



Cité-Joie

Rénovation et densification d'un immeuble de logements à loyers modérés, et création d'appartements neufs supplémentaires, chemin de Cassinette 17

Octroi des aides publiques prévues par la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

Prolongation et modification du droit distinct et permanent de superficie n° 104 grevant la parcelle n° 2'576 de Lausanne

Etablissement d'une convention sur les espaces extérieurs

Préavis N° 2019 / 40

Lausanne, le 10 octobre 2019

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

« Cité-Joie », Société Coopérative Immobilière à Lausanne, souhaite rénover et densifier, avec l'aide des pouvoirs publics, sur la parcelle de la ville n° 2'576 grevée du droit distinct et permanent de superficie n° 104, un bâtiment sis chemin de Cassinette 17, devant comprendre à terme 24 logements à loyers modérés et 11 logements à loyers contrôlés par la Ville de Lausanne, soit un total de 35 appartements. Le projet est complété par une surface commerciale de 70 m² et par 7 places de parcs extérieures. Ce nouveau droit distinct et permanent de superficie intégrera une convention sur « l'aménagement et l'entretien des espaces extérieurs ».

2. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de demander, d'une part, l'autorisation de subventionner 24 logements de cette réalisation, conformément aux dispositions prévues par la loi sur le logement du 9 septembre 1975 et, d'autre part, la prolongation ainsi que la modification du droit de superficie n° 104.

Grâce aux prises en charge assurées à parts égales par l'Etat et la Commune, les loyers pourront être réduits de 20% selon le principe d'un subventionnement linéaire sur 15 ans.

3. Table des matières

1. Résumé	1
2. Objet du préavis	1
3. Table des matières.....	1
4. Politique du logement.....	2
5. Contexte et historique du projet	2
6. Maître de l'ouvrage	3
7. Caractéristiques du projet de rénovation – construction.....	3
8. Caractéristiques du projet de construction.....	4
8.1 Description du projet	4
9. Locataires actuels	4
10. Respect des critères de développement durable.....	5
10.1 Mixité sociale et générationnelle.....	5
10.2 Aspects énergétiques	5
10.3 Aspects environnementaux.....	5
11. Planning prévisionnel	6
12. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance.....	6
13. Coûts de l'opération	7
13.1 Coûts de construction	7
13.2 Répartition du coût de construction par affectation	7
14. Aspects spécifiques de la partie logements à loyers modérés	7

14.1	Financement des travaux des logements à loyers modérés	7
14.2	Charges de la partie logement à loyers modérés	7
14.3	Participations des pouvoirs publics.....	8
14.4	Loyers des logements modérés.....	8
15.	Aspects financiers hors logements modérés	8
15.1	Financement des travaux hors logements à loyers modérés	8
15.2	Loyers du marché libre, des places de parc et de la surface commerciale.....	8
16.	Valorisation foncière.....	9
17.	Aspects financiers	9
17.1	Incidences sur le budget d'investissement	9
17.2	Incidences sur le budget de fonctionnement	9
18.	Prolongation et nouveau texte du droit distinct et permanent de superficie	9
18.1	Structure du contrat	9
18.2	Clauses principales.....	10
19.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne.....	21
20.	Conclusions.....	22

4. Politique du logement

La transition énergétique, pour lutter contre les changements climatiques, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie, impose de chercher de nouvelles formes de logement. La Ville de Lausanne doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et proposer des logements de qualité accessibles à tous. Elle agit notamment pour innover écologiquement et propose un parc de logements variés pour permettre à chacun de poursuivre son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir un large choix de logements, en terme de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat (coopératives, innovations pour familles, étudiants et seniors) et de modes de financement (loyer modéré, contrôlé, libre) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur le territoire.

La Ville prend soin de rendre ces logements accessibles à toutes les catégories de la population, en imposant une politique volontaire et rigoureuse en termes de variété des typologies et des niveaux de loyers permettant de s'adresser au plus grand nombre. La Ville favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle.

5. Contexte et historique du projet

Le quartier de la Cassinette est un quartier populaire à vocation résidentielle, situé au sud-est de l'aéroport de la Blécherette. La parcelle n° 2'576 borde le chemin de la Cassinette, entourée d'autres immeubles de 4 à 5 niveaux.

Construit en 1963 par la coopérative immobilière « Cité-Joie », l'immeuble à loyer modéré du chemin de la Cassinette 17 a été réalisé par l'architecte Félix Porcellana et la commune de Lausanne, propriétaire de la parcelle, qui l'a mise à disposition sous forme d'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie.

Actuellement, l'immeuble compte 21 appartements, tous à loyers modérés, répartis sur 5 niveaux, 1 rez-de-chaussée et 4 étages. Une rénovation totale des logements existants permettra d'améliorer le confort des habitants et de créer de nouveaux logements.

Conçu il y a un peu plus de 50 ans, l'intérieur des appartements n'a jamais été rénové, les cuisines ne sont pas agencées et les sanitaires sont d'époque. Les appartements étant vétustes, il s'agit de les mettre au goût du jour tout en conservant l'esprit des années 60, simple et rationnel et ce afin de garantir des loyers modérés. Afin de conserver le même volume dans les appartements et de limiter les éléments à démolir, les séjours intégreront la cuisine et seront en lien direct avec les nouveaux balcons. Ce bâtiment a bénéficié d'un rafraîchissement de la façade et de la pose de nouvelles fenêtres en 1994, puis quelques années plus tard, d'une rénovation de la toiture. Suite à une fructueuse

collaboration sur l'un des immeubles de « Cité-Joie » à Montreux, la Société coopérative a sollicité le bureau Gservices Sàrl en 2012 pour la rénovation de la Cassinette 17.

6. Maître de l'ouvrage

« Cité-Joie », société coopérative immobilière, a été constituée le 13 juin 1958 à Lausanne où elle a toujours son siège. Ses buts sont l'étude, la construction et la mise à disposition des membres de la société de logements à loyers modérés. Elle s'interdit toute activité à caractère spéculatif. Pour louer un logement coopératif, le ou les preneurs de bail doit, doivent être membre(s) de la coopérative.

Au 31 décembre 2018, son capital social s'élève à CHF 11'459'200.-.

La première construction de la société remonte à 1963 : il s'agit de l'immeuble sis au chemin de la Cassinette 17 à Lausanne qui est érigé sur une parcelle mise à disposition par la Commune de Lausanne sous forme de Droit distinct et permanent (DDP). Il s'agit de l'immeuble sujet du présent préavis.

A ce jour, le parc immobilier comprend 10 immeubles, dont 7 sont situés sur la Commune de Lausanne et 3 sur celle de Montreux.

5 bâtiments ont été construits sur des terrains appartenant à des tiers, à savoir 3 à Lausanne dont 2 sont propriétés de la Commune et 1 d'une association paroissiale ; à Montreux 2 parcelles appartiennent à cette commune.

Les immeubles totalisent 126 appartements, 7 locaux commerciaux et 92 places de parc à Lausanne ainsi que 80 appartements et 46 places de parc à Montreux. Sur ces 206 logements, plus de 2/3 ont bénéficié ou bénéficient encore de l'aide financière des pouvoirs publics.

Durant ces toutes prochaines années, « Cité-Joie » sera très active dans la rénovation, la transformation lourde et l'agrandissement de 3 de ses immeubles et procédera également à la construction de 2 nouvelles bâtisses.

7. Caractéristiques du projet de rénovation – construction

Le projet présente les caractéristiques générales suivantes :		Dont neufs
Surface bâtie (SB _{SIA 416})	509 m ²	139 m ²
Surface brute totale des planchers (SP _{SIA 416})	2420 m ²	940 m ²
Volume bâti (VB _{SIA 416})	8'490 m ³	2690 m ³
Coefficient d'occupation du sol COS	0.38 -	
Coefficient d'utilisation du sol CUS	1.75 -	
Coût de construction CFC 1 à 5		CHF 6'954'175
Coût de construction CFC 1 à 5 par m ² SUP		CHF 3'927.- / m ² SUP
Rendement brut (Yc valeur au bilan et rente DDP payée)		5.69 %
Surfaces nettes (exprimées en m ² SUP _{SIA 416})		
Logements à loyers modérés	1122 m ²	50 m ²
Logements contrôlés	579 m ²	579 m ²
Activités (Bureaux 70 m ² , bénéficiant d'un dépôt de 75 m ²)	70 m ²	
Total surfaces nettes	1'771 m²	

A noter que 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 416¹. 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 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.

8. Caractéristiques du projet de rénovation et de construction

8.1 Description du projet

Le projet de 35 logements est composé d'un immeuble existant de 36 mètres par 10 sur lequel est accolée la nouvelle extension de 6 niveaux hors-sol (un rez-de-chaussée, 4 étages et 1 attique). Le sous-sol, accessible depuis l'extérieur, est utilisé comme dépôt. Construit sur le quart de la longueur de la barre, il sera conservé. Aucun sous-sol n'est prévu pour le nouveau bâtiment, les rez-de-chaussée sont semi-enterrés et englobent les locaux techniques, les caves, les locaux pour 35 vélos, un abri PCi, les buanderies et un bureau. Un attique, situé sur la moitié de la toiture existante, accueillera 3 nouveaux logements offrant une situation privilégiée. Les loggias ont été supprimées au profit de séjours plus grands. Une deuxième entrée est prévue dans l'immeuble existant afin de permettre un accès sans obstacle et d'utiliser la cour comme accès principal. Cette deuxième entrée desservira également l'extension.

8.1.1 Implantation – morphologie

L'extension a été implantée de manière à pouvoir bénéficier d'un maximum de surface pour les nouveaux logements et sa disposition permet ainsi de donner une nouvelle morphologie à cette grande barre des années 60'. Son implantation permet de réduire cet effet de longueur et dégage ainsi un espace intérieur sous forme d'une cour où se développent les différents accès pour les piétons, les vélos et les véhicules.

8.1.2 Principes typologiques

Les appartements de l'immeuble existant conservent leur typologie initiale, la cuisine sera cependant ouverte sur la salle-à-manger avec un accès direct sur le balcon. Les nouveaux appartements (extensions) répondront aux normes actuelles d'accessibilité pour personne à mobilité réduite. Une liaison horizontale sera créée entre la cage d'escalier de la partie existante et celle de l'extension. L'appartement au sud, directement touché par la construction de l'extension, sera divisé en deux pour accueillir un 2 pièces et 1 studio avec balcon. La distribution verticale de ces logements reste similaire, soit avec escaliers et ascenseur.

8.1.3 Matérialisation

La structure porteuse horizontale des bâtiments est en béton armé, les murs porteurs en briques terre-cuite et les cloisons en carreaux de plâtre et plaques de plâtre cartonné. Le traitement des façades est réalisé en enduit minéral sur isolation périphérique. Le socle sera traité sans isolation périphérique pour la partie existante, mais en maçonnerie crépie. En effet, cette dernière étant contrainte à beaucoup de passage, elle pourrait subir de trop grands dommages. Les pans de toiture des deux attiques seront traités en ferblanterie.

9. Locataires actuels

Le projet, qui a nécessité de nombreuses adaptations et évolutions avant d'aboutir durant l'été 2017, a été initié en 2015. En prévision de ces travaux, la coopérative « Cité-Joie » ne propose plus à la location les appartements laissés vacants jusqu'à ce que ces derniers soient rénovés. Ainsi, en mai

¹ SIA 416:2003 Surfaces et volumes des bâtiments.

2019, seuls 4 appartements sur 21 sont occupés et leur relogement est en cours sans résiliation de baux.

10. Respect des critères de développement durable

10.1 Mixité sociale et générationnelle

Après discussion, et en accord avec la Commune et le Canton, « Cité-Joie » a développé ce projet dans le but de mettre en location un immeuble de 35 appartements mêlant marché libre et loyers modérés dans un esprit de mixité. Un espace détente à l'extérieur ainsi qu'une salle commune au rez-de-chaussée permettront de favoriser les échanges et la communication entre les futurs habitants.

10.2 Accessibilité – Parking – Espaces extérieurs

En plus du respect des normes de construction concernant l'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite (voir paragraphe 8.1.2), le projet est axé, au cours de son développement, sur la facilité d'accès depuis les espaces extérieurs en éliminant les escaliers au profit de rampes. Ainsi, le réaménagement du parking existant voit les 7 places conservées ou déplacées dans la cour intérieure auxquelles viennent s'ajouter 5 places pour deux-roues. Cette disposition permet de créer des rampes pour accéder aussi bien à l'entrée du bâtiment au rez-de-chaussée, qu'aux locaux communs (vélos, caves, buanderie) du sous-sol.

10.3 Convention sur les espaces extérieurs

A la demande du Service des parcs et domaines et du Service du logement et des gérances (SLG), « Cité Joie » a accepté annexé une convention d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs à ce préavis et l'intègre à l'acte de DDP : article 11 lettre t. Cette convention vise à harmoniser et systématiser les bonnes pratiques dans ces deux domaines et intègre notamment une arborisation indigène, une perméabilité du sol suffisante ainsi qu'un cadre propice à l'épanouissement de la faune.

10.4 Amiante

Un diagnostic a révélé la présence d'amiante dans les trois éléments suivants : les freins de l'ascenseur, les joints de la chaufferie et les colonnes de chute de la buanderie. Ces éléments confinés ne sont pas dangereux pour les habitants actuels mais ils seront éliminés par des entreprises qualifiées pendant les travaux.

10.5 Aspects énergétiques

En vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi², la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que les bâtiments construits sur des terrains communaux répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire Société à 2000 watts (Minergie-P-Eco® ou équivalent) et intègre le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

Dans le cadre de cet assainissement, l'accent a tout d'abord été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe. L'épaisseur d'isolation entre les parties neuves et les parties rénovées en façade est supérieure à 24 cm (coefficient U[façades] égal ou inférieur à 0.12 W/m².K). Pour les menuiseries extérieures, le choix se portera sur des vitrages triples performants, permettant de limiter les déperditions de chaleur (coefficient U[verre] égal à 0.6 W/m².K, coefficient U[verre + cadre] moyen égal à 0.8 W/m².K).

Cette enveloppe performante, associée à un système de ventilation avec récupération d'énergie, réduira les besoins de chauffage calculés selon la procédure Minergie® à seulement 14.5 kWh/m²_{AE}.an en moyenne, ce qui représente une réduction de 45% par rapport à la norme SIA 380/1³. Le choix d'un

² Rapport-préavis N° 2013/20 du 8 mai 2013 - Réponse au postulat de M. Vincent Rossi : « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

³ SIA 380/1:2009 L'énergie thermique dans le bâtiment.

système de chauffage par radiateurs acier permet d'allier robustesse, faible coût d'entretien et souplesse d'utilisation.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques permettra de répondre aux exigences de la nouvelle loi sur l'énergie (LVLEne 01.07.2014), qui impose de couvrir au moins 20% des besoins d'électricité dans des conditions normales d'utilisation (norme SIA 380/1) par une source renouvelable.

Finalement, ce projet affiche un besoin de chaleur calculé selon la procédure Minergie® de 43.5 kWh/m².an (chauffage et eau chaude sanitaire).

11. Planning prévisionnel

L'enquête publique a eu lieu du 24 février au 27 mars 2017 et a donné lieu à 2 oppositions et 1 intervention. Le permis de construire a été délivré en octobre 2017.

Dès lors, et sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, le chantier pourrait démarrer au premier trimestre 2020. La durée de ce dernier étant estimée à deux ans, les bâtiments pourraient être livrés fin 2022.

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

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

- le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire soit signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
- les entreprises adjudicatrices ne peuvent sous-traiter leurs activités sans l'accord formel du maître de l'ouvrage et une information préalable aux partenaires sociaux (Unia - FVE) ainsi qu'à la Ville de Lausanne. Le maître de l'ouvrage est responsable de s'assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d'informer la Ville de Lausanne avant d'autoriser l'activité d'un sous-traitant ;
- les entreprises adjudicatrices sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement ces sous-traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
- elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier ;
- afin de faciliter les contrôles, le maître de l'ouvrage imposera la carte professionnelle pour chaque travailleur-euse. Ce document personnel, établi pour chaque ouvrier-ère, permettra de vérifier, à l'aide d'une application pour smartphone, la conformité de l'employé-e aux exigences légales, et ce quelle que soit la taille du chantier. Cette nouvelle mesure complète ainsi les outils de lutte contre le travail au noir.

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

13. Coûts de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entend TTC (toutes taxes comprises), qu'il s'agisse de coûts de construction ou de niveaux de loyer.

13.1 Coûts de construction

Ces montants sont issus des estimations préliminaires faisant partie du dossier de requête préalable de subventionnement. Ces coûts, en l'état, sont considérés comme le maximum admissible par les autorités cantonale et communale.

	Coûts de construction par CFC	CHF	%
CFC 1	Travaux préparatoires	118'000.-	1.7
CFC 2	Bâtiment	6'022'255.-	86.6
CFC 4	Aménagements extérieurs	113'000.-	1.6
CFC 5	Frais secondaires	700'920.-	10.1
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans subvention)	6'954'175.-	100.0

13.2 Répartition du coût de construction par affectation

La répartition des coûts de construction entre les différentes affectations a été calculée par la Division logement du Service cantonal ainsi que le Service du logement de la commune.

Coûts de construction par affectation	CHF
Logements à loyers abordables	4'155'571.-
Logements à loyers contrôlés et autres	2'548'604.-
Commerce	250'000.-
Total	6'954'175.-

14. Aspects spécifiques de la partie logements à loyers modérés

14.1 Financement des travaux des logements à loyers modérés

Valeur résiduelle CHF 21'884.-

Hypothèque existante CHF 780'261.-

Bilan des financements des logements à loyers modérés	CHF	%
Dissolution partielle du fond d'amortissement	606'181.-	14.5
Fonds propres	207'426.-	5.0
Valeur résiduelle	21'884.-	0.5
Hypothèque existante	780'261.-	18.7
Hypothèque complémentaire	2'561'703.-	61.3
Total (coût des travaux pour les LLM + valeur résiduelle)	4'177'455.-	100.0

14.2 Charges de la partie logement à loyers modérés

Charges des logements à loyers modérés selon art. 19RLL	CHF	%	CHF
Fonds propres par dissolution + nouvel apport	813'607.-	2.75	22'374.-
Fonds propres en valeur résiduelle réduite	21'884.-	2.75	602.-
Hypothèque existante	780'261.-	1.75	13'655.-
Nouvel hypothèque	2'561'703.-	1.75	44'830.-
Amortissement hypothèques	3'341'964.-	1.00	33'420.-
Frais généraux	4'962'855.-	1.70	84'369.-

DDP	785'400.-	5.00	39'270.-
Total (charges annuelles brutes)			238'519.-

14.3 Participations des pouvoirs publics

	CHF	%	CHF
Canton : abaissement des loyers	238'519.-	10	23'852.-
Commune : abaissement des loyers	238'519.-	10	23'852.-
Total annuel des abaissements de loyers			47'704.-
Total des participations cantonales sur quinze ans		**	357'778.-
Total des participations communales sur quinze ans		**	357'778.-

(** Des écarts d'arrondis peuvent créer des différences au niveau des sommes)

14.4 Loyers des logements à loyers modérés

A titre indicatif, les montants des loyers mensuels type des logements à loyers modérés, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives), sont présentés ci-dessous :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative type (m ² net)	Loyers mensuels sans aide	Loyers mensuels abaissés
			CHF 213.-/m ² net.an	CHF 170.-/m ² net.an
8	1.5	29.25	519.-	414.-
4	2.5	38.-	675.-	538.-
8	3.5	55.00	976.-	779.-
4	4.5	74.00	1'314.-	1048.-

Aujourd'hui, le loyer des logements à loyers modérés est de CHF 138.-/m² net.an.

Dans les conditions cadres actuelles et selon l'analyse préalable du Canton, le revenu locatif total des logements à loyers modérés sera, après travaux, de CHF 238'519.-/an, soit CHF 213.-/m² net par année. L'augmentation des loyers sera en partie compensée par la réduction des charges de chauffage.

Cet état locatif représente le maximum autorisé pour la partie à loyers modérés. Il sera réévalué lors de la requête définitive qui aura lieu en cours de chantier en cas d'évolution de taux de référence.

15. Aspects financiers hors logements à loyers modérés

15.1 Financement des travaux hors logements à loyers modérés

Financement des travaux des nouveaux logements (hors LLM)	CHF	%
Solde de l'hypothèque	0.-	0.0
Fonds propres	559'720.-	20.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rangs	2'239'084.-	80.0
Total	2'798'804.-	100.0

15.2 Loyers hors logements à loyers modérés

Indépendamment de toutes subventions ou participations des pouvoirs publics, des places de parc, une surface commerciale ainsi que 14 nouveaux appartements seront mis en location selon les conditions moyennes suivantes :

		CHF/an
Appartements loyers contrôlés	250.- CHF/m ² net.an	144'750.-
Surface commerciale (70 m ² de bureaux + dépôt compris dans le loyer)	250.- CHF/m ² net.an	17'500.-
Sept places de parcs extérieurs (par mois)	80.- CHF/mois	6'720.-
Etat locatif hors loyers modérés		168'970.-

16. Valorisation foncière

Le droit distinct et permanent de superficie n° 104 grève l'entier de la surface de la parcelle n° 2'576 propriété de la Commune de Lausanne, soit 1'325 m². Il est accordé gratuitement depuis 1962.

Aujourd'hui sa valeur a été réévaluée. Elle tient compte du potentiel constructible utilisé et des affectations prévues par le projet, soit CHF 700.-/m²/SUP pour les logements à loyers modérés et CHF 800.-/m²/SUP pour les autres surfaces. Il en résulte une valeur foncière de CHF 1'304'600.- qui permettra de déterminer la redevance du droit de superficie qui sera perçue en remplacement de la gratuité accordée jusqu'à ce jour et qui s'élèvera à CHF 65'230.- au taux de 5%.

17. Aspects financiers

17.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville de Lausanne.

17.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement doit inclure la dépense suivante :

- la participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières, qui correspond à la part communale de l'aide linéaire versée en faveur de l'abaissement des loyers des 24 logements à loyers modérés, se montera à CHF 23'852.- par an et ce pendant 15 ans. Elle devrait entrer en vigueur en 2023 pour s'achever en 2037.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0	0
(en milliers de CHF)	0	0	0	0	0	0	0
Charges de personnel	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges d'exploitation	0.00	0.00	23.90	23.90	23.90	23.90	95.60
Charges d'intérêts	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total charges suppl.	0.00	0.00	23.90	23.90	23.90	23.90	95.60
Diminution de charges	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus DDP	0.00	0.00	-65.20	-65.20	-65.20	-65.20	-260.80
Total net	0.00	0.00	-41.30	-41.30	-41.30	-41.30	-165.20

18. Prolongation et nouveau texte du droit distinct et permanent de superficie

18.1 Structure du contrat

- Chapitre I Exposé préalable
- Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie
 - A. Modification et prolongation du droit de superficie
 - B. Responsabilité de la superficiaire

- C. Obligations de la superficiaria
- D. Droit de contrôle de la superficiaria
- E. Cessibilité et transmissibilité du droit
- F. Retour des constructions

Chapitre III Divers

18.2 *Clauses principales*

Durée du droit	80 ans dès l'inscription de l'acte au Registre foncier.
Redevance	La rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficiaria :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnues par la superficiaria sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 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 superficiaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Contrôle des loyers	Les loyers des logements seront contrôlés par la superficiaria durant toute la durée du droit de superficie. Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal (convention basée sur la LL 75 par exemple), ils sont soumis au contrôle des services cantonaux et communaux en charge du logement.

CONSTITUTION DE DROIT
DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant _____, notaire à Lausanne, canton de Vaud

comparasent :

d'une

part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communale, prise lors de sa séance du [●] 2016, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre _____ du [●],

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

d'autre _____ **part** :

La société coopérative Cité-Joie, société dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « la superficiaire ». _____

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	2576
Adresse(s) :	Chemin de la Cassinette 17 Lausanne
No plan :	31
Surface :	1'325 m ²

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du Registre foncier de la parcelle. _____

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

1.3. La superficiaire a l'intention de rénover, sur la parcelle n° 104, un bâtiment devant comprendre 21 logements à loyers modérés tout en créant 14 nouveaux logements à _____

loyers contrôlés dans l'extension prévue pour un total de 35 appartements. Une surface de bureau de 145 m² et 7 places de parcs extérieures pour voitures font également partie du programme.-----

A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 104 au Registre foncier de Lausanne. -----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Modification du droit de superficie 104

Le texte constitutif du droit de superficie 104 est entièrement remplacé par les nouvelles dispositions qui suivent.

Afin que la construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle n° 2576 susmentionnée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 2576, soit une surface de 1'325 mètres carrés.-

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	104
Adresse(s) :	Chemin de la Cassinette 17
No plan :	31
Autre plan :	---
Surface :	1'325 m ²

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie.

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

Pour le surplus, la superficiante certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. --

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

Article 2 - Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 80 (huitante) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de la présente modification de l'acte constitutif du droit de superficie. -----

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire 4 (quatre) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 80 (huitante) ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. -----

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à rénover 21 logements à loyers modérés et une surface commerciale de 145 m² ainsi qu'à construire 14 nouveaux logements à loyer contrôlés et 7 places de parcs extérieures pour voitures. -----

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

Les travaux de rénovation et de construction devront commencer dans un délai de 2 (deux) 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 la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. -----

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

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

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

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

Article 6 - Montant de la redevance de superficie

Taux -----

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

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à CHF 1'304'600.- (un million trois cent quatre mille six cents francs).-----

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

Rente initiale -----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à CHF 65'230.- (soixante cinq mille deux cent trente francs).

Exigibilité de la rente -----

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 (six) mois après l'entrée du premier occupant des nouveaux appartements à loyers contrôlés; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois pro rata 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 3 (trois) redevances annuelles, soit CHF 207'420.- (deux cent sept mille quatre cent vingt francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiante qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation -----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les 5 (cinq) ans en tenant compte de 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 parcelle est déjà en possession de la superficiante. Les nouvelles conditions entrent en vigueur le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

B. Responsabilité de la superficiante

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

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

Elle répondra à l'égard des tiers de tout 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 superficte.

Article 10 - Sites pollués ou contaminés

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

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

C. Obligations de la superficiaire

Article 11 - Obligations de la superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article 4 (quatre) du présent acte ; -----
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficte ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; -----
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficte, cas de force majeure réservés; -----
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 6 (six) ;-----
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficte, les créanciers consentant à ces reprises ;-----
- h) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; -----

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

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

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

k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article 15 (quinze) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions de la superficiante, 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 pro rata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -----

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

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

- logements à loyers modérés 213.- francs/m² avant subvention, rente DDP incluse ;
- logements contrôlés : 250.- francs/m², rente DDP incluse ;
- surface commerciale : libre ;
- places de parc : 80.- francs/mois, rente DDP incluse ;

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

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) Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissements des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives aux parties privatives. 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. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres charges que celles susmentionnées, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation; -----

r) suivre et analyser pendant les 3 (trois) premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse

des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 (trois) ans, les résultats de ce suivi à la superficiaire sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;-----

s) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration avec la Ville de Lausanne, charte qui vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats qui seront signés par le maître de l'ouvrage avec les entreprises adjudicataires ;----

t) signer, avec la Ville de Lausanne en tant que superficiaire, une convention d'aménagement et d'entretien des espaces extérieurs;-----

u) pour l'attribution des logements à loyers contrôlés selon lettre p) ci-dessus, donner la priorité aux candidats vivant à Lausanne depuis au moins 2 (deux) ans (ou durée de séjour de 3 ans au cours des 5 dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle.

Article 12 - Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiaire

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire

La superficiaire se réserve le droit de consulter les documents, notamment les états locatifs, les baux, les comptes, etc., de la société superficiaire en tout temps pour veiller au respect du présent acte. -----

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; il peut faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée. -----

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

La superficiaire devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficiaire ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de 2 (deux) mois dès réception de l'avis : -----

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

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

c) s'il n'offre pas pour la superficiaire un intérêt équivalent à celui que représente la superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficiaire ; -----

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

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

-

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

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est
conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte.
Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du
transfert.

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public

Si la construction fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11 (onze), la superficiante pourra, après de vains avertissements et une mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 F (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 de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4 (quatre), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière et sera diminuée pour chaque construction :

- de 30% (trente pour cent) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1,5% (un et demi pour cent) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité ;

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les 6 (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 15 (quinze) ci-devant.

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la superficiaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

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

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

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

Article 19bis Droit de préemption de la superficiaire

Le droit de préemption légal de la superficiaire est supprimé. -----

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Néant. -----

Article 21 - Publicité

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

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de 3 (trois) membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces 2 (deux) arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. -----

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 19bis (suppression du droit de préemption pour la superficiaire), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 - Autres dispositions

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

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

Au sujet de la Société Coopérative « Cité Joie » dont le siège est à Lausanne, après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'Administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type « B »/CE-AELE avec domicile principal en Suisse : -----

- détiennent la totalité du capital-actions ;

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70% ; -----
- constituent la totalité du Conseil d'Administration ; -----

En outre, les représentants de la Société Coopérative « Cité Joie » certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire. -----

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

- détiennent la totalité du capital-actions de la société déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ; -----

- constituent la totalité des membres du conseil d'administration ; -----
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%). -

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

Article 28 – Frais et droits de mutation

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

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

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Modification du droit de superficie n° 104 en faveur de Société Coopérative Immobilière « Cité Joie », société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 19bis (suppression du droit de préemption de la superficiaire), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; -----

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

DONT ACTE,

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

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

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

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

20. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2019 / 40 de la Municipalité, du 10 octobre 2019

où 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'autoriser la Municipalité à modifier et prolonger le droit de superficie distinct et permanent n° 104 grevant la parcelle n° 2'576 en faveur de la société coopérative immobilière « Cité-Joie » à Lausanne pour permettre la rénovation et la densification du site prévoyant à terme 35 logements dont 24 à loyers modérés et 11 à loyers contrôlés ainsi qu'une surface commerciale de 70 m² et 7 places de parcs extérieures pour voitures aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité de Lausanne à accorder à la coopérative « Cité-Joie » les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la rénovation et réalisation de 24 logements à loyers modérés sis au chemin de la Cassinette 17, sur la parcelle privée n° 2'576 ;
3. d'autoriser la Municipalité de Lausanne à ajouter au plus tôt au budget 2023, à la rubrique 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction du logement de l'environnement et de l'architecture, les montants devant être pris en charge par la Commune de Lausanne pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 23'852.-, ceci en application des dispositions prévues au point 2.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter