 5 (cinq) ans en tenant compte de la hausse 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 est mise à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaire.

➤ **Responsabilité de la superficiaire****Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante -----**

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante 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 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 des parcelles voisines 10814, 10863 et 10424, 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 32 d 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. -----

➤ Obligation 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 4 (quatre) 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 6 (six) ; -----

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 contrat ; -----

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 ; -----

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 15 (quinze) 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, à l'exception des places de parc. 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 sociaux : CHF 254.-/m² SUP SIA 416/an, rente DDP et frais accessoires inclus ; -----
- hébergement d'urgence : CHF 254.-/m² SUP SIA 416/an, rente DDP et frais accessoires inclus ;
- places de parc intérieures : CHF 180.- par place et par mois ; -----
- dépôt-vestiaire : CHF 171.-/m² SUP SIA 416/an, rente DDP et frais accessoires inclus ;
- locaux d'accueil : -----
 - Espace : CHF 306.-/m² SUP SIA 416/an, rente DDP et frais accessoires inclus ; --
 - Soupe populaire : CHF 276.-/m² SUP SIA 416/an, rente DDP et frais accessoires

inclus ; -----
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-dessous. 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 superficiante 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 avec la Ville, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ;

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) ;-----

u) choisir pour la fourniture du courant électrique servant au fonctionnement de la pompe à chaleur et à l'éclairage des espaces communs le courant renouvelable nativa® fourni par les Services industrielles Lausanne (SiL) ou tout autre type de courant de ce genre.-----

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 de la superficiante -----

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficiante 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 superficiante à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiante ne soit modifiée. -----

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

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiante ; 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 23 (vingt-trois) 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 11 (onze) , la superficiaire 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 779 (sept cent septante-neuf), lettre f, du Code civil suisse. ----

Si la superficiaire 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 superficiaire au sens de l'article 4 (quatre) , à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

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

- d'une moins-value de vétusté de 1.5% (un et demi pour cent) 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 superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 15 (quinze) 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 23 (vingt-trois) 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 superficiaire 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 5 (cinq). 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 superficiaire, 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 superficiaire en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire. -----

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Néant. -----

Article 21 - Publicité

La superficiaire 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 superficiaire. -----

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 superficiaire 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 superficiaire), 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)-----

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la **FLCL Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements** 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 70% (septante pour cent). -----

Ils confirment également que la **FLCL Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements** 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 superficiariaire, 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 superficiariaire 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 90 (nonante) ans en faveur de la **FLCL Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements**, 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 superficiariaire), 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 dix-sept.

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

Un tableau de synthèse 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. Ce tableau renseigne sur le nombre, les affectations et les surfaces.

21. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/55 de la Municipalité, du 30 novembre 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. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface d'environ 1'955 m² de la parcelle n° 10'417, sise rue Saint-Martin 10-18, en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 41 logements sociaux, 35 places d'hébergement d'urgence, des locaux d'accueil, un dépôt d'entretien et des vestiaires et un parking souterrain de 15 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la constitution des servitudes telles que décrites dans le présent préavis ;
3. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (hors terrain), soit au maximum CHF 6'474'042.- pour une durée de trente ans, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
4. d'octroyer un prêt chirographaire communal de CHF 2'397'793.- en faveur de la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements, tenant lieu de fonds propres et amortissable sur 50 ans ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 415'800.- ;
6. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 5 par le compte 331 du Service de la propreté urbaine et du Service social Lausanne ;
7. de faire figurer sous le compte 390 du Service de la propreté urbaine et du Service social Lausanne les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 5.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexes : - plan de situation & assiette du DDP
- plan des aménagements extérieurs et du parc de la Solitude