

**Société coopérative Cité Derrière**  
**Projet de construction de quatre bâtiments, comprenant au total 104 logements,**  
**un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc**  
**extérieures, sis à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6**

**Constitution d'un droit de superficie**

**Octroi d'un cautionnement solidaire**

**Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation**  
**d'une installation de production de chaleur donnant lieu à un contracting énergétique**

**Octroi d'une subvention du Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité**

*Préavis N° 2011/24*

Lausanne, le 30 mars 2011

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie à la Société coopérative Cité Derrière, grevant environ 4 225 m<sup>2</sup> des parcelles n° 354 et 20361, afin de permettre la construction de quatre bâtiments comprenant 104 logements, une salle communautaire pour les logements protégés, une salle de quartier, un commerce et un parking souterrain de 49 places. Sur les quatre bâtiments, trois sont destinés à la location, dont un affecté en logements protégés, un en logements subventionnés et le dernier en marché libre. Le dernier est destiné à la vente en PPE. De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder à la société précitée :

- un cautionnement solidaire, d'un montant maximal de 6 773 000 francs, représentant 30% du montant de l'hypothèque des immeubles en location (bâtiments 1,2 et 4, terrain non compris).

Dans le cadre de ce projet immobilier, la Municipalité souhaite réaliser, exploiter et optimiser un système de pompes à chaleur avec des sondes géothermiques de 500 mètres, qui pourrait ensuite être répliqué et étendu à l'échelle du quartier aux Plaines-du-Loup dans le cadre du projet Métamorphose. Pour ce faire, la Municipalité sollicite un crédit du patrimoine administratif de 928 000 francs qu'elle propose de financer de la manière suivante :

- un prélèvement de 550 000 francs - montant correspondant au coût minimal d'une solution de production de chaleur répondant aux critères énergétiques et environnementaux définis par la Ville pour ce projet immobilier - sur le Fonds pour le développement durable, qui sera intégralement remboursé au Fonds sur 20 ans par l'intermédiaire d'un contracting énergétique<sup>1</sup> ;
- une subvention de 378 000 francs, par prélèvement sur le Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables, pour financer le surcoût lié à la réalisation de la solution témoin souhaitée.

---

<sup>1</sup> Dans le cadre d'un contracting énergétique, les installations appartiennent au distributeur qui s'engage à fournir une prestation globale : exploitation des installations et fourniture d'énergie. Le prix du kWh comprend donc non seulement le prix de l'énergie, mais également les charges d'intérêts et d'amortissement des installations et les charges d'exploitation.

## 2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières	2
3.	Historique du projet	3
4.	Parcelles	3
5.	Concours d'architecture et d'investisseurs	4
5.1.	CONCOURS D'ARCHITECTURE	4
5.2.	CONCOURS D'INVESTISSEURS	4
6.	Maître de l'ouvrage	5
7.	Caractéristiques du projet de construction	5
7.1.	DESCRIPTION DU PROJET	5
7.2.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET INFRASTRUCTURES	6
7.3.	MIXITE DES AFFECTATIONS, DISTRIBUTIONS ET TYPOLOGIES DES LOGEMENTS	6
7.4.	MATERIALISATION DES IMMEUBLES	7
7.5.	PERMIS DE CONSTRUIRE	7
7.6.	COMITE DE PILOTAGE EN PHASE DE REALISATION	7
8.	Installation témoin de production de chaleur et contracting énergétique	7
8.1.	CONTEXTE	7
8.2.	DESRIPTIF DE L'INSTALLATION DE PRODUCTION DE CHALEUR	8
8.3.	ASPECTS FINANCIERS	8
8.4.	CONFORMITE AUX REGLEMENTS DES FONDS COMMUNAUX	9
8.5.	PLAN DES INVESTISSEMENTS	9
8.6.	IMPACTS SUR LE BUDGET	9
9.	Respect des critères de développement durable	9
9.1.	ENERGIE ET CONFORT	10
9.2.	BESOINS EN ELECTRICITE SPECIFIQUE	10
9.3.	IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU BATI ET CHOIX DE MATERIAUX SAINS ET ECOLOGIQUES	10
10.	Coût de l'opération	11
10.1.	COUT DE CONSTRUCTION	11
10.2.	VALEUR DU TERRAIN	11
10.3.	CONDITIONS DE MISE SUR LE MARCHE	11
11.	Aspects spécifiques des logements protégés	11
12.	Aspects spécifiques des logements subventionnés	12
12.1.	REPARTITION DU COUT DE CONSTRUCTION	12
12.2.	FINANCEMENT	12
12.3.	CHARGES	12
12.4.	PARTICIPATIONS DES POUVOIRS PUBLICS	12
12.5.	LOYERS DES LOGEMENTS SUBVENTIONNES	13
13.	Locaux communautaires	13
14.	Aspects spécifiques de la salle de quartier	13
15.	Demande de cautionnement	14
16.	Contrôle des loyers	14
17.	Réunion de bien-fonds	14
18.	Droits distincts et permanents de superficie	15
18.1.	ECHELONNEMENT DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE	15
18.2.	CONDITIONS ESSENTIELLES DES DROITS	16
18.3.	TEXTE DES DROITS DE SUPERFICIE	17
19.	Conclusions	37

### 3. Historique du projet

La démarche participative "Quartiers 21", initiée par la Ville de Lausanne en 2002-2003, a permis à la population d'exprimer ses besoins et ses attentes. Il en est ressorti, notamment, que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par la construction, toutes catégories confondues, de quelque 3 000 logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis n° 2005/45<sup>2</sup> « Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du PGA, de concrétiser relativement rapidement ce programme. Les parcelles n° 354 et 20 361, situées à l'angle de l'avenue de Morges et de la rue Couchirard, font partie de cet inventaire. Ces parcelles ont été acquises en 2006 dans le cadre de la liquidation de la faillite de Edelweiss Société de Gestion SA.

La particularité du site et sa position à l'angle de la rue Couchirard et de l'avenue de Morges ont incité la Ville à réaliser une procédure en deux étapes. La première a consisté au lancement d'un concours d'architecture afin de choisir un projet répondant aux différents critères architecturaux ainsi qu'à une certaine continuité urbaine et une bonne intégration au site. Dans un deuxième temps, la Ville a organisé un concours d'investisseurs visant à garantir la réalisation du projet lauréat dans les meilleures conditions.

### 4. Parcelles

#### Extrait du registre foncier Lausanne/354

Bien-fonds: <b>Bien-fonds Lausanne/354</b>	
Registre foncier: Lausanne	
Tenue du registre foncier: Fédérale	
<b>Etat descriptif de l'immeuble</b>	
Commune: 132 Lausanne	
Numéro d'immeuble: 354	
Adresse(s): Avenue de Morges 139 Rue Couchirard 6	
Autre(s) plan(s):	
No plan: 11	
Surface: 4'526 m <sup>2</sup> , numérisé	
Mutation: 01.12.2006 2006/6607/0, Division de bien-fonds, , à P. 356 : 27 m <sup>2</sup> , de P. 356 : 7 m <sup>2</sup> , de P. 357 : 57 m <sup>2</sup> , de P. 358 : 76 m <sup>2</sup> de P. 359 : 145 m <sup>2</sup> 18.02.2009 2009/761/0, Cadastration, (démolition)	
Genre(s) de nature: Jardin, 1'773 m <sup>2</sup>	
Bâtiment(s): Bâtiment commercial, No ECA 2419, 2'753 m <sup>2</sup>	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale: Fr. 7'786'000.00, 2009, 05.05.2009	
Observation(s):	

#### Propriété

Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	01.12.2006 2006/6607/0, Achat

#### Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune

#### Servitudes

Aucune

#### Charges foncières

Aucune

#### Extrait du registre foncier Lausanne/20361

Bien-fonds: <b>Bien-fonds Lausanne/20361</b>	
Registre foncier: Lausanne	
Tenue du registre foncier: Fédérale	

#### Etat descriptif de l'immeuble

<sup>2</sup> BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss.

Commune:	132 Lausanne
Numéro d'immeuble:	20361
Adresse(s):	Rue Couchirard
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Surface:	597 m <sup>2</sup> , numérisé
Mutation:	01.12.2006 2006/6607/0, Division de bien-fonds, , de P. 357 : 143 m <sup>2</sup> , de P. 358 : 139 m <sup>2</sup> , de P. 359 : 315 m <sup>2</sup> 18.02.2009 2009/761/0, Cadastration, (démolition)
Genre(s) de nature:	Jardin, 597 m <sup>2</sup>
Bâtiment(s):	
Feuillet de dépendance:	
Mention mens. officielle:	
Estimation fiscale:	Fr. 597'000.00, 2009, 05.05.2009
Observation(s):	
<b>Propriété</b>	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	14.03.2008 2008/1278/0, Echange
<b>Mentions</b> (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)	
Aucune	
<b>Servitudes</b>	
Aucune	
<b>Charges foncières</b>	
Aucune	

Ces deux parcelles seront réunies de manière à faciliter la mise en place des droits de superficie.

## 5. Concours d'architecture et d'investisseurs

### 5.1. Concours d'architecture

Ces parcelles, colloquées dans la zone à forte densité, ont fait l'objet d'un concours d'architecture à un degré, en procédure ouverte et régi par le règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA n° 142, organisé par les services concernés (Logement & gérances et Architecture). La procédure s'est déroulée au 2<sup>ème</sup> semestre 2008 et, en date du 18 février 2009, 74 inscriptions ont été enregistrées et 52 projets ont été rendus. A l'issue de ce concours d'architecture, la Municipalité a validé le choix du jury qui s'est porté sur le projet Sirius, conçu par un jeune bureau d'architectes bâlois qui, pour mieux suivre ce projet, s'est établi à Lausanne.

### 5.2. Concours d'investisseurs

L'étape suivante a consisté en un concours d'investisseurs pour sélectionner celui qui offrirait les meilleures conditions de réalisation pour ce projet. Dès la phase de concours d'architecture, ce projet visait les performances du label Minergie Eco, de façon à limiter l'impact environnemental de la construction ainsi que les dépenses énergétiques en phase d'exploitation et, ainsi, limiter les charges des futurs habitants.

La publication du concours d'investisseurs s'est faite le 13 octobre 2009, pour un retour des dossiers de candidature le 21 décembre 2009. Pour mémoire, un recours déposé à la Cour de droit administratif par l'un des participants au concours d'architecture a retardé la procédure. Le concours a été annoncé individuellement à plus de vingt investisseurs et acteurs immobiliers ayant manifesté auparavant un intérêt à réaliser un projet de logements à Lausanne. Presque tous ont demandé à recevoir les documents disponibles pour répondre à l'appel d'offres. En revanche, les entreprises générales agissant en tant qu'intermédiaires ont été exclues de ce concours. La Municipalité a en effet souhaité traiter directement avec les investisseurs sans recours à des intermédiaires. A la date prévue, seul un dossier a été remis au Service du logement et des gérances (SLG) par la Société coopérative Cité Derrière. Ce dossier, très complet, a fait l'objet d'un examen attentif par le SLG et la Commission immobilière. La société a été auditionnée le 2 février 2010 par le comité d'évaluation. Les architectes lauréats du concours ont été associés à cette audition. L'examen du dossier a montré que les solutions proposées par la coopérative convergeaient vers les exigences de la Ville

en matière de densité, respect des critères environnementaux, taille et qualité des appartements, mixité, transparence et niveaux des loyers. Au terme des échanges et des explications complémentaires données par la coopérative, le comité d'évaluation a donné son accord de principe pour poursuivre l'élaboration du projet avec les architectes lauréats. La Municipalité a confirmé l'octroi de la réalisation et la gestion de ces immeubles à la Société coopérative Cité Derrière, sous réserve de l'accord définitif du Conseil communal. Pour mémoire, cette coopérative possède de bonnes compétences dans la construction et la gestion. Elle s'était d'ores et déjà engagée à les réaliser en étroite partenariat avec le Service du logement et des gérances (SLG) afin que tous les aspects qualitatifs, environnementaux et énergétiques exigés soient respectés.

## 6. Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité Derrière n°18-28 à Lausanne. Cette société s'est fixée comme but : « *L'amélioration des conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de ses membres, par la pratique de prix favorables et d'utilité publique. La Société coopérative s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative* ». Son but est de construire des logements à prix coûtant, en location ou en PPE, des logements pour étudiants ainsi que des logements protégés.

La société est composée de 920 membres soit : des locataires, des entreprises du bâtiment et des représentants des communes sur le territoire desquelles les immeubles sont érigés.

Elle possède à ce jour 1 068 logements construits avec l'aide des pouvoirs publics, dont plus de la moitié réalisés à Lausanne et répartis de la façon suivante : Cité Derrière 20-28 (28 logements en 1996), Vanil 6 (30 logements en 1996), Cité Derrière 18 (7 logements en 1999), Couchirard 19-23 (41 logements en 2000), Oiseaux 6 (18 logements en 2002), Plaines-du-Loup 2c-2d (18 logements en 2003), Prairie 22a-22b (20 logements en 2003), Colline 14-56 (54 logements en 2005), Montmeillan 6 (6 logements en 2007), Chablais 30 (39 appartements pour étudiants en 2008), Victor Ruffy (64 logements en 2010), Pra Roman (61 logements en 2011), Pra Bernard (18 logements en 2011). D'autre part, la coopérative a repris, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la Coopérative La Concorde à Lausanne et La Thièle à Yverdon-les-Bains. Cette société a également réalisé ces dernières années 500 appartements hors de Lausanne, soit à Bussigny, Tolochenaz, Orbe, Renens, Yverdon-les-Bains, Payerne et Nyon. Parallèlement la coopérative a construit, sous l'identité « Les Estudiantines », 300 logements pour étudiants sur le site de l'EPFL. D'autre part, la coopérative démarre un projet de 55 appartements à Gollion.

## 7. Caractéristiques du projet de construction

### 7.1. Description du projet

Accessible depuis l'avenue de Morges et la rue Couchirard, le projet propose un ensemble cohérent de quatre bâtiments implantés sur les angles du périmètre de construction, de manière à former un îlot fermé comportant des passages sur l'intérieur de la parcelle.

Les bâtiments suivent les limites de l'îlot pour déjouer l'orthogonalité et définir un espace central unitaire aménagé en jardin. Les angles ouverts des volumes côté jardin créent des vis-à-vis biaisés et des échappées visuelles intéressantes. Le rez-de-chaussée des bâtiments est traversant, reliant les côtés rue au jardin.

Le rapport volumétrique à la rue est clairement urbain et contraste avec le jardin plutôt bucolique de l'intérieur de l'îlot. Les bâtiments ont cinq niveaux sur rez, dont un (bâtiment 1) ou deux (bâtiments 2/3/4) attiques. Le traitement des façades est unifié sur l'ensemble des faces, y compris sur les attiques et doubles attiques qui couronnent les quatre volumes. Le parking est relié au chemin des Retraites par une rampe située à l'est du bâtiment 4.

Cet ensemble comprend également un sous-sol, unifiant les bâtiments 1, 2 et 4, accessible par chaque entrée des trois bâtiments. Ce niveau abrite des caves, un abri PCi, des locaux techniques et de services ainsi qu'un parking et des emplacements pour des deux-roues.

Sur les 56 places de stationnement, 49 sont prévues en sous-sol (dont 7 pour handicapés) et 7 (dont une pour handicapé) en extérieur. Le nombre minimum de places est déterminé par le PGA (art.61 et annexe) pour les bâtiments 2/3/4 et par la 1<sup>ère</sup> édition de février 2007 « Le logement protégé » du Service de la santé publique, qui définit le besoin en places de parc pour handicapés au 1/6<sup>ème</sup> du total des logements (art. 4.3).

### 7.2. Aménagements extérieurs et infrastructures

La surface verte minimale nécessaire, selon art. 51 PGA, est de 2 080 m<sup>2</sup>. Ce projet propose 1 756m<sup>2</sup> au sol et 645m<sup>2</sup> en toiture végétalisée (art. 54 PGA). Les toitures étant occupées par une forte densité de panneaux solaires, il a été convenu avec le Service des parcs et promenades d'exécuter une toiture constituée d'un substrat sous forme de gravier ou argile expansé et une végétation de type alpin (épaisseur totale 10cm). Cette composition permet en effet de pouvoir disposer les panneaux solaires directement dessus. Il a également été convenu avec ledit service que la surface de jeu nécessaire de 135m<sup>2</sup> (art. 52 PGA) ne sera pas délimitée de façon figée par une bordure. Elle fera au contraire partie intégrante du jardin central en gazon stabilisé. Des zones de gravier plus profondes seront disposées autour des jeux.

### 7.3. Mixité des affectations, distributions et typologies des logements

La mixité des affectations est garantie dans la diversité des typologies ainsi que par le choix d'une affectation différente pour chaque bâtiment : trois sont destinés au marché locatif - dont un affecté à des logements protégés, un à des logements subventionnés, un au marché libre; un bâtiment est destiné à la vente en PPE.

Le bâtiment 1 est composé de logements protégés et abrite, au rez-de-chaussée, une salle de rencontre de 89 m<sup>2</sup> pour les personnes âgées habitant l'immeuble, une salle de quartier de 94 m<sup>2</sup> et un local commercial de 39 m<sup>2</sup>, en location. Il dispose de 36 unités d'habitation réparties comme suit : 3 appartements au rez, 7 appartements aux étages 1 à 4 et 5 appartements en attique. Il totalise 30 appartements de 2.5 pièces, 5 de 3.5 pièces et 1 de 4.5 pièces. Quatre buanderies de 20 m<sup>2</sup> se répartissent du niveau 1 à 4. Un garde-meubles de 70 m<sup>2</sup> est situé au sous-sol.

Le bâtiment 2 est composé de 24 appartements destinés à la PPE, répartis comme suit : 5 appartements de 2.5 pièces, 10 de 3.5 pièces et 9 de 4.5 pièces.

Le bâtiment 3 abrite 22 logements subventionnés comportant 2 appartements de 2.5 pièces, 13 de 3.5 pièces et 7 de 4.5 pièces.

Le bâtiment 4 est composé de 22 appartements en location (marché libre), répartis comme suit : 2 appartements de 2.5 pièces, 13 de 3.5 pièces et 7 de 4.5 pièces.

La conformité aux exigences, en vue d'un subventionnement des bâtiments 1et 3, a été examinée par le Service de la santé publique et le Service de l'économie, du logement et du tourisme. Le projet a été adapté afin de répondre de la meilleure manière possible aux exigences.

En résumé, ce programme totalise : 104 nouveaux logements, dont 39 de 2.5 pièces (47.3 à 70.6 m<sup>2</sup>), 41 de 3.5 pièces (65.5 à 89.6 m<sup>2</sup>) et 24 de 4.5 pièces (88.2 à 104.1 m<sup>2</sup>), pour un total de 349 pièces et une surface habitable nette d'environ 7 690 m<sup>2</sup>, auxquels viennent s'ajouter 212m<sup>2</sup> nets dédiés aux activités.

En résumé, ce projet présente les caractéristiques générales suivantes :

Surface bâtie	2 117 m <sup>2</sup>
Surface de plancher totale	14 088 m <sup>2</sup>
Surface de location logements protégés (y compris salle communautaire)	2 211 m <sup>2</sup>
Surface de location logements marché libre	1 781 m <sup>2</sup>
Surface de location logements subventionnés	1 875 m <sup>2</sup>
Surface de vente PPE	2 150 m <sup>2</sup>
Surface de location local commercial	41.3 m <sup>2</sup>
Surface de location salle de quartier	98 m <sup>2</sup>
Cube SIA total	47 162 m <sup>3</sup>
Coefficient d'occupation du sol COS	0.413
Coefficient d'utilisation du sol CUS	2.06

#### 7.4. Matérialisation des immeubles

Sur le plan de la matérialisation, les constructions seront traditionnelles avec une structure en béton armé et une isolation par l'extérieur. Les murs porteurs seront essentiellement constitués par la façade et le noyau de distribution verticale. Les murs entre appartements étant notamment non-porteurs, une flexibilité d'affectation ultérieure reste possible. Le revêtement de façade sera un crépi. Les fenêtres seront prévues en triple vitrage. Des stores à lamelles sont prévus pour les quatre bâtiments. Un effort particulier a été porté sur le confort et la santé des futurs utilisateurs puisque cette opération de construction répond aux exigences du label *Minergie Eco* (cf. §8. *Respect des critères de développement durable*).

#### 7.5. Permis de construire

Mis à l'enquête du 23 novembre au 23 décembre 2010, ce projet a fait l'objet de trois oppositions, dont deux ont été retirées, et d'une intervention qui a été retirée. L'opposition restante a été levée dans le cadre de la délivrance du permis de construire intervenue le 23 mars 2011.

#### 7.6. Comité de pilotage en phase de réalisation

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

### 8. Installation témoin de production de chaleur et contracting énergétique

#### 8.1. Contexte

La construction de la première étape de l'éco-quartier des Plaines-du-Loup pour lequel l'objectif est d'atteindre le standard « société à 2000 Watts<sup>3</sup> » est attendue pour 2015. Pour le chauffage, la mise en œuvre de pompes à chaleurs (PAC) reliées à des sondes géothermiques profondes (entre 400 et 600m) est une des solutions envisagées. Toutefois, si la réalisation et l'exploitation de PAC avec des sondes géothermiques traditionnelles de 50 à 150 mètres sont parfaitement maîtrisées, elles doivent encore être optimisées pour des PAC avec des sondes géothermiques de 500 mètres. Il est donc indispensable de réaliser une installation témoin permettant de bénéficier d'un retour d'expérience avant d'envisager cette technologie à l'échelle d'un quartier entier.

Les SIL ont comparé et analysé en termes de coefficients de performance (COP/m et COPA/m) plus de 80 installations géothermiques de différentes profondeurs et puissances, dans plusieurs pays. Cette étude comparative montre qu'à partir d'une longueur de 300 mètres, le gain de performance des PAC est très faible en appliquant les technologies standards. Avec une longueur de 500 mètres, ces technologies doivent être optimisées pour mieux conserver la température dans le fluide caloporteur. A cette fin, les mesures suivantes doivent pouvoir être testées : isolation du conduit ascensionnel dans les derniers mètres (soumis aux variations saisonnières de température), amélioration de la conductivité thermique du matériel de remplissage en profondeur, utilisation d'écarteurs de tubes afin d'augmenter l'échange thermique avec le terrain et optimisation du régime d'écoulement dans les tubes afin d'obtenir une résistance thermique variable en fonction de la profondeur.

Le projet de l'avenue de Morges est idéal à plus d'un titre pour réaliser une installation témoin :

- le calendrier de ce projet est propice puisqu'il permettra de suivre deux saisons de chauffe d'ici 2015 ;

---

<sup>3</sup> La « Société à 2000 Watts » est un concept créé par l'École Polytechnique Fédérale de Zurich en 1998. L'objectif est que chaque habitant consomme, toute énergie confondue y compris les énergies grises et en conservant la même qualité de vie, 2'000 Watts (2 kW) par an. Le Watt est une unité de puissance ; pour obtenir la consommation, il faut la multiplier par l'unité de temps souhaitée (une année comporte 8760 heures) : 2 kW x 8760 heures = 17'520 kWh. Formuler autrement : la consommation totale du pays divisée par son nombre d'habitants et le nombre d'heures d'une année (8760 heures) doit donc être égale à 2000 Watts.

- selon les études à disposition, les caractéristiques géologiques de l'avenue de Morges et de la Plaines-du-Loup sont comparables et cette première réalisation permettra de récolter de précieuses informations ;
- le réseau de chauffage à distance n'étant pas directement accessible sur le site et une chaufferie au gaz ne permettant pas d'atteindre le label Minergie® imposé pour cette opération immobilière, le choix d'un tel système de chauffage n'est pas en concurrence avec un autre vecteur énergétique fourni par les SIL.

L'expérience acquise avec la réalisation et l'exploitation de cette installation témoin permettra de vérifier la pertinence technique et économique de cette solution pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup. .

## 8.2. Descriptif de l'installation de production de chaleur

### 8.2.1. Projet initial

Afin de répondre aux exigences du label *Minergie*, le projet se doit d'utiliser une source de production de chaleur adéquate. Le projet était initialement orienté vers un système de pompes à chaleurs à gaz reliées à des sondes géothermiques verticales (160 m). L'installation aurait couvert l'entier des besoins de chauffage ainsi que le préchauffage de l'eau chaude sanitaire, le complément étant réalisé par l'intermédiaire d'une chaudière gaz à condensation.

Enfin pour des questions légales<sup>4</sup>, une installation de 166 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques en toitures étaient prévu pour couvrir environ 37% des besoins en énergie pour l'eau chaude sanitaire, augmentant le taux de couverture renouvelable des besoins et réduisant les charges des futurs habitants. Le coût de ces installations de production de chaleur était estimé à 550'000 francs.

### 8.2.2. Projet d'installation témoin

Fort de la volonté relevée précédemment de réaliser une installation témoin en vue de la réalisation du quartier des Plaines-du-Loup, les modifications suivantes sont intervenues :

- remplacement des pompes à chaleur à gaz par des pompes à chaleur électriques ;
- réalisation de forages de plus grandes profondeurs (entre 400 et 600 m). L'objectif de cette opération étant de mesurer le gain de température en retour de sondes et la diminution des consommations d'électricité alimentant les pompes à chaleur.

Les panneaux solaires thermiques en toitures sont également nécessaires dans cette configuration. Le coût total de ces installations de production de chaleur est de 928 000 francs (HT).

## 8.3. Aspects financiers

Ne pouvant demander au Maître d'ouvrage de supporter les surcoûts induits par la réalisation d'une installation de ce type, il est proposé de mettre en œuvre une solution combinant un contracting énergétique<sup>5</sup> à partir d'un prélèvement sur le Fonds pour le développement durable et une subvention provenant du Fonds pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables (URE/PER) :

- financement d'un montant équivalent à celui du projet initial, soit 550 000 francs (HT), par prélèvement sur le Fonds pour le développement durable, montant qui sera remboursé avec intérêts par un versement d'une annuité durant 20 ans. Cette charge sera entièrement compensée par les recettes perçues dans le cadre du contracting énergétique;
- prise en charge du surcoût de l'installation témoin par une subvention du Fonds URE/PER de 378 000 francs (TTC). La sollicitation de ce fonds se justifie par le fait que les forages profonds et les mesures d'optimisation prévues permettront une réduction des consommations d'électricité des pompes à chaleur.

<sup>4</sup> La loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) prévoit que 30% de l'eau chaude sanitaire soit produit par une source renouvelable, les PAC n'étant pas considérées comme telle. La révision de la loi à venir pourrait modifier ce paramètre.

<sup>5</sup> Voir note 1.



#### 8.4. Conformité aux règlements des Fonds communaux

Le règlement du Fonds pour le développement durable prévoit dans ses buts que ce dernier peut « financer des actions en faveur du développement durable relevant de projets de la Municipalité dans les domaines suivants : [...] des mesures en matière énergétique pour peu qu'elles ne puissent pas être promues par l'utilisation du fonds communal pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables » (art. 1, let. A, let. b). Les PAC standards étant des installations au fonctionnement bien maîtrisé, elles ne sont pas du ressort du Fonds URE/PER, qui a pour vocation de soutenir des projets pilotes, de démonstration, de recherche, d'optimisation ou des mesures d'encouragement permettant des économies d'électricité.

Le prêt à hauteur du coût d'une installation de chauffage standard est donc pris en charge par le Fonds pour le développement durable. En revanche, la prise en charge du surcoût lié à une opération de démonstration et d'optimisation - qu'il n'est pas envisageable de reporter sur la facture des clients finaux sous peine de la voir exploser - entre bien dans les attributions du Fonds URE/PER.

L'article 8 de son règlement prévoit que « les Services industriels et la Municipalité peuvent proposer de leur propre chef de subventionner des projets ou des mesures allant dans le sens de l'article 2 du présent règlement », soit notamment « des projets et mesures visant à utiliser plus rationnellement l'énergie électrique » (art. 2, let. a). L'article 8 précise que « le Conseil communal peut décider, sur proposition de la Municipalité, que des subventions seront octroyées par le Fonds pour des mesures ou des projets impliquant une dépense supérieure à 100 000 francs ». Enfin, l'article 11 prévoit que les projets soient avalisés par le Comité du Fonds avant d'être soumis à votre Conseil.

Permettant d'optimiser une installation fonctionnant à partir d'électricité et d'en réduire la consommation, le projet proposé par la Municipalité est conforme aux buts du Fonds. Il a en outre reçu un préavis favorable, du Comité, dont la décision formelle doit être encore rendue. Le Comité du Fonds pour le développement durable s'est également prononcé en faveur du projet et pour un mode de financement combiné.

#### 8.5. Plan des investissements

Ce projet ne figure pas au plan des investissements. Son impact net est toutefois nul du fait du financement par les biais des Fonds communaux.

#### 8.6. Impacts sur le budget

Les installations étant entièrement amorties par les prélèvements sur les fonds communaux, elles n'impliquent pas de charges d'amortissement et d'intérêts.

Le Fonds pour le développement durable sera remboursé par un versement de 32 000 francs par an durant 20 ans. Ce montant correspond aux charges financières, calculées sur un investissement de 550 000 francs, selon la méthode de l'annuité constante, avec un taux d'intérêt de 1,5% et une durée d'amortissement de 20 ans. Il figurera dans un compte de charge du budget des SIL et sera versé au Fonds pour le développement durable au plus tard le 31 décembre de chaque année - en principe, si le calendrier des travaux est tenu, de 2013 à 2032. Les charges d'exploitation seront également portées au budget des SIL. L'ensemble de ces charges seront intégralement compensées par les recettes perçues dans le cadre du contracting énergétique.

L'impact net sur le budget de fonctionnement des SIL est donc nul.

### 9. Respect des critères de développement durable

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

### 9.1. Energie et confort

Le site souffrant d'un faible ensoleillement dû aux constructions environnantes, des efforts ont été réalisés sur la réduction des besoins de chauffage et l'efficacité de la production de chaleur afin de respecter les exigences de performances énergétiques.

#### 9.1.1. Réduction des besoins

L'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe avec une épaisseur d'isolation en façade allant de 22 à 25 cm. Les apports solaires étant réduits par le masque des bâtiments voisins, le choix s'est porté sur du triple vitrage pour la quasi totalité des menuiseries (coefficient  $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$  inférieur à  $1.0 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ ). Cette enveloppe performante, associée à un système de ventilation double flux, a permis de réduire les besoins de chauffage à seulement  $17.65 \text{ kWh/m}^2_{\text{SRE.an}}$ , ou l'équivalent de 1.8 litre de mazout, ce qui représente une réduction du besoin de chauffage supérieure à 35% par rapport à la SIA 380/1 édition 2009.

#### 9.1.2. Production de chaleur

Afin de répondre aux exigences du label *Minergie*, le projet se doit d'utiliser une source de production de chaleur adéquate et s'est donc orienté vers un système de grande efficacité, permettant de réduire les besoins en énergie finale par l'intermédiaire de pompes à chaleur reliées à des sondes géothermiques verticales (Cf § 7.2 *Descriptif de l'installation de production de chaleur*).

#### 9.1.3. Corps de chauffe et régulation

De manière cohérente avec le principe de production de chaleur décrit ci-dessus, le chauffage se fera par l'intermédiaire de planchers chauffants autorisant un système de basse température ( $T_{\text{départ}} = 35^\circ\text{C}$ ) et garantissant le confort aux habitants. Une régulation pièce par pièce permettra un réglage individuel et fin de la température ambiante et devrait se traduire par des économies d'énergie à l'exploitation en favorisant, par exemple, la valorisation des apports solaires gratuits.

### 9.2. Besoins en électricité spécifique

Concernant les consommations d'électricité spécifique, outre les mesures relatives à l'éclairage efficace des communs par la mise en œuvre d'ampoules basse consommation alliées à des éclairages zénithaux par l'intermédiaire des exutoires de fumée dans les distributions centrales de chaque bâtiment, la valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en choisissant des vitrages limitant la surface des cadres (15%) et en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences d'éclairage naturel du label *Minergie Eco*.

### 9.3. Impact environnemental du bâti et choix de matériaux sains et écologiques

Afin de respecter les exigences du label *Minergie Eco*, une attention particulière a été portée au choix des matériaux, la compacité des bâtiments et le concept constructif. Le sous-sol est minimisé et réduit au minimum de la surface nécessaire. De plus, il se positionne majoritairement sur les zones sud et ouest de la parcelle, se servant ainsi de la pente naturelle du terrain pour réduire les volumes de terre déplacés.

Pour des raisons de compacité et de limite, l'isolation extérieure sera de type « Swisspor LAMBDA » ou techniquement équivalent; elle bénéficiera d'un bilan énergie grise de bonne qualité, exempt de produits nocifs et permettra d'atteindre une performance thermique importante avec une épaisseur réduite.

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

## 10. Coût de l'opération

### 10.1. Coût de construction

		Fr.	%
CFC 0	Terrain en DDP*	470 000.-	1.2
CFC 1	Travaux préparatoires	2 208 000.-	5.66
CFC 2	Bâtiments et parking	31 124 000.-	79.78
CFC 4	Aménagements extérieurs	905 000.-	2.32
CFC 5	Frais secondaires	3 494 000.-	8.96
CFC 10	Frais de vente des logements en PPE	810 000.-	2.08
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (sans DDP)</b>	<b>arr. 39 011 000.-</b>	<b>100.0</b>

Le coût total de l'opération est réparti sur les 4 immeubles prévus de la manière suivante :

Immeuble de 36 logements protégés avec 6 places de parc intérieures	Fr. 9 910 000.-
Immeuble de 22 logements subventionnés avec 9 places de parc intérieures	Fr. 7 753 000.-
Immeubles de 22 logements du marché libre avec 10 places de parc intérieures	Fr. 7 423 468.-
Immeuble de 24 logements en PPE avec 24 places de parc intérieures	Fr. 13 924 532.-

### 10.2. Valeur du terrain

Le terrain a été acquis pour Fr. 11 000 000.- en 2006, montant pris en compte pour le calcul de la rente du droit de superficie. La répartition entre immeubles, tenant compte des spécificités de chaque bâtiment, est la suivante :

Immeuble de 36 logements protégés avec 6 places de parc intérieures	Fr. 2 678 000.-
Immeuble de 24 logements en PPE avec 24 places de parc intérieures	Fr. 3 869 000.-
Immeuble de 22 logements subventionnés avec 9 places de parc intérieures	Fr. 1 991 000.-
Immeubles de 22 logements du marché libre avec 10 places de parc intérieures	<u>Fr. 2 462 000.-</u>
	<b>Fr. 11 000 000.-</b>

### 10.3. Conditions de mise sur le marché

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

Immeuble protégé :	Fr. 287/m <sup>2</sup> /année, y compris rente DDP et frais accessoire inclus
Immeuble subventionné :	Fr. 196/m <sup>2</sup> /année après déduction des subventions, rente DDP incluse
Immeuble marché libre :	Fr. 265/m <sup>2</sup> /année, rente DDP incluse.
Locaux commerciaux :	Fr. 300/m <sup>2</sup> /année, rente DDP incluse.
Immeuble PPE :	Fr. 6 030/m <sup>2</sup> , rente DDP non incluse.

## 11. Aspects spécifiques des logements protégés

Les loyers moyens des appartements protégés sont répartis comme suit :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface moyenne m <sup>2</sup>	Prix de location/mois Fr.	Particularité
30	2	60	1 100.-	PC compatible*
4	3	78	1 864.-	—
1	3	95	2 254.-	—
1	4	102	2 415.-	Réservé concierge

Aux loyers des appartements de 2 et 3 pièces, il y a lieu d'ajouter les montants suivants :

- Fr. 100.-/mois/appartement pour le local communautaire, conformément à la convention établie avec le SASH (Service des assurances et des hébergements)
- Fr. 180.-/mois/appartement, pour le référent de maison.

\* PC compatible : compatible avec l'obtention de prestations complémentaires.

## 12. Aspects spécifiques des logements subventionnés

### 12.1. Répartition du coût de construction

Répartition par CFC du coût de construction des 22 logements subventionnés, hors places de parc intérieures.

		Fr.	%
CFC 1	Travaux préparatoires ordinaires	110 895. —	1.5
CFC 1	Travaux préparatoires extraordinaires	665 370. —	9.0
CFC 2	Bâtiment	5 877 435. —	79.5
CFC 4	Aménagements extérieurs	295 720. —	4.0
CFC 5	Frais secondaires	443 580. —	6.0
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (sans DDP)</b>	<b>arr. 7 393 000. —</b>	<b>100.0</b>

### 12.2. Financement

	Fr.	%
Fonds propres	739 300. —	10
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rangs	6 653 700. —	90
<b>Total</b>	<b>7 393 000. —</b>	<b>100.0</b>

### 12.3. Charges

	Fr.	%	Fr.
Fonds propres	739 300	0.00	---
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	6 653 700	2.75	182 977
Amortissement	6 653 700	1.00	66 537
Frais généraux (calculés sans la part des travaux préparatoires particuliers)	8 718 630	1.70	148 217
Terrain DDP	1 991 000	5.00	99 500
<b>Total</b>		<b>6.73</b>	<b>497 280</b>

### 12.4. Participations des pouvoirs publics

			%	Fr.
Canton	Abaissement des loyers	497 280	13	64 646.50
Commune	Abaissement des loyers	497 280	13	64 646.50
<b>Total annuel</b>	<b>des abaissements des loyers</b>			<b>129 293</b>
Total des participations cantonales sur 15 ans				<b>969 697</b>
Total des participations communales sur 15 ans				<b>969 697</b>

### 12.5. Loyers des logements subventionnés

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

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative USPI (m <sup>2</sup> )	Loyers sans aide	Loyers abaissés
1	2	66.2	1 462	1 082
1	2	70.3	1 552	1 149
1	3	72.8	1 608	1 190
1	3	77.1	1 703	1 260
1	3	78.0	1 723	1 275
1	3	79.1	1 747	1 293
1	3	80.4	1 776	1 314
4	3	81.1	1 791	1 325
4	3	88.7	1 959	1 450
4	4	94.0	2 076	1 536
3	4	98.5	2 175	1 610
Revenu locatif			Fr. 41 397	Fr. 30 634

### 13. Locaux communautaires

Le projet comprend deux locaux communautaires et un local commercial soit : une salle de 85 m<sup>2</sup> pour l'usage des locataires des appartements protégés (le loyer de cette salle est compris dans le loyer des appartements protégés); un local commercial de 41 m<sup>2</sup>; une salle de quartier de 98 m<sup>2</sup>, destinée aux habitants du quartier de Prélaz. Le loyer pour ces deux locaux est de Fr. 300.-/m<sup>2</sup>/an,

### 14. Aspects spécifiques de la salle de quartier

La Commune de Lausanne a acheté les immeubles de la propriété Ramuz-Edelweiss à l'avenue de Morges. L'acquisition de ces biens-fonds permet, conformément à la politique du logement adoptée par la Ville, de détenir des terrains constructibles et de réaliser un programme mixte de logements, couplé avec d'autres activités d'utilité publique liées au quartier, dont une maison de quartier. Toutefois, celle-ci ne devrait pas voir le jour avant cinq à six ans.

Dans l'attente de la mise à disposition de la maison de quartier, la Municipalité a augmenté la subvention de fonctionnement de la FASL afin qu'elle mette à son budget les montants nécessaires pour financer des locaux de substitution.

Après maintes recherches, des locaux d'une superficie de 109 m<sup>2</sup>, divisés en petites salles et bureaux, ont été trouvés à l'avenue de Morges 151 et ont permis l'ouverture du centre socioculturel en septembre 2009. Toutefois, ces locaux ne sont pas suffisants pour les activités du centre socioculturel. En effet, il manque une salle de rencontre pouvant accueillir plus de 30 personnes.

Ainsi, la salle de quartier dans l'immeuble protégé à l'avenue de Morges 139, mise à disposition du centre socioculturel de Prélaz et des habitants du quartier, permet de combler un manque d'espace de rencontre jusqu'à l'avènement de la maison de quartier. Ainsi, cette salle de quartier sera louée pour une durée déterminée. Pour ce faire, la Municipalité augmentera la subvention de fonctionnement de la FASL afin qu'elle mette à son budget les montants nécessaires pour financer la location de cette salle de quartier.

La salle de quartier a une surface de 98 m<sup>2</sup>. Elle prévoit une capacité actuelle d'environ 50 personnes selon les normes ECA, capacité qui sera étendue à terme. Elle est équipée d'une petite cuisine d'usage commun. Les activités suivantes pourront s'y développer : réunions, cours, loisirs pour les enfants, assemblées générales, café-rencontres, ateliers ou encore quelques locations pour des événements familiaux, à l'exclusion de concerts.

A côté de cette salle, les logements protégés disposent d'une salle commune de 85 m<sup>2</sup> qui pourra aussi être mise à disposition des habitants du quartier. Les modalités seront discutées ultérieurement avec la Société coopérative Cité Derrière en charge des logements protégés.

### 15. Demande de cautionnement

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

		Fr.
Coût total des travaux sans les espaces en PPE		<u>25 086 468. —</u>
Hypothèque relative au coût des travaux	90%	22 577 821. —
<b>Montant du cautionnement</b>	<b>30%</b>	<b>6 773 346. —</b>

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle sur ces sociétés. En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) des bâtiments 1, 3 et 4, à louer, équivalant à 25 086 468 francs environ, en se portant caution solidaire pour un montant de 6 773 346 francs au maximum. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, le cautionnement sera plafonné au montant de 6 773 346 francs.

### 16. Contrôle des loyers

Pour garantir que les logements des immeubles loués ne subissent des hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis (loyers à prix coûtant), un article, notamment pour l'immeuble du marché libre, a été prévu à cet effet dans le droit de superficie. Il garantit que toute modification justifiée du loyer doit avoir été dûment autorisée par la Commune et cela, pour une durée de cinq ans à compter de la signature des premiers baux.

### 17. Réunion de bien-fonds

Préalablement à la constitution des deux droits de superficie, un pour l'immeuble en PPE et un pour les immeubles en location, les deux parcelles existantes sont réunies en un seul bien-fonds. La réquisition pour le registre foncier demandant la fusion de deux parcelles, établie par le service de la coordination et du cadastre, est reproduite ci-dessous :

La COMMUNE DE LAUSANNE, représentée par sa Municipalité, qui rappelle qu'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal du 23 janvier 2007 lui conférant autorisation générale d'acquérir et d'aliéner a été déposé au registre foncier en date du 14 février 2007 sous N° 07/713, agissant en sa qualité de propriétaire des parcelles n° 354 et 20361 de Lausanne désignées ci-après,

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	132 Lausanne
Numéro d'immeuble:	354
Adresse(s):	Avenue de Morges 139 Rue Couchirard 6
No plan:	11
Surface:	4'526 m <sup>2</sup> , numérisé
Genre(s) de nature:	Jardin, 1'773 m <sup>2</sup>
Bâtiment(s):	Bâtiment commercial, No ECA 2419, 2'753 m <sup>2</sup>

#### Propriété

Propriété individuelle  
Lausanne la Commune, Lausanne

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune: 132 Lausanne  
 Numéro d'immeuble: 20361  
 Adresse(s): Rue Couchirard  
 No plan: 11  
 Surface: 597 m<sup>2</sup>, numérisé  
 Genre(s) de nature: Jardin, 597 m<sup>2</sup>

**Propriété**

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

requiert du Conservateur du registre foncier la réunion de ces parcelles en un seul bien-fonds qui aura la désignation suivante :

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune: 132 Lausanne  
 Numéro d'immeuble: 354  
 Adresse(s): Avenue de Morges 139  
 Rue Couchirard 6  
 No plan: 11  
 Surface: 5'123 m<sup>2</sup>, numérisé  
 Genre(s) de nature: Jardin, 2'370 m<sup>2</sup>  
 Bâtiment(s): Bâtiment commercial, No ECA 2419, 2'753 m<sup>2</sup>

**Propriété**

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Epuration des droits et charges

La servitude de passage pour tous véhicules et canalisations, ainsi que passage public à pied et autres moyens de mobilité douce, déposée le ..... au registre foncier, est reportée sans changement sur la nouvelle parcelle 354 de Lausanne.

Réquisition pour le registre foncier :

Réunion de biens-fonds

Epuration des droits et charges

Lausanne, le

**COMMUNE DE LAUSANNE**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre

**18. Droits distincts et permanents de superficie***18.1. Echelonnement de la rente du droit de superficie*

La rente du droit de superficie calculée à raison de 5 % sur la valeur du terrain est réduite durant les 7 premières années de vie du projet. Cette réduction résulte de l'établissement du plan financier de l'opération qui met en relation les loyers prévus avec les charges attendues de manière à assurer que la trésorerie de la coopérative permettent d'assurer la viabilité de l'opération. Les paliers de l'échelonnement sont indiqués dans le tableau du point 18.2.

Cet échelonnement qui est calculé sur la base des flux de trésorerie prévisionnels de la coopérative est appliqué également à l'immeuble mis en vente en PPE de manière à en faciliter sa mise sur le marché.

## 18.2. Conditions essentielles des droits

<b>Durée des droits</b>	Nonante ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier
<b>Retour anticipé</b> – pour cause d'intérêt public  – en cas de violation de ses obligations par les superficiaires	Indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ;  Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.
<b>Retour à l'échéance</b>  – si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit  – si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit	<b>Indemnisation</b> fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur;  <b>Indemnisation</b> calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).  Il est précisé que l' <b>indemnisation</b> ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilières, conformément à l'article six (6). 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 du bâtiment et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière), dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ».
<b>Redevances</b>	La redevance s'élève à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle est indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.  Pour permettre au projet de constituer un fonds de rénovation, un échelonnement de la rente durant les 7 premières années est accordé :  Première à troisième année : 2.5 % Quatrième à cinquième année : 3 % Sixième année et septième année : 4 % Huitième année : 5 %.  La redevance est calculée par immeuble de manière à prendre en compte la valorisation foncière différenciée selon le type d'affectation.
<b>Loyers</b>	Un contrôle des loyers sera exercé par le superficiant durant les 5 premières années.
<b>Droit de préemption qualifié</b>	Un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne est annoté sur chaque lot de PPE pour une durée de 10 ans.



18.3. Texte des droits de superficie

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

d'une part :-----

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par sa Conseillère municipale,  
Madame Silvia Zamora, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes  
: -----

• procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du ... deux mille  
onze, produite pour demeurer ci-annexée (pièce 1), la Préfecture ayant été informée de cette  
opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf  
cent cinquante-six sur les Communes, par lettre du ... deux mille onze, -----

• autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du  
... deux mille onze. Une photocopie conforme de l'extrait du procès-verbal de ladite séance est  
produite pour demeurer ci-annexée (pièce 2),-----

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

d'autre part :-----

au nom de "Coopérative Cité Derrière", société coopérative dont le siège est à  
Lausanne, -----

Philippe Diesbach, originaire de Wünnewil-Flamatt (Fribourg), domicilié à Pully, en  
vertu de procuration datée du ... deux mille onze, légalisée, dont une copie conforme est produite  
pour demeurer ci-annexée (pièce ...),-----

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

**I. EXPOSE PREALABLE** -----

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

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire de la parcelle ... de la Commune de  
Lausanne, désignée ci-après : -----

(Réunion des parcelles 354 et 20361)

**Etat descriptif de l'immeuble**-----

Commune: 132 Lausanne-----

Numéro d'immeuble: **354**-----

.....

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété  
foncière fondées sur le droit public ou 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 Coopérative Cité Derrière a l'intention de construire sur la parcelle 354 de la  
Commune de Lausanne susdésignée quatre immeubles destinés au logement, dont un sera  
constitué pour des logements protégés, un pour des logements en propriété par étages, un pour

des logements subventionnés et un pour des logements locatifs en marché libre, conformément au permis de construire délivré le 23 mars 2011. -----

1.4. A cet effet, la Coopérative Cité Derrière sollicite du superficiant la mise à disposition d'une partie de la parcelle 354 de la Commune de Lausanne, sous la forme de deux droits distincts et permanents de superficie. -----

1.5. La cédule hypothécaire numéro 488'916-ID.2000/ 010520 susdésignée, une fois novée sur les deux droits distincts et permanents de superficie, sera cédée à la Coopérative Cité Derrière dans le cadre de la cession des droits distincts et permanents de superficie, libre de tout nantissement ou autres restrictions au droit d'aliéner. -----

Compte tenu de cette dernière opération, le superficiant constitue lui-même les deux droits distincts et permanents de superficie, pour pouvoir nover et répartir la cédule hypothécaire, avant de céder lesdits droits distincts et permanent de superficie au superficiaire dans le présent acte. -----

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

**II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (LOGEMENTS PROTEGES, LOCATIF SUBVENTIONNE ET LOCATIF LIBRE)** -----

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

Le superficiant constitue en sa faveur, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. La Commune de Lausanne agit donc, à ce stade du présent acte, en tant que superficiant et superficiaire, sachant que tous les droits et obligations du droit distinct et permanent de superficie ici constitué seront intégralement repris par la Coopérative Cité Derrière lors de la cession prévue ci-après. -----

Cette servitude grève environ trois mille deux cent un mètres carrés (3201m<sup>2</sup>) de la parcelle 354 de la Commune de Lausanne susdésignée, selon plan et tableau de mutation dressés le ... deux mille onze, par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés, produits à l'appui des présentes (pièces ... et ...). -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation des constructions mentionnées dans l'exposé préalable chiffre un point trois (1.3), soit un bâtiment pour des logements subventionnés, un pour des logements locatifs en marché libre et un pour des logements protégés. -----

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

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

**Article 3 – Durée** -----

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 90 ans dès la date d'inscription au Registre foncier. -----

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

#### **Article 4 - Constructions autorisées** -----

Il est ici rappelé que le permis de construire numéro ... a été délivré suite à la décision municipale du 23 mars 2011. -----

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire soit au plus tard le ..., sauf prolongation selon l'article 118 LATC, et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 6 - Obligations du superficiaire** -----

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

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

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

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

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

e) 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; -----

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

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

h) 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 ; -----

i) 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 ;-----

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

k) soumettre à l'approbation du superficiant toute modification de loyer pour une durée de 5 ans à compter de la signature des premiers baux.-----

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

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

Le superficiaire s'engage à faire reprendre les engagements ci-dessus par tout acquéreur du droit de superficie. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) ci-après. -----

**Article 9 – Redevance** -----

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain arrêtée à sept millions cent trente et un mille francs (CHF 7 131 000.--), soit un montant de trois cent cinquante six mille cinq cent cinquante francs (CHF 356 550.--) l'an. -----

Pour permettre l'équilibre financier du projet durant les 7 premières années, la redevance sera échelonnée de la manière suivante :

Première à troisième année : 2.5 % fr. 178 275.--

Quatrième à cinquième année	:	3 %	fr. 213'930.--
Sixième année et septième année	:	4 %	fr. 285'240.--
Huitième année	:	5 %	fr. 356 550.--.

La redevance sera due semestriellement au superficiant, les premier janvier et premier juillet de chaque année, la première fois, prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartement. Un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance, en cas de retard du versement dû.-----

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard celui applicable six mois après l'occupation du premier appartement. La première indexation aura lieu, eu égard à l'échelonnement accordé, la première fois la huitième année.-----

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la huitième année, soit un million zéro soixante neuf mille six cent cinquante francs (CHF 1 069 650.--) afin de garantir le paiement de la redevance annuelle.-----

#### **Article 10 - Entrée en possession** -----

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour. -----

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

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

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

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

#### **Article 11 – Sites contaminés** -----

Les parties ont connaissance du fait que la parcelle 354 de la Commune de Lausanne est enregistrée dans ladite liste cadastrale des sites contaminés, à titre de site potentiellement contaminé. -----

Les frais éventuels liés au traitement des déchets en relation avec ce site potentiellement contaminé seront assumés par le superficiaire. -----

#### **Article 12 - Servitudes à constituer** -----

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

**Article 13 - Responsabilité du superficiaire -----**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou la location, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) du présent acte statue sur la justification du refus au regard des conditions ci-dessus énumérées. -----

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie, comme le contrat de bail, seront soumis au superficiant préalablement à leur signature par les contractants. -----

#### **Article 16 - Mise à disposition de terrain** -----

La partie de la parcelle 354 frappée par la limite des constructions sera laissée en jouissance au superficiaire, moyennant l'établissement d'une autorisation à bien plaire. Celle-ci sera établie par la Commune de Lausanne à la fin des travaux de construction et précisera que l'aménagement et l'entretien de ces parties de parcelle incomberont au superficiaire, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne. -----

#### **Article 17 - Droit de contrôle** -----

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

#### **Article 18 – Publicité** -----

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes 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 19 - Contributions diverses** -----

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

#### **Article 20 - Rapports de voisinage** -----

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

#### **Article 21 - Clause d'arbitrage et for** -----

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

Le for est à Lausanne. -----

#### **Article 22 - Annotation de clauses spéciales** -----

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

#### **Article 23 - Modifications éventuelles de la loi** -----

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

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



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

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

#### **Article 24 - Autres dispositions** -----

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

#### **Article 25 – Droits de mutation** -----

La Commune de Lausanne est exonérée de tout droit de mutation conformément à l'article trois, alinéa a), de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD). -----

### **III. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE (BATIMENT LOGEMENTS PPE)** -----

#### **Article 1 - Constitution de servitude de superficie** -----

Le superficiant constitue en sa faveur, une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse. La Commune de Lausanne agit donc, à ce stade du présent acte, en tant que superficiant et superficiaire, sachant que tous les droits et obligations du droit distinct et permanent de superficie ici constitué seront intégralement repris par la Coopérative Cité Derrière lors de la cession prévue ci-après. -----

Cette servitude grève environ mille vingt quatre mètres carrés (1024 m<sup>2</sup>) de la parcelle 354 de la Commune de Lausanne susdésignée, selon plan et tableau de mutation dressés le ... deux mille onze, par l'ingénieur géomètre breveté Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés, produits à l'appui des présentes (pièces ... et ...). -----

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation de la construction mentionnée dans l'exposé préalable chiffre un point trois (1.3), soit un bâtiment pour des logements en propriété par étages. -----

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

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

#### **Article 3 – Durée** -----

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

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

#### **Article 4 - Constructions autorisées** -----

Il est ici rappelé que le permis de construire numéro ... a été délivré suite à la décision municipale du 23 mars 2011.... -----

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire soit au plus tard le ..., sauf prolongation selon l'article 118 LATC et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 6 - Obligations du superficiaire** -----

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation; -----
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte; -----
- c) entretenir constamment et convenablement les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----
- e) 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; -----
- f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat; -----
- g) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;-----
- h) 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 ; -----
- i) 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 ;-----
- j) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie; -----
- k) soumettre à l'approbation du superficiant toute location d'un logement et signer des baux conformes aux usages locatifs du Canton de Vaud, en harmonie avec le droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie;-----
- l) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire; -----
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile; -----
- n) Le superficiaire s'engage à faire reprendre les engagements a) à m) ci-dessus par tout acquéreur de lot de propriété par étages. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) ci-après. -----

**Article 9 – Redevance** -----

Aussi longtemps que durera le droit de superficie, le superficiaire versera au superficiant une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain arrêtée à trois millions huit cent soixante neuf mille francs (CHF 3 869 000.--), soit un montant de cent nonante trois mille quatre cent cinquante francs (CHF 193'450.--) l'an. -----

Pour respecter le principe d'égalité de traitement en matière de calcul de la redevance, la rente du droit de superficie est déterminée pour les lots de PPE de la même manière que pour la partie locative du projet soit :

Première à troisième année	:	2.5 %	fr. 96 725.--
Quatrième à cinquième année	:	3 %	fr. 116 070.--
Sixième année et septième année	:	4 %	fr. 154 760.--

Huitième année : 5 % fr. 193 450.--

Il est précisé que cette redevance sera répartie entre tous les lots de la propriété par étages, en fonction de leurs millièmes, et due au superficiant par l'ensemble de la copropriété.-----

Elle sera perçue par l'administrateur de la propriété par étages auprès des copropriétaires, simultanément aux avances de charges de la propriété par étages. -----

La redevance sera due semestriellement au superficiant, les premier janvier et premier juillet de chaque année, la première fois, prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartement. Un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance, en cas de retard du versement dû.-----

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant à la date de l'obtention du permis d'habiter, mais au plus tard celui applicable six mois après l'occupation du premier appartement. La première indexation aura lieu, eu égard à l'échelonnement accordé, la première fois la huitième année. -----

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de la huitième année, soit cinq cent huitante mille trois cent cinquante francs (CHF 580 350.--) afin de garantir le paiement de la redevance annuelle. Ensuite de la constitution de la propriété par étages prévue, cette hypothèque légale sera répartie sur tous les lots constitués au prorata de leurs millièmes. -----

#### **Article 10 - Entrée en possession** -----

L'entrée en possession du terrain grevé a lieu ce jour. -----

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

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

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

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

#### **Article 11 – Sites contaminés** -----

Les parties ont connaissance du fait que la parcelle 354 de la Commune de Lausanne est enregistrée dans ladite liste cadastrale des sites contaminés, à titre de site potentiellement contaminé. -----

Les frais éventuels liés à au traitement des déchets en relation avec ce site potentiellement contaminé seront assumés par le superficiaire. -----

**Article 12 - Servitudes à constituer** -----

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

**Article 13 - Responsabilité du superficiaire** -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou la location, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) du présent acte statue sur la justification du refus au regard des conditions ci-dessus énumérées. -----

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie, comme le contrat de bail, seront soumis au superficiant préalablement à leur signature par les contractants. -----

#### **Article 16 - Droit de préemption qualifié cessible et location** -----

Un droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Lausanne, d'une durée de dix ans, sera annoté sur chaque part de propriété par étages, aussitôt les actes de transferts immobiliers instrumentés. Ce droit de préemption sera cessible. Sa valeur sera calculée comme suit : prix d'achat de la part de propriété par étages, majoré de tous les frais d'achat et des impenses à plus-value sur présentation des pièces justificatives, montants indexés selon l'indice suisse des prix à la consommation. -----

En cas de location d'un logement approuvée par le superficiant, toute modification ultérieure des loyers, y compris en cas de changement de locataires, devra préalablement être soumise à l'autorisation du superficiant, et ce, pendant une durée de cinq ans à compter de la signature des premiers baux .-----

#### **Article 17 - Mise à disposition de terrains**

La partie de la parcelle 354 frappée par la limite des constructions sera laissée en jouissance au superficiaire, moyennant l'établissement d'une autorisation à bien plaire. Celle-ci sera établie par la Commune de Lausanne à la fin des travaux de construction et précisera que l'aménagement et l'entretien de ces parties de parcelle incomberont au superficiaire, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne. -----

#### **Article 18 - Droit de contrôle** -----

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

#### **Article 19 – Publicité** -----

Le superficiant conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il 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 20 - Contributions diverses** -----

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

**Article 21 - Rapports de voisinage** -----

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

**Article 22 - Clause d'arbitrage et for** -----

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

Le for est à Lausanne. -----

**Article 23 - Annotation de clauses spéciales** -----

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

**Article 24 - Modifications éventuelles de la loi** -----

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

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

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

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

**Article 25 - Autres dispositions** -----

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

**Article 26 – Droits de mutation** -----

La Commune de Lausanne est exonérée de tout droit de mutation conformément à l'article trois, alinéa a), de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD). -----

**IV. NOVATION ET REPORT DE GAGE IMMOBILIER** -----

La Commune de Lausanne, en sa qualité de créancière, porteur et débitrice de la cédule hypothécaire numéro 488'916-ID.2000/010520 du Registre foncier susdésignée, éteint par novation au sens des articles huit cent cinquante-cinq du Code civil et cent seize du Code des obligations, ladite cédule hypothécaire et la remplace par deux nouveaux titres qu'elle reporte de la manière suivante en :

----- DEUXIEME RANG -----

1) une cédule hypothécaire au porteur du capital de

---- ... MILLIONS DE FRANCS ----

---- (CHF ...'000.--) ---

grevant la parcelle ... de la Commune de Lausanne; -----

2) une cédule hypothécaire au porteur du capital de

---- ... MILLIONS DE FRANCS ----

---- (CHF ...'000.--) ---

grevant la parcelle ... de la Commune de Lausanne; -----



sommes dont la Commune de Lausanne, se reconnaît débitrice,  
Ces dettes sont chacune soumises aux conditions suivantes :

Remboursement : moyennant un préavis de six mois, le créancier ou le débiteur  
peut dénoncer en tout temps le prêt au remboursement total ou partiel. -----

La débitrice veillera à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de  
superficie soient stipulées entièrement remboursables dix ans au moins, avant l'échéance dudit  
droit, soit d'ici au vingt-six juin deux mille nonante-sept. -----

Intérêts : les intérêts sont fixés d'entente entre parties, ainsi que les échéances; un  
taux d'intérêt maximum de dix pour cent l'an est inscrit au Registre foncier. -----

Paiements : les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse. -----

En garantie du capital et des intérêts, et conformément aux dispositions du Code  
civil, les immeubles ci-après désignés **au Registre foncier de Lausanne** sont grevés des gages  
immobiliers dont le rang résulte des énonciations qui suivent : -----

**1) concernant la cédule hypothécaire du capital de ... millions de francs (CHF  
...'000.--), grevant en deuxième rang la parcelle ... de la Commune de Lausanne.** -----

**Etat descriptif de l'immeuble** -----

Commune: 132 Lausanne -----

Numéro d'immeuble: ... -----

...

**Propriété** -----

Propriété individuelle -----

Lausanne la Commune, Lausanne -----

**Mentions** -----

...

Etat des droits et charges antérieurs : -----

**Servitudes** -----

...

**Charges foncières** -----

Aucune -----

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

...

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

Voir registre foncier -----

**Gages immobiliers** -----

...

**2) concernant la cédule hypothécaire du capital de ... millions de francs (CHF  
...'000.--), grevant en deuxième rang la parcelle ... de la Commune de Lausanne.** -----

**Etat descriptif de l'immeuble** -----

Commune: 132 Lausanne -----

Numéro d'immeuble: ... -----  
 ...

Note : certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

Etat des droits et charges antérieurs de la parcelle ... de la Commune de Lausanne :  
 se référer au feuillet concerné. -----

**POSTPOSITION D'HYPOTHEQUES LEGALES**-----

Les deux hypothèques légales du Registre foncier susdésignées, grevant respectivement en premier rang les parcelles ... et ... de la Commune de Lausanne, sont postposées aux cédulas hypothécaires ci-dessus constituées. Les hypothèques légales précitées seront désormais en deuxième rang, les cédulas hypothécaires passant alors en premier rang. -----

La Commune de Lausanne, en sa qualité de créancière des hypothèques légales précitées, déclare consentir aux stipulations qui précèdent.

**RANG** -----

En conséquence, les présentes cédulas hypothécaires sont en -----

----- **PREMIER RANG** -----

**VIII. CESSION DES DROITS DISTINCTS ET PERMANENT DE SUPERFICIE** -----

... -----

*Reprise de tous les droits et obligations par la Coopérative Cité Derrière, soit les clauses ... à ... du présent acte.* -----

**Article ... - Lex Koller**-----

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

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

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

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

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

**IX. CONSTITUTION DE SERVITUDES FONCIERES** -----

----- **USAGE, DE JARDINS COLLECTIFS, DE PLACES DE JEUX,  
 ET PASSAGES A PIED** -----

Fonds dominants et servants : les parcelles ... et ... de la Commune de Lausanne susdésignées. -----

Assiette -----

L'assiette de la servitude, soit les surfaces effectivement grevées sont teintées en ... sur le plan dressé pour servitude, établi par ..., ingénieur géomètre officiel, à ..., du ... deux mille dix, déposé au Registre foncier à l'appui des présentes, dont les comparants ont connaissance (pièce ...)

Exercice : -----

Cette servitude donne le droit aux propriétaires des fonds dominants d'aménager et d'utiliser en commun les surfaces grevées comme places de jeux, usage de jardins collectifs et passages à pied. -----

Ils pourront installer, sur les places de jeux, les équipements nécessaires à leurs frais. -

Divers passages à pied sont prévus pour accéder aux quatre bâtiments (A, B, C et D) qui seront érigés sur les fonds dominants, ainsi qu'aux places de jeux et aux jardins collectifs. -----

L'implantation d'une construction quelconque, autre que les installations des places de jeux, même à titre provisoire est strictement interdite. -----

Tous dépôts quelconques y sont prohibés. -----

L'usage de ces servitudes ne devra en outre pas porter préjudice aux autres copropriétaires ou usagers, soit notamment par des manifestations bruyantes ou l'utilisation d'appareils de radio ou de télévision à trop haute sonorité. -----

Frais : -----

Les propriétaires des fonds dominants auront l'obligation d'entretenir lesdites surfaces et de les maintenir en bon état, soit de façon à ce qu'elles présentent en permanence un aspect soigné et agréable pour l'ensemble de tous les propriétaires et usagers. -----

Les frais d'entretien et d'aménagement seront répartis à raison de .... -----

En revanche, les dégradations anormales causées par un ayant droit seront réparées aux frais du responsable. -----

La présente servitude est constituée à titre gratuit et pour la durée du droit de superficie. -----

#### ----- PASSAGE A PIED ET POUR TOUS VEHICULES -----

Fonds dominants : les parcelles ..., ..., ... et ... de la Commune de Lausanne susdésignées. -----

Fonds servant : la parcelle ... de la Commune de Lausanne susdésignée. -----

Assiette -----

L'assiette de la servitude, soit la surface effectivement grevée est teintée en ... sur le plan dressé pour servitudes, établi par ..., ingénieur géomètre breveté, à ..., daté du ... deux mille dix, déposé au Registre foncier à l'appui des présentes, dont les comparants ont connaissance (pièce ...). -----

Exercice -----

Cette servitude donne le droit aux propriétaires des fonds dominants de passer à pied et au moyen de tous véhicules sur la zone grevée, afin d'accéder au garage parking souterrain. -----

Frais -----

Les frais de construction, d'entretien et de réparation de ce passage sont à la charge des propriétaires des fonds dominants, répartis à raison de .... -----

La présente servitude est constituée à titre gratuit et pour la durée du droit de superficie. -----

---- CANALISATIONS D'EAUX CLAIRES ET D'EAUX USEES----

A déterminer dans le cadre de l'exécution du projet

EMPIETEMENT POUR UNE SORTIE D'ABRI PC

A déterminer dans le cadre de l'exécution du projet

II. POSTPOSITIONS -----

La Coopérative Cité Derrière, en sa qualité de propriétaire des parcelles ... de la Commune de Lausanne, et de créancière, porteur et débitrice des cédules hypothécaires suivantes : -----

▪ cédule hypothécaire au porteur du capital de ... millions de francs (CHF ....-), grevant en premier rang la parcelle ... de Lausanne,-----

▪ cédule hypothécaire au porteur du capital de ... millions de francs (CHF ....-), grevant en premier rang la parcelle ... de Lausanne,-----

et de débitrice des hypothèques nominatives suivantes : -----

▪ hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne, de ... francs (CHF ....-), grevant en deuxième rang la parcelle ... de Lausanne,-----

▪ hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne, de ... francs (CHF ....-), grevant en deuxième rang la parcelle ... de Lausanne,-----

déclare postposer les cédules hypothécaires et hypothèques nominatives ci-dessus désignées aux servitudes ici constituées. -----

La Commune de Lausanne, en sa qualité de créancière des deux hypothèques légales susdésignées, déclare consentir aux stipulations qui précèdent. -----

.... **FRAIS**-----

Les frais du présent acte, de plans, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution des hypothèques légales, de la novation de la cédule hypothécaire, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal relatifs à la cession, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par le superficiaire pour la construction projetée sont à la charge du superficiaire ou du requérant. -----

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

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

1. *Servitude de droit de superficie en faveur de la Commune de Lausanne, à Lausanne, d'une durée de ... ans (...).*-----

3. *Immatrication à titre de droit distinct et permanent.* -----

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

5. *Hypothèque légale en faveur de la Commune de Lausanne de ... francs (CHF ....-).* -----

DONT ACTE, -----

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

## 19. Conclusions

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2011/24 de la Municipalité, du 30 mars 2011;

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 4 225 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 354, sise à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6, en faveur de la Société coopérative Cité-Derrière, pour la construction de quatre bâtiments comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, aux conditions figurant dans le présent préavis;**
2. **d'autoriser la Municipalité à accorder, à la Société coopérative Cité-Derrière, les appuis financiers prévus par la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de quatre bâtiments comprenant au total 104 logements, un commerce, des espaces communautaires, un parking souterrain de 49 places et 7 places de parc extérieures, sis à l'avenue de Morges 139 et à la rue Couchirard 6, sur la parcelle n° 354;**
3. **d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 6200.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la Culture, du Logement et du Patrimoine, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 64 646.50 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement;**
4. **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 des immeubles en location, soit au maximum un montant de 6 773 000 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations;**
5. **d'allouer à la Municipalité un crédit du patrimoine administratif de 928 000 francs pour réaliser une installation de pompe à chaleur avec sondes géothermiques de 500 mètres combinée avec des panneaux solaires thermiques pour assurer la fourniture de chaleur, par les Services industriels, via un contracting énergétique, au complexe immobilier à construire;**
6. **de porter en amortissement du crédit sollicité au point 5 un prélèvement de 550 000 francs (HT) sur le Fonds communal pour le développement durable;**

- 7. de prendre acte que ce prélèvement sera remboursé au Fonds par un versement annuel de 32 000 francs sur 20 ans dès l'installation en service;**
- 8. d'allouer à ce projet une subvention du Fonds communal pour l'utilisation rationnelle de l'électricité et la promotion des énergies renouvelables de 378 000 francs (TTC), à porter en amortissement du solde du crédit sollicité au point 5.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire adjoint :  
Christian Zutter