

Projet de construction de 2 bâtiments conformes au standard « Minergie-Eco® », comprenant 28 logements, un local d'activités, une bibliothèque de quartier, une garderie de 22 places, un parking de 88 places, dont 68 publiques et vingt privées, sis avenue de la Sallaz 53 et 55

Constitution d'un droit de superficie en faveur de la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A. - SILL - Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL

Préavis N° 2013/38

Lausanne, le 22 août 2013

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (ci-après SILL), grevant 2'967 m² de la parcelle 20650 d'une surface de 7'722 m², afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant 28 logements, une garderie de 22 places, une bibliothèque de quartier, un local d'activités et un parking de 88 places dont 68 publiques, en compensation de celles supprimées dans le cadre du réaménagement de la place de la Sallaz.

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 global maximal de 5'013'819 francs, représentant 30 % du montant de l'hypothèque des deux immeubles (terrain non compris).

La Municipalité sollicite également l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 161'000 francs pour financer l'aménagement de la bibliothèque.

Enfin, elle sollicite l'inscription au budget, dès 2015, des montants nécessaires au paiement des charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux dévolus à la garderie et la bibliothèque.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Historique du projet	3
4. Parcelle	3
5. Maître de l'ouvrage : SILL	4
6. Caractéristiques du projet de construction	5
6.1. Présentation du site	5

6.2.	Description du projet	5
6.3.	Mixités fonctionnelle et sociale	7
7.	Respect des critères de développement durable	7
7.1.	Performances énergétiques	7
7.2.	Confort, santé	8
7.3.	Aménagements extérieurs	8
8.	Planning prévisionnel	9
9.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	9
10.	Comité de pilotage en phase de réalisation	9
11.	Coût de l'opération	9
11.1.	Coût de construction	9
11.2.	Valorisation foncière	10
11.3.	Conditions de mise sur le marché	10
12.	Aspects spécifiques aux logements contrôlés	10
13.	Aspects spécifiques à la bibliothèque	11
13.1.	La bibliothèque	11
13.2.	Aspects financiers	12
14.	Aspects spécifiques à la garderie	14
14.1.	La garderie	14
14.2.	Aspects financiers	14
15.	Demande de cautionnements	16
16.	Conséquences du préavis	16
16.1.	Conséquences sur le budget d'investissement	16
16.2.	Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	17
17.	Droit distinct et permanent de superficie	17
	I. EXPOSE PREALABLE	18
	II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE	19
	III. DIVERS	25
18.	Conclusions	27

3. Historique du projet

Les deux bâtiments sujets du présent préavis faisaient partie d'un projet global de développement de la zone nord ouest de la place de la Sallaz avec pour maître d'ouvrage l'UBS Fund Management Switzerland. Ce projet prévoyait l'assainissement d'un bâtiment existant situé route de Berne 1 et la construction de deux groupes de bâtiments, de part et d'autre de la station Sallaz du m2. Les surfaces étaient dédiées à de la vente, des bureaux et du logement. Il a fait l'objet d'un concours d'architecture sur invitation en été 2009, concours remporté par le consortium L-Architectes sàrl et Pragma partenaires SA.

En raison d'un rendement jugé insuffisant, UBS a décidé de renoncer courant 2012 à la réalisation du projet relatif aux bâtiments planifiés sur la parcelle communale n° 20650. Suite à ce désengagement motivé par les nombreuses contraintes du site (pollution du terrain, surcoûts de travaux spéciaux, ampleur du parking public, etc.), la Municipalité a décidé d'en confier la reprise à la SILL. Un important travail d'optimisation du projet a alors été engagé faisant une interprétation maximale des possibilités offertes par le PPA n°721 tout en rationalisant la volumétrie du parking.

Sur demande de la Municipalité, la SILL a racheté l'avant-projet à UBS Fund Management Switzerland pour le montant forfaitaire de 324'000 francs TTC.

Le projet ainsi optimisé et faisant partie intégrante du programme « 3'000 nouveaux logements durables » a été mis à l'enquête le 28 mars 2013.

4. Parcelle

La parcelle présente les caractéristiques suivantes :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 20650

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 20650

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 7'722 m², numérique,

Mutation 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds , de P. 3013 : 2606 m², de P. 20061 :

5115 m², différence due aux arrondis : + 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 82

Part de surface grevée

Désignation de la situation Rue du Vallon

Couverture du sol Bâtiment(s), 1'217 m²

Chemin de fer, 1'204 m²

Jardin, 5'299 m²

Trottoir, place piétonnière, 2 m²

Bâtiments/Constructions Bâtiment public, 1'066 m², N° d'assurance:

18684a

surface totale 1'150 m²

(sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, 52 m², N° d'assurance:

18684b

Bâtiment public, 10 m², N° d'assurance:

18684c

Bâtiment public, 45 m², N° d'assurance:

18684d

surface totale 52 m²

(sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, N° d'assurance: 18684e

surface totale 51 m²

(souterrain, sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, 44 m², N° d'assurance:

18684f

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds

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

20.10.2000 007-2000/4650/0 (C) Obligation de reboiser ID.007-2001/001154

Servitudes

21.07.1969 007-352205 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/008241

16.11.2006 007-2006/6305/0 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2007/001603

16.11.2006 007-2006/6306/0 (C) Passage public à pied et pour petits véhicules d'entretien ID.007-2007/001604

08.10.2008 007-2008/4970/0 (C) Constructions : ancrages ID.007-2008/006033

09.02.2009 007-2009/590/0 (C) Usage de sous-station électrique ID.007-2009/000753

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 30.01.2013 007-2012/6734/0

de/du 26.12.2012 Radiation partielle servitude ID 007-2007/001604, c/Commune de Lausanne.

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.

Page 1 sur 2

2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.

3. ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

Le droit de superficie concerne 2'967 m² de la parcelle et porte le numéro 20338. Son assiette correspond à celle indiquée dans les plans et tableau de mutation annexés.

5. Maître de l'ouvrage : SILL

La création de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. (SILL) a été décidée dans le cadre du rapport-préavis N° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23 juin 2009¹. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son Conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, est nommé par la Municipalité, et sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. La SILL est actuellement dotée d'un capital de dix millions de francs, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à vingt millions. Son but est la promotion de logements à loyers modérés tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, la société peut procéder à toute opération immobilière, soit : acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles, participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

Les deux missions conjointes de la SILL sont, d'une part, de réaliser prioritairement des immeubles subventionnés ou à loyers contrôlés afin de reprendre le flambeau de Colosa et, d'autre part, en application de ses statuts, de mettre en œuvre des opérations tenant compte de tous les critères de développement durable, incluant des projets conçus selon les méthodes les plus novatrices dans ce domaine.

Afin de permettre à la nouvelle société de constituer rapidement son parc locatif, la Municipalité lui a réservé, à ce stade, six opérations dans le cadre du préavis « 3'000 nouveaux logements » :

1. la réalisation de deux immeubles au chemin de la Prairie – opération « Avenue de Provence » (abritant 28 appartements réservés aux aînés et 24 logements à loyers contrôlés) – inaugurés en juin 2013 ;

¹ BCC N° 19/1 et 2 du 23.06.2009

2. la réalisation d'un immeuble *Minergie-P-Eco*[®] de 37 logements au chemin de Bonne-Espérance ;
3. une opération de deux immeubles implantés à l'avenue de la Sallaz et totalisant 28 logements à loyers contrôlés faisant l'objet du présent préavis ;
4. le site du Calvaire en collaboration avec la société coopérative Maison ouvrière (environ 160 logements dont 50 % pour la SILL) ;
5. la construction de 8 bâtiments *Minergie-P-Eco*[®], sis chemin de Bérée, qui représente 131 logements dont 47 subventionnés, 52 contrôlés et 32 en PPE ;
6. le développement du lot 11 du quartier des Fiches (environ 225 logements) ;
7. le développement, sur une parcelle située à « En Cojonnex », d'un projet totalisant environ 200 logements d'étudiants.

6. Caractéristiques du projet de construction

6.1. Présentation du site

De par la qualité des dessertes tant en infrastructures routières qu'en transport public, la parcelle N° 20650 est idéalement située. L'accès à la route de Berne puis à l'autoroute par l'échangeur de Lausanne-Vennes ainsi que la proximité immédiate de la station de métro m2 « La Sallaz », constituent des avantages indéniables. Le projet prévoit également la construction d'un nouveau parking majoritairement public, accessible depuis la route de contournement qui pourra accueillir 88 nouvelles places de parc avec un accès direct à la place de la Sallaz au moyen d'ascenseurs.

D'un point de vue réglementaire, les possibilités de construire sur la parcelle 20650 sont définies par le Plan Partiel d'Affectation (PPA) n° 721, périmètre C.

En termes de contraintes, le projet se situant sur les anciens remblais de la vallée du Flon, ses fondations devront être réalisées au moyen de pieux forés s'appuyant sur le soubassement rocheux. Par ailleurs, la parcelle étant affectée en DSIII (degré de sensibilité au bruit), une analyse des émissions de bruit (route et métro) a été établie et traduite dans le projet.

6.2. Description du projet

Accessible aux piétons par l'est depuis la place de la Sallaz et aux véhicules par l'ouest depuis la route de contournement, le projet se compose de deux bâtiments de quatre niveaux supérieurs reliés par deux niveaux inférieurs de parking. Le projet est bordé à l'est par la station de métro Sallaz, au sud par la passerelle en bois reliant la place de la Sallaz au bois de Sauvabelin, et à l'ouest par la route de contournement de la Sallaz.

Le projet occupe 2.8 % de plus que la surface maximale exploitable autorisée par le PPA n°721, tout en respectant le périmètre d'implantation de ce dernier. Ce dépassement de surface brute est autorisé par l'article 97, alinéa 4 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), en vertu du fait que les deux bâtiments prévus seront labélisés *Minergie-Eco*[®].

Le bâtiment situé au sud de la parcelle est composé de deux niveaux de logement (niveaux +1 et +2), d'une bibliothèque accessible de plain-pied depuis la place de la Sallaz (rez-de-chaussée), et d'un demi étage de logement (niveau -1) donnant sur le Vallon. Le bâtiment nord est composé de deux niveaux de logement (niveaux +1 et +2), d'une garderie et d'un espace d'activités au rez-de-chaussée et de trois appartements au niveau -1. Ce dernier permet d'accéder à la place de jeux de la garderie, située entre les deux bâtiments. La partie est des niveaux semi-enterrés (niveaux -1) de chaque bâtiment accueille les locaux techniques, des locaux vélos, une buanderie et un nombre de caves équivalent au nombre d'appartements. S'agissant de façades en bois, la distance minimale entre les deux bâtiments est de dix mètres, conformément aux directives incendie pour les bâtiments à façades combustibles.

Les 3.5 et 4.5 pièces occupant les niveaux +1 et +2, ainsi que deux des huit 2 pièces, bénéficient d'une loggia donnant sur le Vallon ou sur la place de la Sallaz.

La garderie, la bibliothèque ainsi que la surface dédiée à de l'activité seront accessibles de plain-pied depuis la place de la Sallaz.

Le parking de 88 places est organisé en deux niveaux, accessibles par des rampes séparées. Compte tenu de la présence de la station m2 « La Sallaz » sur le site, seules vingt places de parc (environ 0.65 place/logement) seront réservées aux locataires des deux immeubles ainsi qu'à la garderie et à la bibliothèque. Le solde sera ouvert au public. Ces dernières permettront de pallier l'absence de parking des bâtiments de l'UBS situés de l'autre côté de la station de métro Sallaz et abritant des commerces (Coop, Migros, etc.), tout en compensant la suppression des places situées sur le domaine public avant le réaménagement de la place de la Sallaz. Deux places par niveau, situées à proximité d'un ascenseur, seront réservées aux personnes handicapées. Le parking public sera exploité sous la responsabilité et aux risques de la SILL. Les conditions d'exploitation (accessibilité et tarifs) seront similaires à celles pratiquées par les autres parkings publics lausannois.

La structure du bâtiment est en béton armé avec un bardage extérieur en carrelés de mélèze verticaux ajourés. En anticipation d'une éventuelle réforme du PPA en vigueur, la structure porteuse des deux bâtiments est dimensionnée pour permettre, à terme, la construction de deux niveaux supplémentaires.

En accord avec la protection civile vaudoise, le projet ne comporte pas d'abri PC. Sa réalisation impliquant d'importantes contraintes techniques et financières liées à la nature du terrain, au type de fondation ainsi qu'aux deux niveaux de parking, l'autorité compétente a accordé une dispense. Une taxe (contribution de remplacement) sera donc perçue en compensation.

Caractéristiques générales du projet :

Surface de la parcelle	7'722 m ²
Surface bâtie	1'261 m ²
Surface brute utile des planchers	5'621 m ²
Surface brute utile consacrée au logement	2'210 m ²
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	20'474 m ³
CUS	0.73
COS	0.16

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

Affectation	Total [m² net]
Logement	2'113
Bibliothèque	403
Garderie	265
Activités	179
Total	2'960

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m² net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou d'éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans la surface nette locative, mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

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

6.3. Mixités fonctionnelle et sociale

Le projet propose une mixité fonctionnelle en associant aux logements une bibliothèque, une garderie et un local d'activités.

Il prévoit la mise en location de 28 logements destinés au marché libre, pour lesquels les loyers à prix coûtant seront contrôlés sur la durée du DDP. Cette opération s'inscrit dans une volonté de proposer des loyers attractifs à la majorité des ménages lausannois. A ce titre, il est important de noter que le loyer moyen pratiqué sur les 28 logements sera de 255 francs/m² net.an.

La diversité des typologies fournit les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, aînés, familles, familles monoparentales, etc.). Le projet (cf. tableau ci-dessous) accueille ainsi 29 % de 2 pièces, 39 % de 3.5 pièces et 32 % de 4.5 pièces, pour une surface habitable totale d'environ 2'113 m² nets, auxquels viennent s'ajouter 105 m² de loggias.

Typologies	Surfaces <i>m² net</i>	Total <i>nb logements</i>
2 pièces	376	8
3.5 pièces	866	11
4.5 pièces	871	9
Total	2'113	28

7. Respect des critères de développement durable

Compte tenu du contexte particulier de cette opération et des nombreuses contraintes liées au site, il a été décidé d'adapter les objectifs écologiques et de retenir ici les exigences du label *Minergie-Eco*[®], alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique ou visuel, et qualité environnementale du bâtiment.

7.1. Performances énergétiques

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

Le choix de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®] permet de limiter l'impact écologique de la construction. A ce titre, la part de béton recyclé sera supérieure à 50 % de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni par une gravière située dans un rayon de 25 km maximum du chantier².

La mise en œuvre d'une isolation particulièrement performante en façade, ou encore le recours à du bois pour le bardage de la façade, sont autant de mesures permettant de réduire la consommation d'énergie grise.

Au final, l'écobilan global de ces deux immeubles permettra d'atteindre la valeur limite fixée par le standard *Minergie-Eco*[®].

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

L'accent a été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe avec une épaisseur d'isolation de plus de vingt centimètres en façade et en toiture et des vitrages performants. Un système de ventilation double flux permettra de limiter les besoins de chauffage du projet à l'aide d'échangeurs à haut rendement thermique.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. En complément, l'ensemble des

² Le béton recyclé est produit en mélangeant les granulats naturels utilisés pour produire le béton ordinaire avec des matériaux de déconstruction concassés et triés

robinetteries installées seront équipées de régulateurs de débit afin d'éviter, à qualité de confort identique, de gaspiller la ressource en ECS. Enfin, si conformément à la loi cantonale sur l'énergie les bâtiments ne seront pas équipés de compteurs individuels de chauffage, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude et de favoriser un comportement responsable.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite de chauffage à distance (CAD) des Services industriels de la Ville, via la sous-station principale du projet UBS, permet d'offrir un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. Le choix du système de plancher chauffant à basse température associé à une régulation pièce par pièce, favorisera la valorisation des apports solaires. Ce projet répond aux exigences du label *Minergie-Eco*[®] et affiche un besoin de chaleur pour le chauffage de 22.4 kWh/m².an (calculé sur la base des plans d'enquête), ce qui représente une réduction de 38 % par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009 qui, dans le cas de cette opération, constitue le cadre légal actuel.

7.2. Confort, santé

7.2.1. Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure va limiter le phénomène des parois froides qui, par rayonnement, sont fréquemment source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante. Enfin, les planchers chauffants à basse température associés à une régulation pièce par pièce permettront de garantir le confort individuel des habitants, tout en participant à une meilleure valorisation des apports solaires.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie des logements bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré de réalisation lumière > 70 % et à ce titre satisfaisant le plus haut niveau d'exigence du label *Eco*[®]).

Compte tenu de l'affectation de la parcelle en DSIII (degré de sensibilité au bruit), le confort acoustique a particulièrement été soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181 édition 2006. La qualité de l'enveloppe, et tout particulièrement des vitrages, assure la protection des surfaces habitables vis-à-vis du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre cages d'escalier et appartements, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements, ont été prises (désolidarisation des escaliers, loggias avec goujons thermiques et phoniques, dalles de 25 cm et murs porteurs séparatifs de vingt 20 à 24 cm, gaines techniques réalisées en cloisons légères sur ossatures métalliques, revêtement de sol de la terrasse en toiture sur appuis souples, etc.).

7.2.2. Santé et écotoxicité

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

7.3. Aménagements extérieurs

Le choix de toitures végétalisées permet d'apporter une plus-value écologique en termes de surfaces vertes, tout en améliorant le confort estival des logements situés en attique. En effet, contrairement à une toiture en gravier pour laquelle la température de surface peut atteindre 70°C en été, une toiture végétalisée permet, grâce au phénomène d'évapotranspiration des plantes, de la limiter à seulement 30°C durant la même période. Par ailleurs, l'aménagement d'une terrasse commune en toiture du bâtiment sud permet de

bénéficiaire d'un espace extérieur de qualité, avec une vue imprenable sur le bois de Sauvabelin et le lac Léman. Cet espace sera à disposition de l'ensemble des locataires des deux immeubles.

8. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 28 mars 2013. Dans le cas où l'autorisation de construire et l'octroi du droit distinct de superficie intervenaient dans le courant de l'automne 2013, la livraison des bâtiments pourrait se faire à la mi 2015, compte tenu d'un délai de réalisation de vingt mois.

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

Comme pratiqué dans le cadre des opérations de l'avenue de Morges, de Provence ou du chemin de Bonne-Espérance, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin tout en limitant et règlementant la sous-traitance. La charte prévoit que :

1. La Ville collabore avec les partenaires sociaux et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier ;
2. Le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire soit signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
3. Les entreprises adjudicataires limitent le recours à la sous-traitance. Celle-ci ne peut être pratiquée qu'avec l'accord du maître d'ouvrage et une information préalable à la Ville et aux partenaires sociaux (FVE, UNIA). Cette information préalable permet de se renseigner auprès des partenaires sociaux sur le respect des dispositions légales et conventionnelles de la part des sous-traitants ;
4. En cas de sous-traitance, les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles. Elles introduisent également dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement ses traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
5. Les entreprises adjudicataires s'engagent enfin à mettre en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier.

10. Comité de pilotage en phase de réalisation

Des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier dès l'ouverture du chantier qui, sous réserve d'acceptation du préavis par le Conseil communal, devrait intervenir en novembre 2013 et jusqu'à la livraison des bâtiments. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier, en tout temps. Sa durée est évaluée à vingt mois.

11. Coût de l'opération

11.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain*	0.-	0
	Convention avec UBS – reprise du projet	324'000.-	1.74
	Droits de mutation	52'000.-	0.28
CFC 1	Travaux préparatoires	1'918'200.-	10.33
CFC 2	Bâtiments et parking	14'268'400.-	76.84
CFC 4	Aménagements extérieurs	489'700.-	2.64
CFC 5	Frais secondaires	563'900.-	3.04
CFC 6	Frais financiers	312'700.-	1.68

CFC 7	Divers (dont 500'000.- de réserves)		640'800.-	3.45
Total	Réalisation CFC 0 à 7 (sans DDP)	arr.	18'569'700.-	100.0

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

11.2. Valorisation foncière

La parcelle 20650 représentant 7'722 m² est propriété de la Ville et sa valeur a été fixée à 1'300'000 francs. Elle correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructif utilisé, de l'affectation de la parcelle et des surcoûts liés aux travaux spéciaux et à la dépollution du terrain.

Il est proposé que la Ville octroie un DDP en faveur de la SILL avec une valeur de redevance correspondant, en cas d'acceptation du préavis par le Conseil communal, à 5 % de la valeur du terrain, soit **65'000 francs** par an. Sa durée est fixée à nonante ans. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque cinq ans. Compte tenu de la densité obtenue sur cette parcelle, cette redevance représente **22 francs/m²net.an.**

11.3. Conditions de mise sur le marché

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

Logements contrôlés :	255 francs/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Local d'activités :	220 francs/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Bibliothèque de quartier :	262 francs/m ² net.an, rente DDP et aménagements intérieurs inclus ;
Garderie de 22 places :	273 francs/m ² net.an, rente DDP et aménagements intérieurs inclus ;
Places de parc privées :	200 francs par place et par mois x 20 places ;
Places de parc publiques :	250 francs escomptés par place et par mois x 68 places.

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

Par ailleurs, tous les loyers mentionnés ci-après s'entendent y compris frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles, à l'exclusion des deux budgets suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Finalement, les baux mentionneront clairement les frais accessoires admissibles en plus des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Sauf à considérer qu'une nouvelle taxe serait introduite, les frais accessoires admissibles sont constitués de la taxe d'épuration et de la taxe déchets. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire.

Concernant les places de parc publiques, le loyer annuel est mentionné à titre indicatif, vu qu'il dépend de la fréquentation du parking. Le tarif horaire sera établi ultérieurement lorsque l'exploitant du parking public sera connu et en cohérence avec la politique de tarification de la Ville.

12. Aspects spécifiques aux logements contrôlés

Le loyer moyen des logements sera plafonné à 255 francs/m² net_{SIA416}.an, y compris frais accessoires, c'est-à-dire que seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets des parties privatives seront en sus de ce loyer.

Pour exemple et bien que des disparités de prix entre appartements puissent apparaître en fonction de leur surface, de leur orientation ou de l'étage auquel ils se situent, les loyers mensuels moyens par type d'appartements seront :

2 pièces (47 m ² net)	environ 1'000 francs
3.5 pièces (78.7 m ² net)	environ 1'680 francs

4.5 pièces (96.8 m² net) environ 2'060 francs

Enfin, un article figurant dans le contrat de droit de superficie préserve les locataires d'éventuelles hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis. Il spécifie que toute modification justifiée du loyer doit avoir été dûment autorisée par la Commune, et cela pour toute la durée du DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts et être conformes aux dispositions du droit du bail.

13. Aspects spécifiques à la bibliothèque

13.1. La bibliothèque

Le projet prévoit l'implantation d'une bibliothèque de quartier dans le bâtiment situé au sud de la parcelle accessible de plain-pied depuis la place de la Sallaz (rez-de-chaussée). Cette bibliothèque inscrite dans le réseau des bibliothèques de la Ville remplacera le site de Grand-Vennes projeté dès 1966 dans le cadre des études lancées pour le programme de constructions scolaires (séance du CC du 15 novembre 1966, préavis N° 71 du 11 octobre 1966).

Ce n'est toutefois que le 14 décembre 1971 que le Conseil communal a adopté le crédit alloué à la construction du groupe scolaire avec sa bibliothèque. Il s'agit alors de proposer des équipements socio-culturels dans des quartiers neufs (préavis N° 137 du 3 décembre 1971), la bibliothèque devant jouer un rôle complémentaire au centre de loisirs (CC pp.1240-1241).

La bibliothèque de Grand-Vennes a été ouverte au public en novembre 1976.

Le transfert de la bibliothèque de Grand-Vennes à La Sallaz permet de réaffecter les espaces à l'établissement scolaire qui abrite quinze classes dans des modules provisoires construits en 1988, agrandis et même rénovés en 2003. L'établissement scolaire a formulé plusieurs scénarios en ce qui concerne la réaffectation des locaux de la bibliothèque :

- scénario 1 : y installer les intervenants PPLS (psychologie, psychomotricité logopédistes) et les conseillers en orientation, et récupérer les espaces ainsi libérés à l'intérieur du bâtiment principal pour l'enseignement ;
- scénario 2 : aménager un espace multifonctions (rencontres, conférences, réunions de parents, etc.) et y accueillir les élèves à midi ou en fin d'après-midi ;
- scénario 3 : abriter de nouvelles classes permettant ainsi de faire face à l'évolution démographique.

La bibliothèque de Grand-Vennes est actuellement gérée par une équipe de trois personnes (1.95 ept) assurant un accueil public de trente heures hebdomadaires. Le fonds documentaire compte 26'000 livres, l'offre étant régulièrement renouvelée (au rythme d'environ 10 % par an). La fréquentation, mesurée à l'aune des prêts, est stable depuis 1998. On dénombre annuellement plus de 60'000 prêts auprès de 1'200 lecteurs actifs, dont 450 enfants, depuis 2010, soit 270 prêts par jour ouvrable et environ 160 inscriptions nouvelles par année.

L'implantation actuelle souffre clairement d'un manque de visibilité. Inscrite dans un établissement scolaire, la bibliothèque de Grand-Vennes est quasi invisible faute d'une signalétique extérieure efficace et d'accès direct sur l'espace public. Éloignée des axes de transports, notamment du métro m2, dotée de places de parc accessibles aux automobilistes après seize heures seulement, et des lieux d'activités pouvant susciter des déplacements quotidiens et rendre « évidente » sa fréquentation, elle ne peut guère imaginer élargir son audience, en dépit des efforts fournis par l'équipe sur plusieurs fronts.

Les bibliothécaires ont notamment dynamisé leur programmation culturelle, repensé l'offre documentaire pour l'adapter à la forte demande enfantine. Enfin, ils ont réaménagé l'espace pour le rendre lisible, convivial, adapté aux besoins des usagers, offrant notamment un accès wifi.

Le déménagement de cette bibliothèque à La Sallaz est une réponse optimale aux défauts majeurs de l'implantation actuelle. Il apporte une réelle plus-value à l'offre culturelle de proximité appréciée de la population et objectivement importante pour le développement harmonieux de la société.

Située en face de la sortie du métro m2, avec une façade sur rez-de-chaussée donnant directement sur l'espace public avec de larges ouvertures vitrées, proche de la garderie et bénéficiant de l'attrait des surfaces commerciales de l'autre côté de la rue, la bibliothèque agira comme lieu d'identité pour le quartier, à la fois espace de rencontre, point de repère pour les familles et lieu stratégique pour l'animation culturelle.

Le personnel pourra bénéficier d'un local au niveau inférieur pour y travailler et prendre ses pauses.

Le déménagement occasionnera une gêne limitée aux lecteurs. Sauf imprévu, le site de Grand-Vennes sera fermé durant une semaine avant le transfert des collections. Il faudra également compter une semaine pour la mise en place avant ouverture. Les lecteurs pourront de toute manière bénéficier des services de l'institution à travers le réseau des bibliothèques.

13.2. Aspects financiers

Les dépenses d'investissement pour l'installation de la bibliothèque, soit 161'000 francs, figurent au plan des investissements sur le montant global de 4'550'000 francs alloué au renouvellement de l'équipement informatique des bibliothèques et à la construction de la Maison du Livre et du Patrimoine.

13.2.1. Coût des travaux de la bibliothèque

Le financement de l'aménagement de la bibliothèque sera réparti entre le service Bibliothèques et archives de la Ville et le maître d'ouvrage. Ce dernier financera les éléments structuraux et impératifs dans l'optique de l'exploitation publique du lieu (chauffage, électricité, ventilation, faux-plafonds techniques et acoustiques, agencements de rayonnages). Le service Bibliothèques et archives de la Ville financera les équipements mobiliers légers, directement utiles à l'accueil du public (signalétique intérieure, tourniquets et présentoirs, vestiaire, table à langer, tables et chaises pour le public) et à l'activité du personnel (bureaux équipés, chariots de rangement).

Les coûts du déménagement, des raccordements et équipements informatiques au réseau Récolte et du wifi seront également à la charge dudit service.

L'équipement de nettoyage existant sera transféré dans les nouveaux locaux, dès lors il n'y a pas de frais spécifiques à prévoir.

Espaces publics	Prix TTC en CHF
Équipements mobilier et vestiaire	51'500.-
Mobilier d'exposition de livres	5'000.-
Espaces professionnels	
Équipements mobiliers de bureau (rez)	15'000.-
Équipements mobiliers de bureau (rez inférieur)	3'000.-
Chariots	2'500.-
Frais informatique	
Équipements informatiques	4'000.-
Raccordement wifi	5'000.-
Raccordement Réseau Ville Récolte	40'000.-
Déménagement	
Déménagement	25'000.-
Frais de signalétiques	
Signalétique	10'000.-
Total	161'000.-

13.2.2. Charges de personnel

Bien que le déménagement de la bibliothèque soit pensé pour renforcer la notoriété de ce site de quartier et donc sa fréquentation, il a été décidé de travailler à effectifs constants. De ce fait, il n'est pas prévu de modifier les plages d'ouverture au public. Il en va de même des charges d'exploitation.

13.2.3. Charges d'exploitation

Le coût estimatif des aménagements pour la bibliothèque pris en charge par le maître d'ouvrage étant devisé à 305'000 francs TTC, la SILL répercutera cet investissement sur le loyer, dont le prix de base, sans aménagement, a été fixé à 220 francs/m². Le rendement sur les aménagements ad hoc est fixé à 5.5 %. La surface louée étant de 403 m², le loyer total estimé est donc de 262 francs/m².

Le prix du loyer sera fixé en fonction du coût final effectif des travaux pris en charge par la SILL, selon le principe retenu (rendement à 5.5 %). Les charges annuelles d'entretien et d'exploitation de la bibliothèque sont estimées à :

Loyer	CHF	105'600.-
Chaleur et ventilation	CHF	4'000.-
Électricité	CHF	3'600.-
Sanitaire	CHF	1'600.-
Entretien courant	CHF	5'000.-
Nettoyage (+0.05 ept)	CHF	4'000.-
Total	CHF	123'800.-

13.2.4. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75 %, les intérêts théoriques moyens s'élèvent à 2'400 francs par année à compter de 2016.

13.2.5. Charges d'amortissement

Les charges d'amortissement s'élèvent à 32'200 francs par année pour la durée d'amortissement retenue de cinq ans, à compter de l'année 2016.

13.2.6. Diminution de charges

Le loyer ainsi que les charges d'exploitation de l'actuelle bibliothèque de Grand-Vennes s'élèvent respectivement à 100'000 et 10'700 francs par an.

13.2.7. Conséquences sur le budget d'investissement

(en milliers de francs)	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Dépenses d'investissements	161.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	161.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0

13.2.8. Conséquences sur le budget de fonctionnement

	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en ept)	0	0	0	0	0	0
(en milliers de francs)						
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation	59.9	119.8	119.8	119.8	119.8	539.1
Charge d'intérêts	0	2.4	2.4	2.4	2.4	9.6
Amortissement	0	32.2	32.2	32.2	32.2	128.8
Total charges suppl.	59.9	154.4	154.4	154.4	154.4	677.5
Diminution de charges	-55.4	-110.7	-110.7	-110.7	-110.7	-498.2
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	4.5	43.7	43.7	43.7	43.7	179.3

14. Aspects spécifiques à la garderie

14.1. La garderie

Constatant que les besoins réels des familles exercent une pression toujours plus forte sur les lieux d'accueil pour la petite enfance, il est nécessaire de saisir l'occasion offerte par ce projet pour densifier l'offre d'accueil. Le futur développement du CHUV, qui prévoit plus de 1'000 emplois supplémentaires sur le site, constitue un argument supplémentaire.

Le plateau de la Sallaz ne bénéficie d'aucune structure d'accueil. Par contre, en périphérie, il existe les trois centres suivants :

- Le centre de vie infantine (CVE) La Sallaz, à la route de Berne ;
- le Centre de la Petite enfance à Boissonnet ;
- les structures de la Pouponnière et l'Abri, à l'avenue de Beaumont.

La mise en exploitation et le succès du m2 modifient passablement les habitudes des lausannois. La Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale (DEJCS) par son Service d'accueil de jour de l'enfance (SAJE) en a tenu compte et a ou va créer plusieurs structures d'accueil le long de la ligne du métro :

- le centre de vie infantine du Rôtillon (arrêt Bessières) qui ouvrira ses portes en août 2013 avec 78 places ;
- la garderie de Petit-Vennes (arrêt Fourmi), qui voit la transformation de l'ancien collège en une structure d'accueil de 44 places. Un préavis est en voie d'élaboration. Son ouverture est prévue en 2015.

Le présent projet prévoit une petite structure de 22 places, d'environ 265 m², située directement à côté de l'arrêt Sallaz du m2. Au niveau organisationnel, le CHUV est intéressé à un partenariat. La gestion de cette garderie serait confiée à la Fondation la Pouponnière et l'Abri, qui a déjà signé une convention tripartite avec la Ville de Lausanne et le CHUV.

14.2. Aspects financiers

14.2.1. Coût des travaux de la garderie

Les surfaces seront louées « finies et équipées » par le propriétaire. Toutefois les dépenses d'acquisition du mobilier non fixe et du matériel sont prises en charge par la Fondation la Pouponnière et l'Abri.

14.2.2. Charges de personnel

Les charges supplémentaires de personnel peuvent être évaluées comme suit :

Direction	0.5 ept	CHF	62'500.-
Secrétariat – comptabilité	0.3 ept	CHF	27'000.-
Personnel éducatif	4.5 ept	CHF	405'000.-
Remplacements		CHF	20'000.-
<u>Logistique, nettoyages, aide de cuisine</u>	<u>0.9 ept</u>	<u>CHF</u>	<u>69'000.-</u>
Total des charges de personnel	6.2 ept	CHF	583'500.-

14.2.3. Charges d'exploitation

Le loyer de la garderie est calculé de la manière suivante : le loyer brut (sans les aménagements intérieurs) de 220 francs/m².an est complété par le coût des aménagements intérieurs capitalisé à 5.5 %. Le coût des aménagements intérieurs étant estimé à 253'600 francs, le loyer total sera de 220 + 53 = 273 francs/m².

Le montant final du loyer sera fixé en fonction du coût effectif des travaux pris en charge par la SILL.

Les charges d'entretien, d'eau et d'énergie de la garderie sont estimées à :

Chaleur et ventilation	CHF	2'700.-
Électricité	CHF	3'500.-
<u>Sanitaire</u>	<u>CHF</u>	<u>1'000.-</u>
Total	CHF	7'200.-

Les charges annuelles d'exploitation de cette structure peuvent être résumées comme suit :

Charges de biens, services et marchandises	2'500.-/place	CHF	55'000.-
<u>Charges locatives y.c. charges (eau et énergies)</u>	<u>300.-/m².an</u>	<u>CHF</u>	<u>80'000.-</u>
Total des charges d'exploitation		CHF	135'000.-

14.2.4. Charges financières

Le coût du mobilier non fixe pour une garderie de 22 places est d'environ 80'000 francs. Dans l'hypothèse où l'exploitation de la garderie serait confiée à la Fondation la Pouponnière et l'Abri, ce montant sera pris en charge par la Fondation et n'aura aucune influence sur les charges financières du projet.

14.2.5. Revenus

Produits			
Parents	27-28 % des charges d'exploitation	CHF	195'000.-
<u>FAJE</u>	<u>22 % des salaires éducatifs</u>	<u>CHF</u>	<u>102'000.-</u>
Total des Produits		CHF	297'000.-

14.2.6. Diminutions de charges

Sur la base des expériences passées et présentes, le partenariat avec le CHUV diminuerait l'effet net pour la Ville de 25 à 30 %. La première année d'exploitation, la structure d'accueil peut bénéficier d'une aide au démarrage de la Fondation d'accueil de jour des enfants (FAJE) de 110'000 francs. Par contre, les chambres fédérales devront débattre d'un quatrième crédit à l'aide au démarrage dans le courant de l'année 2014. Si cette aide financière est reconduite aux mêmes conditions qu'actuellement, les charges seraient diminuées de 90'000 francs en 2016 et 2017. Comme il s'agit d'une subvention versée à une institution, la Fondation La Pouponnière et l'Abri en l'occurrence, le tableau ci-dessous ne reprend que les charges nettes pour le SAJE.

14.2.7. Conséquences sur le budget de fonctionnement du SAJE

En partant d'une exploitation à partir de mi-juin 2016, les conséquences sur le budget de fonctionnement du SAJE sont les suivantes :

(En milliers de francs)	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Charges d'exploitation	0	103.1	248.6	316.1	316.1	983.9

Les éventuels coûts supplémentaires intervenant en 2015 seront financés dans le cadre du budget ordinaire du service.

Nous avons tenu compte d'aide au démarrage cantonale et d'une participation du CHUV de 25%. Les charges de personnel sont intégrées aux charges d'exploitation. Elles ne modifient pas le plan des postes du SAJE puisque le total net est versé comme subvention à la Fondation la Pouponnière et l'Abri.

15. Demande de cautionnements

Dans le cadre de cette opération, la Commune de Lausanne entend faciliter la conclusion d'emprunt en le garantissant par un cautionnement au bénéfice de la SILL.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	18'569'700.-
Hypothèque relative au coût des travaux	90 %	CHF	16'712'730.-
Montant du cautionnement	30 %	CHF	5'013'819.-

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle sur ces sociétés. En l'espèce, la Commune de Lausanne couvrira 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération (hors terrain) en se portant caution solidaire pour un montant de 5'013'819 francs au maximum en faveur de la SILL. 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 5'013'819 francs.

16. Conséquences du préavis

16.1. Conséquences sur le budget d'investissement

(en milliers de francs)	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Dépenses d'investissements	161.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	161.0	0.0	0.0	0.0	0.0	161.0

16.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Personnel suppl. (en ept)	0	0	0	0	0	0
(en milliers de francs)						
Charges de personnel	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation	59.9	222.9	368.4	435.9	435.9	1'523.0
Charges d'intérêts	0.0	2.4	2.4	2.4	2.4	9.6
Amortissement	0.0	32.2	32.2	32.2	32.2	128.8
Total charges suppl.	59.9	257.5	403	470.5	470.5	1'661.4
Diminution de charges	-55.4	-110.7	-110.7	-110.7	-110.7	-498.2
Revenus DDP	-65.0	-65.0	-65.0	-65.0	-65.0	-325.0
Total net	-60.5	81.8	227.3	294.8	294.8	838.2

17. Droit distinct et permanent de superficie

Structure du contrat

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

Clauses principales

- Durée du droit** 90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
- Redevance** La redevance s'élèvera à 5 % de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans.
- Retour anticipé**
- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
 - en cas de violation de ses obligations par le superficiaire : 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.
- Retour à l'échéance**
- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
 - si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation : **Indemnisation** calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %).

ou le renouvellement du droit.

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

Contrôle des loyers

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

Constitution de droit distinct et permanent de superficie

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

d'une part :

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

d'autre part :

- au nom de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, [...], à [...], et [...], à [...], qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____
ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

———— I. EXPOSE PREALABLE ————

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 20650

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier Fédérale

Numéro d'immeuble 20650

Forme de registre foncier Fédérale

E-GRID

Surface 7'722 m², numérique,

Mutation 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds , de P. 3013 : 2606 m², de P. 20061 :

5115 m², différence due aux arrondis : + 1 m²

Autre(s) plan(s):

No plan: 82

Part de surface grevée

Désignation de la situation Rue du Vallon

Couverture du sol Bâtiment(s), 1217 m²

Chemin de fer, 1'204 m²

Jardin, 5'299 m²

Trottoir, place piétonnière, 2 m²

Bâtiments/Constructions Bâtiment public, 1066 m², N° d'assurance:

18684a

surface totale 1'150 m²

(sur plusieurs immeubles)

Bâtiment public, 52 m², N° d'assurance:

18684b

Bâtiment public, 10 m², N° d'assurance:

18684c

Bâtiment public, 45 m², N° d'assurance:
18684d
surface totale 52 m²
(sur plusieurs immeubles)
Bâtiment public, N° d'assurance: 18684e
surface totale 51 m²
(souterrain, sur plusieurs immeubles)
Bâtiment public, 44 m², N° d'assurance:
18684f
Mention de la mensuration officielle
Observation
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne 02.04.2012 007-2012/1606/0 Division de bien-fonds

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

20.10.2000 007-2000/4650/0 (C) Obligation de reboiser ID.007-2001/001154

Servitudes

21.07.1969 007-352205 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2001/008241
16.11.2006 007-2006/6305/0 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2007/001603
16.11.2006 007-2006/6306/0 (C) Passage public à pied et pour petits véhicules d'entretien ID.007-2007/001604
08.10.2008 007-2008/4970/0 (C) Constructions : ancrages ID.007-2008/006033
09.02.2009 007-2009/590/0 (C) Usage de sous-station électrique ID.007-2009/000753

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 30.01.2013 007-2012/6734/0
de/du 26.12.2012 Radiation partielle servitude ID 007-2007/001604, c/Commune de Lausanne.

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

Les superficiaires ont l'intention de faire construire, sur la parcelle 20650 susdésignée, deux bâtiments comprenant 28 logements, une garderie pour 22 enfants, une bibliothèque de quartier, un local d'activités et un parking de 88 places dont 68 places publiques.

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

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 20650 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 2'967 m² de la parcelle 20650, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le 19 novembre 2012, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(20338)
Adresse(s) :	Rue du Vallon
No plan :	82
Autre plan :	---
Surface :	2'967 m ²
Genres de nature :	Bâtiment industriel, No ECA 18684f, 44 m2 Jardin, No ad hoc 1, 2923 me

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

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

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

Article 2 – Durée

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

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

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

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

Article 3 – Immatriculation

En application des articles 779 alinéas 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiante s'engage à réaliser deux bâtiments comprenant 28 logements, une garderie pour 22 enfants, une bibliothèque de quartier, un local d'activités et un parking de 88 places dont 68 places publiques.

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

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

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

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues à la superficiaire (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire et article 18 - retour à l'échéance), cette dernière fera connaître à la superficiante avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiante.

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

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

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

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à soixante cinq mille francs (CHF 65'000.-).

Valeur du terrain

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à un million trois cents mille francs CHF 1'300'000.-

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

Exigibilité de la rente

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

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit cent nonante cinq mille francs (CHF 195'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de huitante pour cent (80 %) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage.

Indexation

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

Article 7 Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

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

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

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

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites pollués

La superficiante déclare qu'à ce jour elle a connaissance du fait que la parcelle no 20650 figure au cadastre des sites pollués avec l'indication « Décharge/remblai - Site nécessitant une surveillance »

Le coût de la dépollution a été pris en compte dans la valorisation foncière.

C. Obligations des superficiaires

Article 11 – Obligations des superficiaires

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

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

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

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ;

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

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

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

g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ;

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

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

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

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiaires, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; _____

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

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

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

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

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

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

Logements contrôlés :	255 francs/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Local d'activités :	220 francs/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Bibliothèque de quartier :	262 francs/m ² net.an, rente DDP et aménagements intérieurs inclus ;
Garderie de 22 places :	273 francs/m ² net.an, rente DDP et aménagements intérieurs inclus ;
Places de parc privées :	200 francs par place et par mois x vingt places ;
Places de parc publiques :	250 francs escomptés par place et par mois x 68 places.

Ces conditions de mises en location sont définies sous réserve du coût effectif des travaux. Elles pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation de la Ville de Lausanne. Les éventuelles élévations de loyer seront toutefois plafonnées à 5 % des montants définis ci-dessus. Concernant les places de parc publiques, le loyer annuel dépendant de la fréquentation du parking, est uniquement mentionné à titre indicatif. La fixation du tarif horaire sera établi ultérieurement lorsque l'exploitant du parking public sera connu et en cohérence avec la politique de tarification de la Ville.

r) exploiter un parking public de 68 places et ses accès sous sa responsabilité, à ses risques et aux conditions (accessibilité et tarifs) similaires à celles pratiquées par les autres parkings publics lausannois. Les frais liés au service de propreté, au service hivernal ainsi qu'à l'entretien constructif de l'accès au parking seront à la charge de la superficiante.

Article 12 – Modifications _____

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

La superficiante devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par les superficiaires ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;
- c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt quatre (23) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis à la superficiante avant que les contractants le signent.

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public

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

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

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

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

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (1.5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

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

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

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (23) ci-après.

Article 18 - Retour à l'échéance

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

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

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 20650 que la superficiaire déclare bien connaître.

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

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 – Publicité

La superficiaire conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la superficiaire. Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames.

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

La superficiaire et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus.

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modification éventuelles de la loi

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

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ;
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

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

Article 26 – Autres dispositions

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

* * * * *

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

Au sujet de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE- AELE avec domicile principal en Suisse :

- détiennent la totalité du capital-actions ;
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ;
- constituent la totalité du Conseil d'administration.

En outre, les représentants de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 28 – Frais – droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier ainsi que les éventuels droits de mutation cantonal et communal, de même que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

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

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA**, société anonyme dont le siège est à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

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

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

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparants ès qualité qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à **LAUSANNE**, le ... deux mille treize.

18. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2013/38 de la Municipalité, du 22 août 2013 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 2'967 m² de la parcelle n° 20650, sise avenue de la Sallaz 53/55, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 28 logements, une bibliothèque, une garderie de 22 places, un local d'activités, un parking souterrain de 88 places, dont 68 publiques et vingt privées, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30 % du montant de l'hypothèque de l'opération de la SILL (hors terrain), soit au maximum un montant de 5'013'819 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
3. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la garderie ;
4. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 161'000 francs dédié à financer l'achat du mobilier de la bibliothèque ;
5. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 4 sur une durée de 5 ans par la rubrique 3700.331 du budget du service Bibliothèques & archives de la Ville ;
6. de faire figurer sous la rubrique 3700.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit figurant sous chiffre 4 ;
7. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la bibliothèque de la Sallaz.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter

Annexes : - plan de situation et assiette du DDP
- plans types du projet