

**Projet de construction de deux bâtiments répondant au concept de « Société à 2000 watts », comprenant 70 logements subventionnés, une résidence hôtelière pour étudiants de 90 chambres, des locaux d'activités et un parking souterrain de 39 places, sis avenue de Sévelin 10, 12, 14a, 14b et 16**

**Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant 4'424 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 885, en faveur d'une propriété par étages constituée de deux lots appartenant à la coopérative Le Logement Idéal (LI) et à la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL)**

**Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la coopérative Le Logement Idéal (LI)**

*Préavis N° 2015/14*

Lausanne, le 5 mars 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

### **1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer, en faveur d'une propriété par étages, constituée de deux lots appartenant à la coopérative Le Logement Idéal (ci-après LI) et à la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (ci-après FMEL), un droit distinct et permanent de superficie grevant au total 4'424 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 885, afin de permettre la réalisation de deux bâtiments respectant le concept de la « Société à 2000 watts ».

Le bâtiment ouest (ci-après lot A), de taille plus conséquente, sera propriété de LI et regroupera des locaux d'activités représentant 2'954 m<sup>2</sup> net, 70 logements subventionnés et un parking de 39 places. Le lot B, à réaliser par la FMEL et situé à l'est de la parcelle, sera composé d'une résidence hôtelière pour étudiants de 90 chambres et d'un rez-de-chaussée dédié à des locaux d'activités (387 m<sup>2</sup> net).

Dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder :

- un cautionnement solidaire à l'attention de LI, d'un montant global maximal de CHF 6'104'063.-, représentant 25% du coût global de la partie logement du lot A (terrain exclu) et octroyé paritairement entre la Commune et le Canton. La part communale représentera donc un montant maximal de CHF 3'052'032.- ;
- un cautionnement solidaire à l'attention de LI, d'un montant global maximal de CHF 2'579'026.-, représentant 30% de l'hypothèque contractée pour financer les surfaces d'activités du lot A (terrain exclu) et octroyé uniquement par la Commune.

Ce préavis a également pour objet de demander l'autorisation de subventionner les 70 logements du lot A, conformément aux dispositions prévues par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 9 septembre 1975 (LDTR). A ce titre, il est prévu de prendre en charge, de manière paritaire entre le Canton et la Commune, l'abaissement des loyers à hauteur de 25%, sur le principe de l'aide linéaire. La part communale représentera CHF 161'271.- par an durant les quinze premières années d'exploitation.

## 2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières	2
3.	Historique du projet	3
4.	Parcelle	3
5.	Maître de l'ouvrage	5
5.1.	Société coopérative Le Logement Idéal (LI)	5
5.2.	Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL)	5
6.	Caractéristiques du projet de construction	5
6.1.	Présentation du site	5
6.2.	Description du projet	6
6.3.	Mixités fonctionnelle et sociale	7
7.	Respect des critères de développement durable	8
7.1.	Société à 2000 watts	8
7.2.	Confort, santé	10
8.	Planning prévisionnel	10
9.	Comité de pilotage en phase de réalisation	10
10.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	10
11.	Coût de l'opération	11
11.1.	Coût de construction lots A + B	11
11.2.	Coût de construction lot A - LI	11
11.3.	Coût de construction lot B - FMEL	12
11.4.	Valorisation foncière et impact des travaux préparatoires	12
11.5.	Conditions de mise sur le marché	13
11.6.	Contrôle des loyers	14
12.	Aspects spécifiques des logements subventionnés	14
12.1.	Répartition du coût de construction	14
12.2.	Financement	14
12.3.	Charges	14
12.4.	Participations des pouvoirs publics	15
12.5.	Loyers des logements subventionnés	15
13.	Aspects spécifiques des logements étudiants	15
14.	Aspects spécifiques des locaux d'activités	15

15. Demande de cautionnements	16
15.1. Cautionnement des logements du lot A	16
15.2. Cautionnement des surfaces d'activités du lot A	16
16. Conséquences financières	16
16.1. Conséquences sur le budget d'investissement	16
16.2. Conséquences sur le budget de fonctionnement	17
17. Droit distinct et permanent de superficie	17
17.1. Droit distinct et permanent de superficie n° 20820	17
I. EXPOSE PREALABLE	19
II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE	20
III. DIVERS	27
18. Conclusions	30

### 3. Historique du projet

La démarche participative « Quartiers 21 », initiée par la Ville de Lausanne en 2004, a permis à la population d'exprimer ses besoins et attentes. Il en est notamment ressorti que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par la construction, toutes catégories confondues, de quelque 3'000 nouveaux logements respectant les critères de développement durable. En complément des parcelles identifiées au titre du préavis N° 2005/45<sup>1</sup>, le développement immobilier prévu sur la parcelle n° 885, située à l'angle de l'avenue de Sévelin, poursuit les mêmes objectifs.

Un premier projet, soutenu par deux maîtres d'ouvrage, Alconi Management et LI, fut développé. Le bâtiment longitudinal, comprenant l'intégralité du programme des deux maîtres d'ouvrage, prévoyait, au sein du lot d'Alconi Management, des zones d'activités au rez-de-chaussée ainsi qu'une résidence hôtelière au premier étage. Les étages supérieurs, pilotés par LI, accueilleraient quant à eux des logements subventionnés.

Alconi Management a décidé de renoncer, début 2014, à la réalisation du projet susmentionné et l'a cédé contre un montant forfaitaire de CHF 395'000.- TTC. Suite à ce désengagement, et compte tenu de la bonne connexion du site avec l'UNIL et l'EPFL, la Municipalité a proposé d'adapter le programme initialement prévu, en associant la FMEL à LI.

Le dossier d'enquête déposé le 1<sup>er</sup> juillet 2014 prévoit la réalisation de surfaces d'activités, de 70 logements subventionnés et d'une résidence hôtelière de 90 chambres pour étudiants.

### 4. Parcelle

La parcelle n° 885 présente les caractéristiques suivantes :

#### Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 885

**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!**

##### Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier fédérale

Numéro d'immeuble 885

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 22762 48345 21

Surface 62'106 m<sup>2</sup>, numérique,

Mutation 15.02.2001 007-2001/581/0 Mutation aux immeubles, taxe

18.01.2005 007-2005/207/0 Cadastration

28.04.2008 007-2008/2056/0 Division de bien-fonds, au DP : 2 m<sup>2</sup>, de P. 19228 : 2 m<sup>2</sup>

21.02.2011 007-2011/748/0 Cadastration (démolition)

<sup>1</sup> Préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne ». BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss.

14.06.2013 007-2013/3049/0 Transfert au DP : 160 m<sup>2</sup>  
14.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive  
Autre(s) plan(s): 1013, 1014, 1015  
No plan: 1012  
Désignation de la situation Avenue de Sévelin 8/10/12/14/16/18/20/20A/60/62  
Avenue de Tivoli  
En Sébeillon  
Rue de Genève 63  
Rue de Sébeillon  
Rue de la Vigie  
Couverture du sol Bâtiment(s), 10798 m<sup>2</sup>  
Accès, place privée, 17'199 m<sup>2</sup>  
Chemin de fer, 1'264 m<sup>2</sup>  
Eau stagnante, 94 m<sup>2</sup>  
Forêt, 1'457 m<sup>2</sup>  
Ilot, 9 m<sup>2</sup>  
Jardin, 21'094 m<sup>2</sup>  
Route, chemin, 9'830 m<sup>2</sup>  
Trottoir, place piétonnière, 361 m<sup>2</sup>  
Bâtiments/Constructions Bâtiment industriel, (CFA 100008), 396 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 3159  
Couvert, de 99 m<sup>2</sup> (CFA 100008), N° d'assurance: 3470b  
Bâtiment commercial, (CFA 100009), 252 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 13928  
Bâtiment, 852 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 16768  
Bâtiment commercial, (CFA 100010), 145 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 17490a  
Bâtiment commercial, 9 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 1526  
surface totale 123 m<sup>2</sup>  
(sur plusieurs immeubles)  
Bâtiment industriel, (CFA 100008), 350 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 3470a  
Bâtiment industriel, 1563 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 14038  
Bâtiment scolaire, 768 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 15211a  
Bâtiment scolaire, 1717 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 15211b  
Bâtiment scolaire, 1028 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 15211c  
Bâtiment scolaire, 1178 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 15211d  
Bâtiment industriel, 488 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 16287  
Bâtiment industriel, 2052 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 16786  
Couvert, de 237 m<sup>2</sup> (CFA 100010), N° d'assurance: 17490b  
Mention de la mensuration officielle  
Observation  
Feuillet de dépendance  
Estimation fiscale 0.00 2011 (28.09.2011)

**Propriété**

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 13.12.1955 007-275253 Division de bien-fonds

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

Aucune

## 5. Maître de l'ouvrage

### 5.1. Société coopérative Le Logement Idéal (LI)

Fondée en 1960, LI a pour vocation d'offrir des habitations à caractère social, bâties ou restaurées. Sa mission principale consiste à promouvoir la construction de logements de qualité à loyers abordables, sur des terrains loués ou achetés, ou mis à disposition par le biais d'un droit de superficie.

Les 41 appartements du chemin de l'Ancien-Stand à Lausanne constituent la première réalisation de la coopérative. Son patrimoine compte, en 2014, plus de 1'200 logements répartis majoritairement sur le territoire lausannois, mais également sur les communes d'Echallens, Crissier, Mézières et Epalinges.

### 5.2. Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL)

La FMEL a pour objectif de créer et d'exploiter des maisons destinées à loger des étudiants, sans poursuivre une activité à but lucratif. Cette fondation de droit public a été fondée en 1961 par la Ville de Lausanne, le Canton de Vaud et l'UNIL, pour répondre aux besoins croissants en matière de logements pour étudiants. En 1982, la Confédération et l'EPFL se sont jointes aux trois membres fondateurs initiaux.

Actuellement, les chambres et studios de la FMEL sont réservés aux étudiants de l'UNIL et de l'EPFL uniquement, exception faite de deux bâtiments loués à des tiers. Dans le futur, les étudiants des HES et de la HEP du Canton de Vaud seront également acceptés.

La FMEL est autonome financièrement et ne reçoit aucun subside de la part de ses membres fondateurs. Le revenu des loyers suffit à assurer son fonctionnement et à alimenter un fonds dédié au financement des nouvelles constructions comme, par exemple, le projet objet du présent préavis.

La FMEL met actuellement à disposition près de 2'400 lits, répartis sur onze sites, situés près du campus des Hautes Ecoles ou relié à ce dernier par les transports publics. Un douzième site, mis en exploitation en février 2015, portera la capacité d'accueil de la FMEL à 2'600 lits. Malgré une très forte augmentation de sa capacité ces deux dernières années (1'136 lits supplémentaires), la pénurie de logements pour étudiants perdure et le projet de Sévelin contribuera à une augmentation de l'offre.

## 6. Caractéristiques du projet de construction

### 6.1. Présentation du site

La parcelle n° 885, d'une surface totale de 62'106 m<sup>2</sup>, est située au cœur du quartier Sébeillon-Sévelin, site stratégique de développement urbain ayant une vocation culturelle, sociale, éducative et artisanale.

Aujourd'hui, l'espace de Sévelin est caractérisé par la présence d'un grand nombre d'emplois par rapport au logement ou au service à la personne. L'enjeu est de valoriser cette friche industrielle et de diversifier l'offre du quartier pour créer un secteur attractif et agréable à vivre, en construisant du logement, tout en y intégrant des commerces de proximité. Cet objectif mène à repenser la composition du tissu urbain, la liaison entre les bâtiments, la connexion du quartier au reste de la ville et, finalement, son appropriation par les usagers et les habitants. L'ensemble de ces orientations sera traduit dans le futur plan de quartier en cours d'élaboration, qui traitera simultanément des deux plans d'extension en vigueur (PE n° 590 et n° 633). Compte tenu de son avancement, il devrait entrer en vigueur à l'horizon 2017-2018.

Bordé par l'avenue de Sévelin, le projet est implanté à l'extrémité ouest de la parcelle n° 885 dont il grève 4'424 m<sup>2</sup> de terrain. Ce périmètre, actuellement occupé par des entrepôts et des bâtiments artisanaux voués à la déconstruction, possède des droits à bâtir régis par le plan d'extension n° 663. Ce site, déjà bien connecté au centre-ville de Lausanne (ligne tl n° 16 et m1), offrira aux futurs habitants un accès encore facilité au m1 grâce à la création d'un passage sous-voies.

## 6.2. Description du projet

L'opération immobilière décrite dans le présent préavis prévoit la construction de deux bâtiments. Le premier, d'une longueur de 146 m sur 23 m de largeur, constitue le lot A, propriété de LI ; le lot B appartenant à la FMEL accueillera le deuxième bâtiment à la forme plus cubique, qui se développera sur sept niveaux. Tous deux sont orientés nord-sud et alignés sur les limites du périmètre d'implantation. Les façades sud de ces deux bâtiments sont en retrait de 13 à 26 m par rapport à l'axe de la ligne du m1. Entre ces deux immeubles, un axe piétonnier prolongera le passage sous-voies destiné à relier les quartiers de Tivoli et de Sévelin. Cette généreuse percée sera animée par la terrasse du restaurant, implanté à l'extrémité est du lot A, et accueillera également les couverts à vélos principalement dédiés aux étudiants logés dans le lot B.

S'élevant sur cinq niveaux, le lot A réservera son rez-de-chaussée à des locaux d'activités (ateliers, bureaux et restaurant) qui seront prioritairement loués au Service du travail (ST) de la Ville. Un préavis spécifique, relatif à l'agencement du futur restaurant et aux frais liés au déménagement des diverses unités ainsi qu'à l'achat de mobilier et de matériel associé à l'équipement des nouveaux locaux, sera soumis au Conseil communal. Les niveaux supérieurs, d'une profondeur de 12.60 m, plus adaptés à l'habitat, recevront 70 logements subventionnés distribués comme suit : seize appartements au premier étage, puis dix-huit par niveau pour les trois derniers étages du bâtiment. Au total, le lot A prévoit la construction de quatorze logements de 2.5 pièces, 48 de 3.5 pièces et huit de 4.5 pièces. Distribués par des coursives extérieures implantées en façade nord, ces appartements traversant disposeront tous d'un palier appropriable au nord et d'une généreuse terrasse au sud (4.5 m de profondeur) fonctionnant comme une prolongation de l'espace intérieur. Enfin, en anticipation du futur plan de quartier, la structure porteuse du bâtiment de LI est dimensionnée de manière à pouvoir *in fine* recevoir deux étages supplémentaires, avec 36 appartements supplémentaires qui permettront de porter le total de logements à 106 unités.

Le second bâtiment, propriété FMEL, s'implantera à l'est de la parcelle et à l'aplomb du sous-sol commun à l'ensemble du projet. Ce dernier, ne représentant qu'un tiers de l'emprise au sol des bâtiments, se composera d'un parking de trente neuf places, de locaux techniques et de dépôts affectés aux activités ou au restaurant. Le rez-de-chaussée du lot B abritera des locaux d'activités accessibles depuis les façades nord et ouest du bâtiment, en liaison avec l'axe piétonnier décrit précédemment. Les six étages supérieurs seront, quant à eux, entièrement dédiés à la résidence hôtelière pour étudiants. Au premier étage, un espace de distribution et d'accueil sera disposé au centre du bâtiment. Chaque niveau courant sera occupé par des studios, des ensembles réunissant quatre à cinq chambres ainsi qu'un espace cuisine et un séjour collectif. Au total, nonante chambres et studios seront proposés. Enfin, une toiture terrasse commune, donnant sur l'espace de circulation, sera accessible au cinquième étage.

### Caractéristiques générales du projet :

Surface de la parcelle	4'424	m <sup>2</sup>
Surface bâtie	4'020	m <sup>2</sup>
Surface brute utile des planchers	14'726	m <sup>2</sup>
Surface brute utile lot A - logements subventionnés	7'470	m <sup>2</sup>
Surface brute utile lot A - activités	3'200	m <sup>2</sup>
Surface brute utile lot B - résidence hôtelière pour étudiants + activités	4'056	m <sup>2</sup>
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	66'070	m <sup>3</sup>
CUS	3.34	
COS	0.91	

Surfaces nettes locatives par lot et affectation (exprimées en m<sup>2</sup> net) :

<b>Lots / Affectations</b>	<b>Total [m<sup>2</sup> net]</b>
<b>Lot A</b>	<b>8'302</b>
<i>Locaux d'activités (bureaux, ateliers, etc.)</i>	2'627
<i>Restaurant (yc dépôts en sous-sol)</i>	327
<i>Logements subventionnés</i>	5'348
<b>Lot B</b>	<b>2'949</b>
<i>Activités</i>	387
<i>Résidence pour étudiants (yc cuisines et dégagements)</i>	2'562
<b>Total lots A+B</b>	<b>11'251</b>

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m<sup>2</sup> net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou d'éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses n'y sont pas intégrées mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location. Enfin, sont également incluses, les surfaces utiles secondaires correspondant aux locaux de dépôt situés en sous-sol et dédiés au fonctionnement des activités des lots A et B. Cette définition s'applique aux calculs des loyers moyens par m<sup>2</sup> net/an des logements subventionnés et de l'ensemble des surfaces d'activités des lots A et B.

Concernant l'affectation résidence hôtelière pour étudiants du lot B, la surface mentionnée ci-dessus comprend la surface utile principale des chambres et studios (1'446 m<sup>2</sup> net), l'ensemble des surfaces utiles principales dédiées aux espaces communs (cuisines, etc.) ainsi que les distributions intérieures et locaux de rangement. Dans ce cas particulier, les loyers seront mentionnés non pas en francs par m<sup>2</sup> net par an, mais en francs par chambre ou studio et par mois.

Aucune autre définition des surfaces locatives ne sera tolérée lors de la mise en location des lots A et B par les deux maîtres d'ouvrage.

### 6.3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

La diversité sociale se traduit par la mise en location de 70 logements subventionnés (106 lorsque les deux étages supplémentaires seront réalisés) et de 90 chambres et studios destinés aux étudiants. Les logements subventionnés occupent les quatre étages du bâtiment rectangulaire à l'ouest du site, tandis que six étages du lot B accueillent la résidence hôtelière pour étudiants. S'agissant des logements subventionnés, la diversité des typologies fournit les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (couples, familles, familles monoparentales, collocations estudiantines, aînés, etc.). A ce titre, le projet offre 20% de 2.5 pièces, 69% de 3.5 pièces et 11% de 4.5 pièces.

En termes de mixité fonctionnelle, les deux bâtiments prévoient des rez-de-chaussée dédiés aux activités pour un total de 3'341 m<sup>2</sup> net, représentant quasiment 30% des surfaces locatives. Ajoutés à la résidence hôtelière pour étudiants et aux logements subventionnés, ce sont 11'251 m<sup>2</sup> net de surface habitable qui seront proposés, agrémentés de 4'431 m<sup>2</sup> de coursives, paliers et terrasses, améliorant principalement la qualité d'usage des logements.

Cette opération s'inscrit dans une volonté de proposer des loyers attractifs pour la majorité des ménages lausannois. A ce titre, il est important de noter que le loyer moyen pour les logements subventionnés sera de CHF 181.-/(m<sup>2</sup>net.an), y compris la redevance annuelle et une fois les subventions déduites. La résidence hôtelière pour étudiants mettra sur le marché des chambres de 16 m<sup>2</sup> net pour un loyer de CHF 630.- par mois et des studios de 22 m<sup>2</sup> net contre un loyer de CHF 860.- par mois. Les loyers proposés par la FMEL s'entendent toutes charges comprises avec un accès à internet.

Typologies	Surfaces moyennes <i>m<sup>2</sup> net</i>	Location		Total REG + SUB <i>nb chambres + logements</i>
		Régulés (REG) <i>nb chambres</i>	Subventionnés (SUB) <i>nb logements</i>	
2.5 pièces	58		14	<b>14</b>
3.5 pièces	78		48	<b>48</b>
4.5 pièces	99		8	<b>8</b>
Chambres étudiants	16	30		<b>30</b>
Studios étudiants	22	60		<b>60</b>
<b>Total</b>		<b>90</b>	<b>70</b>	<b>160</b>

## 7. Respect des critères de développement durable

Faisant partie intégrante du préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne » et en vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi<sup>2</sup>, la Municipalité a demandé aux maîtres d'ouvrage de viser un standard environnemental conforme au concept « Société à 2000 watts » et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

### 7.1. Société à 2000 watts

Le concept de la « Société à 2000 watts » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur trois des consommations en énergie primaire et d'un facteur neuf des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard actuel des consommations suisses. Le principe consiste à tenir compte de la consommation énergétique de manière transversale afin de lutter plus efficacement contre le réchauffement climatique. Cette prise en compte holistique des postes de consommation d'énergie, appliquée au bâtiment, se traduit par l'évaluation de l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par les installations techniques, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et, enfin, l'énergie liée à la mobilité induite.

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

Au vu des différentes contraintes techniques liées à la parcelle, telles le passage du Flon en souterrain et un terrain pollué dû aux anciennes activités industrielles sur le site, il a été décidé de réduire au maximum la taille du sous-sol. Ce choix a permis, en outre, d'améliorer l'écobilan du projet, tout en optimisant le coût des travaux spéciaux et de la dépollution des terres.

L'écobilan réalisé sur la base du projet mis à l'enquête permet d'évaluer la dépense en énergie grise de ces deux immeubles à 35.6 kWh/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an). Cette valeur, bien que supérieure à l'objectif du poste matériaux de la « Société à 2000 watts » (+11%), reste acceptable compte tenu du site et du plan d'extension actuel. En effet, la réalisation des deux étages supplémentaires sur le lot A permettra d'améliorer le ratio énergie grise au m<sup>2</sup> habitable, suite à l'augmentation de la compacité du bâtiment LI et à la rentabilisation du surdimensionnement de la structure porteuse.

#### 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 en visant, pour la plupart des éléments de construction, les valeurs cibles préconisées par la SIA 380/1<sup>3</sup>, ce qui se traduit par une épaisseur

<sup>2</sup> Rapport-préavis N° 2013/20, « Réponse au postulat de M. Vincent Rossi "Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale" ».

<sup>3</sup> SIA 380/1 édition 2009 « L'énergie thermique dans le bâtiment ».

d'isolation de 26 cm en façade, 32 cm en toiture et la mise en œuvre de triple vitrage. En complément de ces mesures statiques, un système de ventilation double flux permet de réduire les besoins de chauffage du projet à environ 11 kWh/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an). Cette performance thermique se traduit par une réduction des besoins de chauffage de l'ordre de 60%, par rapport à la norme SIA 380/1 en vigueur qui constitue le cadre légal actuel.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite de chauffage à distance (CAD) des Services industriels de la Ville permettra d'offrir un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. Les logements seront équipés de planchers chauffants, tandis que les commerces, l'APEMS et le restaurant seront pourvus d'un système de radiateurs avec vannes thermostatiques, permettant une adaptation plus dynamique du chauffage et donc plus appropriée à l'utilisation de ce type de locaux.

#### *7.1.3. Limitation des besoins d'électricité et système de production renouvelable in situ*

De manière à favoriser l'éclairage naturel, un travail d'optimisation a été réalisé sur les terrasses orientées au sud du bâtiment constituant le lot A. Ce dernier a abouti à une disposition des terrasses en quinconce, créant ainsi des puits de lumière. La distribution de ces logements par coursives extérieures aura pour avantage de réduire le recours à l'éclairage artificiel des communs. Concernant l'éclairage artificiel, le lot A sera équipé d'ampoules fluocompactes ou tout autre équipement plus performant. S'agissant de la résidence hôtelière pour étudiants, le recours systématique à des éclairages Leds, plutôt qu'à des lampes économiques, diminuera encore les dépenses d'électricité du lot B.

Les appareils électroménagers qui équiperont les lots A et B, afficheront les classes d'efficacité les plus performantes (réfrigérateur/congélateur A+++ , lave-linge A+++/A, sèche linge A++ , lave-vaisselle A+++/A, four A).

En complément de ces mesures, afin de tendre vers la cible 2000 watts et de diminuer l'impact environnemental de l'énergie électrique fossile et nucléaire, les locaux d'activités, le restaurant et la résidence hôtelière pour étudiants contracteront du courant vert type Nativa ou équivalent. Par ailleurs, chaque bâtiment sera équipé de panneaux solaires photovoltaïques implantés en toiture. Représentant une puissance totale minimale de 120 kWc (environ 735 m<sup>2</sup>), cette installation permettra de produire environ 140'000 kWh/an, soit plus de 30% des besoins standards du projet en électricité. Ainsi, ce projet devrait être alimenté à plus de deux tiers par du courant électrique renouvelable (installations photovoltaïques et consommations de courant vert).

#### *7.1.4. Mesures en faveur de la réduction de l'impact environnemental de la mobilité induite*

Confronté à la complexité du site (pollution du sous-sol et présence du Flon en soubassement), le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés a été fixé à trente neuf, correspondant au minimum demandé par le plan général d'affectation (PGA). A contrario, alors que le PGA n'exige que 108 places vélos, le projet prévoit 158 places deux-roues. Cette offre conséquente en stationnement deux-roues favorisant la mobilité douce, associée à la proximité des transports publics (ligne m1 à l'accessibilité améliorée grâce à la création du passage sous voies), sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du profil type de besoin en mobilité des Lausannois (environ 32 km/pers.jour) et des performances du parc automobile actuel, la consommation d'énergie inhérente à la mobilité a été estimée selon le cahier technique SIA 2039 et devrait être de l'ordre de 41 kWh/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an). Si nous nous projetons en 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été renouvelé au moins une fois, elle devrait se limiter à seulement 30 kWh/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an) et ainsi, satisfaire aux performances normatives exigées par le concept de « Société à 2000 watts » (limite de 43 kWh/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an)).

#### *7.1.5. Synthèse des performances énergétiques du projet*

En conclusion, lorsque nous agrégeons l'impact des quatre postes de consommation décrits ci-dessus, l'objectif de la « Société à 2000 watts » se résume, pour ce projet, à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 140 kWh/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an) et les émissions de gaz à effet de serre à

19 kgCO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an). Si la condition posée sur la limite en énergie primaire non renouvelable est clairement satisfaite (-18%), le dépassement de la cible des émissions de gaz à effet de serre (+17%) pourrait être résorbé à moyen terme. En effet, dès lors que le chauffage à distance réduirait la part de gaz dans son mix énergétique au profit d'un agent renouvelable et pauvre en carbone, l'intensité CO<sub>2</sub> des lots A et B se réduira automatiquement. A ce titre, et pour autant que les mesures énergétiques décrites dans le présent préavis soient concrétisées, nous considérons que ce projet satisfait aux exigences de la « Société à 2000 watts », respectant ainsi la volonté du Conseil communal lausannois.

NRE : Non renewable Energy [kWh/m <sup>2</sup> ]	Cible 2'000 Watts	Projet Sévelin
Energie grise	32	36
Energie d'exploitation	65	49
Mobilité	43	30
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>115</b> soit 82% de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ]	Cible 2'000 watts	Projet Sévelin
Energie grise	8.9	10.6
Energie d'exploitation	3.1	6.3
Mobilité	7.0	5.2
<b>Total</b>	<b>19.0</b>	<b>22.1</b> soit 117% de la cible

## 7.2. Confort, santé

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée au triple vitrage, va grandement limiter, pour ne pas dire supprimer, le phénomène des « parois froides » qui, par rayonnement, sont sources d'inconfort. Le système de ventilation double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante, évitant les sensations de courant d'air froid.

Concernant le confort acoustique, 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 façades.

## 8. Planning prévisionnel

La demande de permis de construire a été déposée le 1<sup>er</sup> juillet 2014. L'enquête publique a eu lieu du 18 novembre au 18 décembre 2014. Sous réserve de l'obtention du permis de construire, d'une part, et du droit distinct et permanent de superficie, d'autre part, le chantier pourrait s'ouvrir juste avant l'été 2015. La phase de travaux préparatoires est estimée à sept mois ; la réalisation du sous-sol et du lot A pourrait commencer dès janvier 2016 pour s'achever 22 mois plus tard, soit à l'automne 2017 ; la réalisation du lot B débiterait quant à elle au printemps 2016 pour s'achever à la fin août 2017, juste avant la période de rentrée universitaire.

## 9. Comité de pilotage en phase de réalisation

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

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

Comme cela se pratique depuis le début de la législature, 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 et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne, le maître de l'ouvrage et l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier prévoit les dispositions suivantes :

- la Ville collabore avec les partenaires sociaux et organisations professionnelles et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier de la démarche ;
- le maître de l'ouvrage s'assure que chaque entreprise adjudicataire est signataire de la charte et s'engage à suivre régulièrement son application ;
- les entreprises adjudicataires ne peuvent sous-traiter leurs activités sans l'accord formel du maître de l'ouvrage et une information préalable aux partenaires sociaux (Unia - FVE) ainsi qu'à la Ville de Lausanne. Le maître de l'ouvrage est responsable de s'assurer auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et d'informer la Ville avant d'autoriser l'activité d'un sous-traitant ;
- les entreprises adjudicataires sont solidairement responsables de leurs sous-traitants en matière de respect de la législation sur le travail et des dispositions conventionnelles ; elles introduisent dans leurs contrats de sous-traitance des mesures coercitives fortes afin de dissuader totalement ces sous-traitants d'avoir recours au travail clandestin ;
- elles mettent en œuvre des dispositions efficaces et régulières de contrôle des ouvriers intervenant sur le chantier.

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

## 11. Coût de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés ci-dessous s'entendent TTC (toutes taxes comprises) et ce, qu'il s'agisse de coûts de construction ou de niveaux de loyer.

### 11.1. Coût de construction lots A + B

		CHF	%
CFC 0	Terrain <sup>1</sup>	0.-	0.00
CFC 1	Travaux préparatoires <sup>2</sup>	4'422'425.-	8.57
CFC 2	Bâtiments	41'115'924.-	79.63
CFC 3	Equipements d'exploitation	432'000.-	0.84
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'103'760.-	2.14
CFC 5	Frais secondaires	2'986'000.-	5.78
CFC 6	Réserves	1'575'000.-	3.04
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP)</b>	<b>51'635'109.-</b>	<b>100.0</b>

<sup>1</sup>Terrain : valeur non incluse, puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP.

<sup>2</sup>Travaux préparatoires : montants estimatifs des travaux de démolition, de désamiantage, des pieux forés y compris sommiers enjambant le Flon, des parois berlinoises, de l'évacuation des terres polluées et de l'adaptation de la parcelle.

### 11.2. Coût de construction lot A - LI

		CHF	%
CFC 0	Terrain	0.-	0.00
CFC 1	Travaux préparatoires	3'358'456.-	8.78
CFC 2	Bâtiments	30'195'504.-	78.94
CFC 3	Equipements d'exploitation	328'067.-	0.86

CFC 4	Aménagements extérieurs	898'758.-	2.35
CFC 5	Frais secondaires	2'272'785.-	5.94
CFC 6	Réserves	1'196'079.-	3.13
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP)</b>	<b>38'249'649.-</b>	<b>100.0</b>

### 11.3. Coût de construction lot B - FMEL

		CHF	%
CFC 0	Terrain	0.-	0.00
CFC 1	Travaux préparatoires	1'063'969.-	7.95
CFC 2	Bâtiments	10'920'420.-	81.58
CFC 3	Equipements d'exploitation	103'933.-	0.78
CFC 4	Aménagements extérieurs	205'002.-	1.53
CFC 5	Frais secondaires	713'215.-	5.33
CFC 6	Réserves	378'921.-	2.83
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP)</b>	<b>13'385'460.-</b>	<b>100.0</b>

### 11.4. Valorisation foncière et impact des travaux préparatoires

La valorisation foncière a été déterminée en tenant compte de la constructibilité de la parcelle, respectivement du coût de construction des deux immeubles. L'incidence foncière de 17% du total de l'investissement, respectivement de 20% du coût de construction, correspond à ce qui est admis par le Canton pour les programmes de logements subventionnés. La valeur du terrain a ainsi été arrêtée à CHF 10'400'000.- (arrondi). De ce montant ont été déduits CHF 4'400'000.- au titre des travaux préparatoires du CFC 1 (démolition, désamiantage, pieux, paroi berlinoise et ancrages passifs, dépollution). Il en résulte donc une valeur foncière finale de CHF 6'000'000.-. Dans ce contexte, si les frais relevant du CFC 1 devaient finalement être inférieurs aux CHF 4'400'000.-, pris en compte pour fixer la valeur du sol, les loyers de toutes les surfaces seront alors proportionnellement abaissés.

Suite à la campagne de sondages, réalisée durant l'été 2014, les travaux préparatoires ont été finalement estimés à environ CHF 5'900'000.- (et non CHF 4'400'000.- comme indiqué ci-dessus). Il a donc été convenu avec les futurs superficiaires que si le coût des travaux du CFC 1 devait dépasser le montant de CHF 4'400'000.-, la superficiante consentirait à compenser ces éventuelles plus-values à concurrence de CHF 1'500'000.- au maximum. Cette compensation se fera sur la base des pièces justifiant du coût réel des travaux préparatoires et moyennant une réduction de la rente pendant les 15 premières années, ce qui permettra à LI et la FMEL d'amortir ce surcoût sur la même période. Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de la rente, comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt de 2.5%. Dans ces conditions, l'annuité constante sur quinze ans étant de CHF 121'163.-, le montant de la redevance annuelle serait ramené à CHF 178'837.- (CHF 300'000.- moins CHF 121'163.-). En contrepartie de l'abaissement de la rente, l'éventuelle plus-value de CHF 1'500'000.- sur le CFC 1 ne sera pas prise en compte dans le calcul des loyers.

Dans le cas où le montant du CFC 1 devait dépasser CHF 5'900'000.-, les superficiaires s'engagent à couvrir le risque jusqu'à CHF 500'000.- de dépassement supplémentaire.

Finalement, si le coût du CFC 1 venait à dépasser CHF 6'400'000.-, la superficiante accepte d'ores et déjà d'ouvrir de nouvelles négociations avec les superficiaires et de soumettre cas échéant une modification du droit de superficie au Conseil communal. Ce système, souple, a été envisagé en raison des incertitudes liées à la pollution du terrain.

Compte tenu des interactions entre le coût du CFC 1 et le montant de la rente, les superficiaires s'engagent à travailler en transparence et à tenir informée la superficiante du suivi financier de l'opération de manière mensuelle et ce, jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des travaux préparatoires (CFC 1). Ils présenteront, deux mois après l'achèvement des deux radiers, les pièces justificatives et le décompte effectif détaillé des frais pris en compte dans le CFC 1, exclusion faite des frais de terrassement standard qui seront intégrés au CFC 2.

La valeur du terrain fixée à CHF 10'400'000.- avant travaux préparatoires, équivaut à une valorisation foncière de CHF 925 m<sup>2</sup>, soit une rente annuelle de CHF 46.28 par m<sup>2</sup>net. Tenant compte de la dépollution et des travaux préparatoires qui en découlent, celle-ci a été fixée comme suit, avec un montant susceptible de varier durant les 15 premières années en fonction des coûts réels de travaux préparatoires.

Superficiaire	Valeur du terrain CHF	Valorisation foncière			
		Période de 1 à 15 ans		Dès la 16 <sup>ème</sup> année	
		CHF/an	CHF/m <sup>2</sup> net.an	CHF/an	CHF/m <sup>2</sup> net.an
LI	4'427'340.-	131'962.- à 221'367.-	15.9 à 26.7	221'367.-	26.7
FMEL	1'572'660.-	46'875.- à 78'633.-	15.9 à 26.7	78'633.-	26.7
<b>LI+FMEL</b>	<b>6'000'000.-</b>	178'837.- à 300'000.-	<b>15.9 à 26.7</b>	300'000.-	<b>26.7</b>

#### 11.5. Conditions de mise sur le marché

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

##### Lot A :

Logements subventionnés : CHF 181.-/m<sup>2</sup>net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;  
 Locaux d'activités : CHF 244.-/m<sup>2</sup>net.an, rente DDP incluse, locaux livrés finis ;  
 Restaurant : CHF 265.-/m<sup>2</sup>net.an, rente DDP incluse, locaux livrés finis ;  
 Places de parc intérieures : CHF 225.- par place et par mois.

##### Lot B :

Chambres de 16 m<sup>2</sup> net : CHF 630.-/chambre/mois toutes charges comprises ;  
 Studios de 22 m<sup>2</sup> net : CHF 860.-/chambre/mois toutes charges comprises ;  
 Locaux d'activité : CHF 200.-/m<sup>2</sup>net.an, rente DDP incluse, locaux livrés finis, sans cloisons ni aménagements intérieurs spécifiques.

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés. Toutefois, ils seront plafonnés dans tous les cas à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la Direction du logement et de la sécurité publique. S'agissant des logements subventionnés, cela se fera à l'occasion de la requête définitive soumise à l'adoption cantonale et communale.

Par ailleurs, s'agissant des logements, tous les loyers mentionnés s'entendent frais accessoires compris, à l'exception de l'introduction d'une éventuelle nouvelle taxe. Ils couvrent donc l'ensemble

des charges financières et d'exploitation des immeubles, à l'exclusion des postes suivants : frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les baux mentionneront clairement les frais accessoires admissibles en plus des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire ; 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.

Les loyers des chambres pour étudiants s'entendent, quant à eux, y compris l'ensemble des frais accessoires, de chauffage, d'eau chaude sanitaire, d'élimination des déchets, de connexion internet, d'assurance RC ainsi que des services para hôteliers associés à l'exploitation de la résidence.

Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation.

### 11.6. Contrôle des loyers

En vue de préserver les locataires de hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, le droit de superficie a inclus l'article 11 lettre p) à cet effet. Il garantit le contrôle des loyers sur toute la durée du DDP : toute modification de loyer devra être justifiée et dûment autorisée par la superficiante. Cette dernière s'assurera que les loyers proposés seront bien en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail.

## 12. Aspects spécifiques des logements subventionnés

### 12.1. Répartition du coût de construction

Répartition par CFC du coût de construction des 70 logements subventionnés, hors places de parc intérieures.

		CHF	%
CFC 0	Terrain	0.-	0.00
CFC 1	Travaux préparatoires	2'146'255.-	8.79
CFC 2	Bâtiments et parking	19'296'742.-	79.03
CFC 3	Equipements d'exploitation	209'655.-	0.86
CFC 4	Aménagements extérieurs	574'360.-	2.35
CFC 5	Frais secondaires	1'424'875.-	5.84
CFC 6	Réserves	764'366.-	3.13
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP)</b>	<b>24'416'254.-</b>	<b>100.0</b>

### 12.2. Financement

	CHF	%
Fonds propres	2'441'625.-	10.0
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	21'974'628.-	90.0
<b>Total</b>	<b>24'416'254.-</b>	<b>100.0</b>

### 12.3. Charges

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(10 %)	2'441'625.-	3.00	73'249.-
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rang	(90 %)	21'974'628.-	2.00	439'493.-
Amortissement	(90 %)	21'974'628.-	1.00	219'746.-
Frais généraux	(100 %)	24'416'254.-	1.70	415'076.-
Terrain DDP	(5'348 m <sup>2</sup> SUP x 26.7 francs/m <sup>2</sup> SUP.an)	2'852'013.-	5.00	142'601.-
<b>Total</b>				<b>1'290'165.-</b>

#### 12.4. Participations des pouvoirs publics

			%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	1'290'165.-	12.5	161'271.-
Commune	Abaissement des loyers	1'290'165.-	12.5	161'271.-
<b>Total annuel des abaissements de loyers</b>				<b>322'541.-</b>
<b>Total des participations cantonales sur 15 ans</b>				<b>2'419'059.-</b>
<b>Total des participations communales sur 15 ans</b>				<b>2'419'059.-</b>

La Commune prendra donc en charge une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 161'271.-, ceci à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique. Cette aide linéaire devrait débiter à l'automne 2017 pour s'achever en 2032.

#### 12.5. Loyers des logements subventionnés

Les montants indicatifs des loyers, 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 moyenne (m <sup>2</sup> net)	Loyers mensuels sans aide	Loyers mensuels abaissés
			CHF 241.-/m <sup>2</sup> net.an	CHF 181.-/m <sup>2</sup> net.an
14	2.5	58	CHF 1'166.-	CHF 875.-
48	3.5	78	CHF 1'568.-	CHF 1'176.-
8	4.5	99	CHF 1'990.-	CHF 1'493.-

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel (2.00%), le revenu locatif total se montera à CHF 1'290'165.-/an et de CHF 1'147'564.-/an, déduction faite de la redevance annuelle, soit un rendement brut DDP payé de 4.7%. L'état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera indexé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

### 13. Aspects spécifiques des logements étudiants

Sur la base du devis général actuel et de la clé de répartition convenue entre les deux maîtres d'ouvrage, les chambres pour étudiants seront louées à CHF 630.-/mois et les studios à CHF 860.-/mois. Ces loyers incluent l'ensemble des frais accessoires, y compris les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, d'élimination des déchets, de connexion internet, d'assurance RC ainsi que les services para hôteliers associés à l'exploitation de la résidence.

### 14. Aspects spécifiques des locaux d'activités

Le Service du travail (ST) a manifesté un vif intérêt à regrouper les unités suivantes dans les locaux d'activités projetés au rez-de-chaussée du lot A : la direction du service et son administration, la Fondation lausannoise d'aide par le travail (FLAT) ainsi que diverses sous-unités du bureau des Emplois temporaires subventionnés Lausanne (ETSL). Pour mémoire, ETSL est chargé d'organiser les mesures d'insertion professionnelle et socioprofessionnelle sous la responsabilité de la Ville de Lausanne, ce dispositif étant par ailleurs subventionné à plus de 90% par la Confédération et le Canton de Vaud. En 2013, 1'263 demandeurs d'emploi ont bénéficié d'une mesure individuelle dans les quelque 15 structures gérées par ETSL. La nouvelle organisation permettra de rapprocher la direction d'ETSL, les activités de formation, de coaching et de recherche d'emplois du quartier de Sévelin, où sont situés la quasi-totalité des programmes spécifiques. En résumé, ce sont donc, outre la direction du service, son administration et la FLAT, huit programmes ou entités d'ETSL, disséminés à travers Lausanne, qui se regrouperont à Sévelin, soit la direction d'ETSL, son administration, l'unité soutien

et prestations spécialisées, le programme national SYNI et les programmes cantonaux Lausanne-Job, 5D Multimédia, IT4Net, Capta et Au Goût du Jour. Les surfaces occupées au rez-de-chaussée du lot A comprendraient un espace de bureaux et salles de formation équipées (environ 2'627 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un restaurant d'environ 327 m<sup>2</sup>.

## 15. Demande de cautionnements

La Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud entendent faciliter la conclusion d'emprunts, en les garantissant par un cautionnement au bénéfice de LI. Ce procédé présente l'avantage de permettre, aux sociétés poursuivant un objectif d'utilité publique, d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables.

### 15.1. Cautionnement des logements du lot A

La Commune de Lausanne (tout comme l'Etat de Vaud), couvrira 12.5% du montant de l'opération logement (terrain non compris), en se portant caution solidaire pour un montant de CHF 3'052'032.- au maximum et en faveur de LI. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme des cautionnements cantonaux et communaux sera plafonnée au montant global de CHF 6'104'063.- (couvert de manière paritaire).

Coût total des travaux du lot A (hors terrain)	CHF	38'249'649.-
Coût des surfaces d'activités	CHF	12'281'077.-
Coût du parking	CHF	1'552'318.-
<b>Coût de la partie logement</b>	<b>CHF</b>	<b>24'416'254.-</b>
<b>Part du cautionnement octroyé par l'Etat de Vaud</b>	<b>12.5%</b>	<b>CHF 3'052'032.-</b>
<b>Part du cautionnement octroyé par la Commune de Lausanne</b>	<b>12.5%</b>	<b>CHF 3'052'032.-</b>

### 15.2. Cautionnement des surfaces d'activités du lot A

Dans le cadre de cette opération, la Commune de Lausanne entend faciliter la conclusion des emprunts dédiés au financement des surfaces d'activités du lot A, en les garantissant par un cautionnement au bénéfice de LI.

Coût total des travaux des activités du lot A (hors terrain)	CHF	12'281'077.-
Hypothèque relative à la partie activités	70%	CHF 8'596'754.-
<b>Montant du cautionnement</b>	<b>30%</b>	<b>CHF 2'579'026.-</b>

En l'espèce, la Commune de Lausanne couvrira 30% du montant de l'hypothèque de l'opération (terrain non compris), en se portant caution solidaire pour un montant de CHF 2'579'026.- au maximum et en faveur de LI. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de CHF 2'579'026.-.

## 16. Conséquences financières

### 16.1. Conséquences sur le budget d'investissement

Cette opération n'a aucune conséquence sur le budget d'investissement de la Ville.

### 16.2. Conséquences sur le budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement doit inclure la participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières correspondant à la part communale de l'aide linéaire versée en faveur de l'abaissement des loyers des septante logements subventionnés, soit CHF 161'271.- par an pendant 15 ans. Elle devrait débiter fin 2017 pour s'achever en 2032. Les charges supplémentaires relatives au groupement des entités du Service du travail seront prises en charge dans le cadre de son budget ordinaire.

Les recettes correspondront à la redevance annuelle payée par les deux propriétaires immobiliers LI et la FMEL pour un total annuel de CHF 300'000.-. Toutefois, elle pourrait être abaissée au maximum de CHF 121'163.- durant les 15 premières années du DDP dès lors que les travaux spéciaux atteindraient CHF 5'900'000.-. Le tableau ci-dessous prend en compte le scénario pessimiste qui se traduit néanmoins par un léger excédant sur le budget de la Ville.

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Personnel suppl. (en ept)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>(en milliers de francs)</b>						
Charges de personnel	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières	40.3	161.3	161.3	161.3	161.3	685.4
Charges d'intérêts	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Amortissement	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Total charges suppl.</b>	<b>40.3</b>	<b>161.3</b>	<b>161.3</b>	<b>161.3</b>	<b>161.3</b>	<b>685.4</b>
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus DDP	-44.7	-178.8	-178.8	-178.8	-178.8	-760.1
<b>Total net</b>	<b>-4.4</b>	<b>-17.5</b>	<b>-17.5</b>	<b>-17.5</b>	<b>-17.5</b>	<b>-74.7</b>

### 17. Droit distinct et permanent de superficie

Pour réaliser la construction des deux bâtiments comprenant 70 logements subventionnés, 90 logements étudiants, deux zones d'activités et un parking souterrain de 39 places, aux conditions figurant dans le présent préavis, il est prévu d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur d'une copropriété par étage de deux lots, LI étant le propriétaire d'un lot et la FMEL de l'autre.

#### 17.1. Droit distinct et permanent de superficie n° 20820

##### 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

<b>Durée du droit</b>	90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
<b>Redevance</b>	<p>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.</p> <p>Elle correspondra à <b>CHF 26.70 par m<sup>2</sup> loués</b> par année.</p>
<b>Retour anticipé</b>	
– 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.
<b>Retour à l'échéance</b>	<p><b>Indemnisation</b> fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.</p> <p>Il est précisé que <b>l'indemnisation citée ci-dessus</b> ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature 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 ».</p>
<b>Contrôle des loyers</b>	Les loyers seront contrôlés par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie.
<b>Réduction de la rente durant les 15 premières années</b>	Si le coût des travaux préparatoires du CFC 1 devait dépasser les CHF 4'400'000.-, un montant supplémentaire d'au maximum CHF 1'500'000.- serait pris en charge par la superficiante en réduisant la redevance durant 15 ans (calcul du montant selon le principe de l'annuité constante - amortissement et intérêt). En cas de frais supplémentaires dépassant de plus de CHF 500'000.-, les CHF 1'500'000.- précités les conditions financières du DDP pourront être renégociées.

**CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT 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 le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ... 2012, \_\_\_\_\_

ci-après nommée « la superficiante ». \_\_\_\_\_

**d'autre part** : \_\_\_\_\_

- au nom de **Le Logement Idéal (LI)**, société coopérative dont le siège est à Lausanne, ..., à ..., et ..., à ..., qui engage valablement dite société par leur signature collective à deux, \_\_\_\_\_

- au nom de **Fondation Maisons Etudiant Lausanne (FMEL)**, fondation dont le siège est à Lausanne, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration du ..., légalisée et ci-annexée, \_\_\_\_\_

ci-après nommés « les superficiaires ». \_\_\_\_\_

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 / 885**

**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!**

**Description de l'immeuble**

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier fédérale

Numéro d'immeuble 885

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 22762 48345 21

Surface 62'106 m<sup>2</sup>, numérique,

Mutation 15.02.2001 007-2001/581/0 Mutation aux immeubles, taxe

18.01.2005 007-2005/207/0 Cadastration

28.04.2008 007-2008/2056/0 Division de bien-fonds, au DP : 2 m<sup>2</sup>, de P. 19228 : 2 m<sup>2</sup>

21.02.2011 007-2011/748/0 Cadastration (démolition)

14.06.2013 007-2013/3049/0 Transfert au DP : 160 m<sup>2</sup>

14.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive

Autre(s) plan(s): 1013, 1014, 1015

No plan: 1012

Désignation de la situation Avenue de Sévelin 8/10/12/14/16/18/20/20A/60/62

Avenue de Tivoli

En Sébeillon

Rue de Genève 63

Rue de Sébeillon

Rue de la Vigie

Couverture du sol Bâtiment(s), 10798 m<sup>2</sup>

Accès, place privée, 17'199 m<sup>2</sup>

Chemin de fer, 1'264 m<sup>2</sup>

Eau stagnante, 94 m<sup>2</sup>

Forêt, 1'457 m<sup>2</sup>

Ilot, 9 m<sup>2</sup>

Jardin, 21'094 m<sup>2</sup>

Route, chemin, 9'830 m<sup>2</sup>

Trottoir, place piétonnière, 361 m<sup>2</sup>

Bâtiments/Constructions Bâtiment industriel, (CFA 100008), 396

m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 3159

Couvert, de 99 m<sup>2</sup> (CFA 100008), N°

d'assurance: 3470b

Bâtiment commercial, (CFA 100009), 252 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 13928  
 Bâtiment, 852 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 16768  
 Bâtiment commercial, (CFA 100010), 145 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 17490a  
 Bâtiment commercial, 9 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 1526  
 surface totale 123 m<sup>2</sup>  
 (sur plusieurs immeubles)  
 Bâtiment industriel, (CFA 100008), 350 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 3470a  
 Bâtiment industriel, 1563 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 14038  
 Bâtiment scolaire, 768 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 15211a  
 Bâtiment scolaire, 1717 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 15211b  
 Bâtiment scolaire, 1028 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 15211c  
 Bâtiment scolaire, 1178 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 15211d  
 Bâtiment industriel, 488 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 16287  
 Bâtiment industriel, 2052 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 16786  
 Couvert, de 237 m<sup>2</sup> (CFA 100010), N° d'assurance: 17490b  
 Mention de la mensuration officielle  
 Observation  
 Feuillet de dépendance  
 Estimation fiscale 0.00 2011 (28.09.2011)

### Propriété

Propriété individuelle  
 Lausanne la Commune, Lausanne 13.12.1955 007-275253 Division de bien-fonds

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

Aucune

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 une partie de la parcelle 885 susdésignée, deux bâtiments dont la description figure à l'article 4 ci-dessous.

Ces bâtiments seront régis par une propriété par étages constituée de deux lots, soit un lot pour chacune des superficiaires.

A cet effet, les superficiaires sollicitent 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 885 susdésignée, la superficiante constitue en faveur des superficiaires, qui acquièrent en copropriété à concurrence de millièmes pour LI et pour la FMEL, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 4'424 m<sup>2</sup> de la parcelle 885, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le ... 2014, 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 :	20820
Adresse(s) :	Avenue de Sévelin – En Sébeillon
No plan :	1012
Autre plan :	1013
Surface :	4'424 m <sup>2</sup>
Genres de nature :	Bâtiment industriel Bâtiment commercial Couvert

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 les superficiaires 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, les superficiaires s'engageant d'ores et déjà à donner leur 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**

Les superficiaires s'engagent à réaliser deux bâtiments comprenant 70 logements subventionnés, une résidence hôtelière pour étudiants de 90 chambres et studios, des locaux d'activités et un parking souterrain de 39 places, sis avenue de Sévelin 10, 12, 14a, 14b et 16.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent 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 superficiaires s'engagent ainsi à réaliser un ouvrage visant un standard environnemental conforme à la « Société à 2000 watts » et à intégrer l'objectif des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud. En l'occurrence, ceci constitue une alternative à une labellisation énergétique. En d'autres termes, la demande de labellisation Minergie-P pouvant constituer une opportunité de subventionnement cantonal, reste réservée au seul choix des maîtres de l'ouvrage.

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence des superficiaires, 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). Les superficiaires s'engagent 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 aux superficiaires (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires) ces dernières feront 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.—

Afin de déterminer le montant de la réduction de redevance (article 6 - travaux spéciaux supplémentaires), les superficiaires présenteront le décompte effectif détaillé des frais pris en compte dans le CFC1. Il ne comprendra pas les frais de terrassement standard qui seront intégrés au CFC2. Ce décompte sera présenté au plus tard un mois après l'achèvement des deux radiers.

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 les superficiaires ou leurs 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**

##### 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 ainsi que des travaux de dépollution prévus. Elle a été fixée à six millions de francs (CHF 6'000'000.-), soit 10 millions quatre cent mille francs (CHF 10'400'000.- / 17% de

l'investissement total) dont sont déduits quatre millions quatre cent mille francs (CHF 4'400'000.-) pour frais de dépollution et stabilisation de la construction.

#### Taux

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à trois cents mille francs (CHF 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<sup>er</sup> janvier et 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, la première fois prorata temporis. Elle fera l'objet de deux facturations séparées établies au prorata des millièmes de copropriété et adressée séparément à LI et la FMEL. —

#### Hypothèques légales

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par deux hypothèques légales, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit neuf cents mille francs (CHF 900'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'ils consentent à l'augmentation des hypothèques légales.

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.

#### Travaux spéciaux supplémentaires

Si le coût des travaux spéciaux devait dépasser quatre millions quatre cent mille francs (CHF 4'400'000.-), ils seraient remboursés aux superficiaires sous la forme d'une réduction de rente calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissements + intérêts 2.5%). Le dépassement pris en compte sera plafonné à un million cinq cent mille francs (CHF 1'500'000) En cas de frais supplémentaires dépassant de plus de CHF 500'000.- les CHF 1'500'000.- précités les conditions financière du DDP seront renégociées.

Le dépassement pris en compte sera plafonné à un million cinq cent mille francs (CHF 1'500'000.-) et étayé par des pièces justificatives. Il sera présenté dans un délai de deux mois à compter de la pose des deux radiers. La durée du rabais de rente sera de 15 ans.

Si le coût des travaux préparatoires du CFC 1 devait être inférieur à quatre millions quatre cent mille francs, les loyers de toutes les surfaces seraient alors proportionnellement abaissés sur la base du décompte final.

#### Article 7 Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par les superficiaires, de même que le transfert des risques à ces dernières, ont lieu le jour du dépôt de l'acte au registre foncier.-

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état actuel, bien connu des superficiaires, à l'exception de la nature exacte du sol. La superficiante déclare qu'il n'existe

aucune convention orale ou écrite entre elle-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.

## **B. Responsabilité des superficiaires**

### **Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante**

Les superficiaires prendront à leur 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 évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par les superficiaires.

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; ils ne pourront 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 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. Sont réservées les dispositions de l'article 6 ci-dessus.

### **Article 10 Sites pollués ou contaminés**

La superficiante déclare qu'à ce jour, elle a connaissance, après recherche de localisation sur le site internet du Service des eaux, sols et assainissement de l'Etat de Vaud, du fait que la parcelle figure au cadastre des sites pollués ne nécessitant ni surveillance ni assainissement. Il a été tenu compte de ce fait (article 6 ci-dessus) dans la fixation de la valeur du terrain.

### **Article 10bis Autorisation de diviser la parcelle 885**

L'autorisation de l'autorité cantonale (SESA) prévue par l'article 32 d bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement nécessaire pour octroyer le droit de superficie est présentée et jointe au présent acte pour en faire partie intégrante.

## **C. Obligations des superficiaires**

### **Article 11 – Obligations des superficiaires**

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent 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 objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;

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

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

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, respectivement pour les logements subventionnés, appliquer les baux proposés par le Canton dans le cadre de l'application de la loi sur le logement, 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) 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.

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

Lot A – bâtiment Logement idéal.

Logements subventionnés : CHF 181 m<sup>2</sup> SUP/an, rente DDP et frais accessoires inclus ;

Locaux d'activité : CHF 244 m<sup>2</sup> SUP/an, rente DDP et frais accessoires inclus, locaux livrés finis ;

Restaurant : CHF 265.-/m<sup>2</sup> SUP/an, rente DDP incluse, locaux livrés finis ;

Places de parc intérieures : CHF 225 par place et par mois ;

Lot B – bâtiment FMEL :

Chambres de 16 m<sup>2</sup> SUP : CHF 630.-/chambre/mois toutes charges comprises ;

Studios de 22 m<sup>2</sup> SUP : CHF 860.-/chambre/mois toutes charges comprises ;

Locaux d'activité : CHF 200.-/m<sup>2</sup>SUP/an, rente DDP incluse, locaux livrés finis, sans cloisons ni aménagements intérieurs spécifiques.

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 soumission et des conditions d'emprunt, à la hausse comme à la baisse et après validation de la Commune de Lausanne. Les éventuelles élévations de loyer seront toutefois plafonnées à 5% des montants définis ci-dessus.

q) de soumettre à la superficiante pour approbation tous frais accessoires qui viendraient en sus des frais de chauffage, d'eau chaude et d'élimination des déchets des parties privatives.

r) Dans le cadre de la construction, 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 et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglant la sous-traitance.——

#### **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 :——

- a) modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;——
- b) modification du projet de construction ;——
- c) 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 les superficiaires ;——
- 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, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt-trois (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 superficiante 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 les superficiaires**

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par elles 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 (779), lettre f, du Code civil suisse.

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires 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 les superficiaires.

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

Les superficiaires pourront 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.

Les superficiaires s'engagent à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

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

### **Article 18 - Retour à l'échéance**

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

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

L'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance ;

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**

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage et notamment la servitude de passage public permettant le passage sous la voie du m1.

Les superficiaires devront requérir l'accord de la superficiante en cas de constitution de droits de superficie à titre secondaire.

### **Article 20 – Autorisation à bien-plaire**

Néant

**Article 21 – Publicité**

La superficiante conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes des superficiaires. 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**

Tout impôt, taxe et contribution de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge des superficiaires.

**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 superficiante et les superficiaires 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 o (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)**

a) Au sujet de **Le Logement Idéal (LI)**, société coopérative dont le siège est à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/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 **Le Logement Idéal (LI)** certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

**b)** Au sujet de **Maison Etudiant Lausanne (FMEL)**, fondation dont le siège est à Lausanne et après recherches spéciales, 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 : \_\_\_\_\_

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70% ; \_\_\_\_\_
- constituent la totalité du Conseil. \_\_\_\_\_

En outre, les représentants de **Maison Etudiant Lausanne (FMEL)** certifient que la fondation 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 des superficiaires, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. \_\_\_\_\_

L'exonération partielle de Logement Idéal et total de la FMEL du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier est demandée par les superficiaires conformément à l'article 23 de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. L'exonération partielle du droit de mutation communal est d'ores et déjà accordée. \_\_\_\_\_

En vue de garantir la part non exonérée des droits de mutation cantonal et communal, les superficiaires ont 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 **Le Logement Idéal (LI)**, société coopérative dont le siège est à Lausanne, et **Maison Etudiant Lausanne (FMEL)**, fondation 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 quinze. \_\_\_\_\_

## 18. Conclusions

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2015/14 de la Municipalité, du 5 mars 2015 ;

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, aux conditions figurant dans le présent préavis, un droit distinct et permanent de superficie, grevant 4'424 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 885 en faveur d'une propriété par étages de deux lots appartenant à la coopérative Le Logement Idéal (LI) et à la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL), pour la construction de deux bâtiments comprenant un parking souterrain de 39 places, des locaux d'activités (ateliers, bureaux et restaurant), 70 logements subventionnés et une résidence hôtelière pour étudiants de 90 chambres ;
2. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Coopérative LI les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 70 logements subventionnés, sur la parcelle n° 885 ;
3. d'autoriser la Municipalité à ajouter, au plus tôt au budget 2017, à la rubrique 3306.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction du logement et de la sécurité publique, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 161'300.-, ceci en application des dispositions prévues au point 2 ;
4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 12.5% du coût de la partie logement du lot A réalisé par LI (sans terrain et sans parking), soit au maximum un montant de CHF 3'052'032.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
5. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% de l'emprunt contracté sur la partie activités du lot A, réalisée par LI (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 2'579'026.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
6. d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour l'ensemble des locaux réservés en priorité au Service du travail, soit le rez-de-chaussée du lot A, étant entendu que les montants engagés seront intégralement compensés.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :  
Sylvie Ecklin