

**Projet de construction de douze bâtiments « *Minergie-P-Eco*® », comprenant 88 logements, trois zones d'activité, deux chambres d'amis, deux salles communes, un parking souterrain de 84 places et vingt trois places extérieures, sis chemin du Chalet-de-Pra Roman**

**Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 15'323 en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif - CODHA**

**Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la CODHA**

**Acquisition de parts sociales de la CODHA par la Ville de Lausanne**

*Préavis N° 2015/17*

Lausanne, le 12 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 un droit distinct et permanent de superficie à la Coopérative de l'habitat associatif (ci-après CODHA), grevant l'entier de la parcelle n° 15'323 déduction faite des hors ligne, pour une surface de 20'002 m<sup>2</sup>, afin de permettre la réalisation de douze bâtiments comprenant 88 logements à loyer contrôlé, trois zones d'activité, deux chambres d'amis, deux salles communes et un parking souterrain de 84 places.

La Municipalité sollicite également l'autorisation d'octroyer un cautionnement solidaire à la CODHA. Cette dernière demandant un crédit auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL<sup>1</sup>), le cautionnement de la Ville correspondra, à terme, à 30% des hypothèques hors prêts CCL et issus du fonds de roulement de l'ARMOUP<sup>2</sup>. Dès lors que le prêt CCL aura été débloqué, consécutivement à l'établissement du décompte final et au plus tard six mois après l'obtention du permis d'habiter, le cautionnement communal représentera donc un montant global maximal de CHF 7'659'000.-. Toutefois, durant la période transitoire<sup>3</sup> séparant l'ouverture du chantier de la libération des fonds émanant de la CCL, et de manière à faciliter les conditions d'emprunt de la CODHA, le cautionnement communal sera porté à un montant global maximal de CHF 12'159'000.-, représentant 30% du montant de l'ensemble des hypothèques de l'opération (prix de revient déduction faite des fonds propres et du prêt issu du fonds de roulement de l'ARMOUP).

Finalement, afin d'assurer une plus grande ouverture et mixité sociale dans ce futur quartier, la Ville de Lausanne gèrera directement l'attribution de quinze logements qui seront attribués selon les directives

---

<sup>1</sup> La Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL) offre un refinancement partiel par des quotes-parts d'emprunts dont les intérêts sont nettement améliorés grâce au cautionnement de la Confédération issu de la Loi sur le logement.

<sup>2</sup> ARMOUP : Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique.

<sup>3</sup> Les prêts octroyés par la CCL étant libérés à la consolidation des comptes, cette période transitoire devrait s'achever au printemps 2018.

municipales. Pour ce faire, la Ville fera l'acquisition de parts sociales de la CODHA, correspondant à 5% du prix de revient des quinze appartements concernés, soit environ CHF 400'000.-.

## 2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières	2
3.	Historique du projet	3
3.1.	Sélection de l'investisseur	3
3.2.	Concours d'architecture	3
4.	Parcelle	3
5.	Maître de l'ouvrage	4
6.	Caractéristiques du projet de construction	4
6.1.	Présentation du site	4
6.2.	Description du projet	4
6.3.	Mixités fonctionnelle et sociale	5
7.	Respect des critères de développement durable	6
7.1.	Confort, santé	6
7.2.	Aménagements extérieurs	9
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 et rendement brut de l'opération	11
11.1.	Coût de construction	11
11.2.	Valorisation foncière et impact de la viabilisation de la parcelle	11
11.3.	Prix de revient	11
11.4.	Conditions de mise sur le marché	12
11.5.	Contrôle des loyers	12
12.	Aspects spécifiques des logements régulés	12
13.	Acquisition de parts sociales et attribution de logements par la Ville de Lausanne	13
14.	Demande de cautionnement solidaire	13
15.	Conséquences financières	14
15.1.	Conséquences sur le budget d'investissement	14
15.2.	Conséquences sur le budget de fonctionnement	14
16.	Droit distinct et permanent de superficie	14
I.	EXPOSE PREALABLE	15
II.	DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE	16
III.	DIVERS	21
17.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	23
18.	Conclusions	23

### 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. Ce programme a fait l'objet du préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient de concrétiser relativement rapidement sa réalisation. Les parcelles n° 15'323 et 15'324, situées le long du chemin du Chalet-de-Pra Roman, font partie de cet inventaire.

#### 3.1. Sélection de l'investisseur

De manière à poursuivre la concrétisation de ce programme, la Ville de Lausanne a organisé, en automne 2012, un appel d'offres investisseurs proposant en droit distinct et permanent de superficie (DDP) les parcelles n° 15'323 et 15'324 situées dans le secteur de Pra Roman réunifiées depuis, sous un seul bien-fonds n° 15'323.

La CODHA a remporté cet appel d'offres et s'est donc vue adresser une promesse municipale d'octroi de DDP, conditionnée à la décision finale du Conseil Communal, seul compétent en la matière.

#### 3.2. Concours d'architecture

La parcelle n° 15'323 a ensuite fait l'objet d'un concours d'architecture sur invitation, dont la sélection s'est déroulée en deux temps. Cette procédure, organisée par la CODHA avec le soutien de la Ville de Lausanne, a été lancée en mars 2013. Les six bureaux d'architectes invités ont alors rendu un avant-projet fin mai 2013. A la suite du premier tour, réalisé sous couvert de l'anonymat, il a été décidé d'auditionner l'auteur du projet « Woodstock », le bureau Pont12 architectes. A l'issue de cette deuxième phase, le jury a désigné à l'unanimité le projet précité, lauréat de ce concours.

### 4. Parcelle

La parcelle n° 15'323, issue de la réunification des parcelles n° 15'323 et 15'324, présente les caractéristiques suivantes :

Commune	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	15323
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH90764 58083 18
Surface parcelle	22'440 m <sup>2</sup>
Mutation	18.01.2010 007-2010/235/0, Echange de et à P. 15322, 107 m <sup>2</sup> 02.12.2014 007-2014/6116/0 Groupement de bien-fonds, de P. 15324 m <sup>2</sup>
Numéro de plan	132
Désignation de la situation	Chemin du Chalet-de-Praroman Pra-Roman
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 22'440 m <sup>2</sup>
Estimation fiscale	1'573'000.00 2014 (08.01.2015)
Propriété individuelle	Lausanne la Commune, Lausanne 23.09.1969 007-353042 Achat
Mentions	aucune
Servitudes	23.09.1969 007-353042 (C) Passage à pied et pour tous véhicules en faveur de 15316, 20635, 20636

## 5. Maître de l'ouvrage

La CODHA est une société coopérative à but non lucratif active depuis vingt ans. Elle compte aujourd'hui plus de 2'200 membres, dont 280 logés par la coopérative qui a rénové cinq immeubles et en a construit trois dans le canton de Genève et, plus récemment, un en France voisine. La CODHA a aujourd'hui plusieurs projets de développement dans le canton de Vaud, dont un projet de treize logements à Chailly développé sur une parcelle communale et dont le chantier s'ouvrira en 2015<sup>4</sup>. L'ensemble des immeubles neufs répond aux labels *Minergie*<sup>®</sup>, *Minergie-Eco*<sup>®</sup> ou *Minergie-P-Eco*<sup>®</sup>.

La démarche poursuivie par la CODHA s'articule notamment autour des points suivants :

- impliquer de manière participative les coopérateurs - futurs habitants - dans les choix constructifs des projets ;
- responsabiliser et faire participer les coopérateurs à la vie de l'immeuble par la remise de sa gestion à l'association des habitants ;
- développer des projets économes du point de vue énergétique et ayant recours à des matériaux sains ;
- favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- responsabiliser les coopérateurs à l'écologie en les invitant à devenir «consomm'acteurs» de leur immeuble et de leur quartier ;
- lutter contre la spéculation immobilière et garantir aux habitants des loyers correspondant au prix de revient des immeubles.

## 6. Caractéristiques du projet de construction

### 6.1. Présentation du site

La parcelle n° 15'323 se trouve à 875 mètres d'altitude au sein du hameau de Pra Roman, situé entre Verschez-les-Blanc et le Chalet-à-Gobet, et offre de très belles vues en direction des Préalpes. Colloquée en zone Villa A des territoires forains lausannois, elle se situe dans un secteur en plein développement. Les habitations actuellement en chantier ainsi que les constructions récentes, telles que les 61 logements dédiés aux séniors de la Coopérative Cité Derrière en collaboration avec la fondation Netage, témoignent de l'engouement pour ce site.

Cette parcelle est accessible en quinze minutes en voiture et en vingt-cinq minutes en transport public depuis le centre de Lausanne.

### 6.2. Description du projet

Le projet comprend douze bâtiments disposés par groupes de trois autour d'un espace collectif qui concentre leurs entrées. La juxtaposition de ces groupes le long d'un cheminement relie les éléments majeurs du lieu : le quartier NetAge au sud, qui correspond à l'entrée principale du site, le restaurant La Carillère au nord-ouest, le Bois du Jorat et le Domaine de Pra Roman au nord-est.

Le quartier est constitué de deux types de bâtiments, d'une largeur constante de 15.70 m et d'une longueur variable de 17.70 m, pour les petits bâtiments, et de 29.00 m pour les grands. Tous sont composés d'un rez-de-chaussée, d'un étage complet et d'un comble. Les rez-de-chaussée accueillent 26 logements, deux chambres d'amis, deux salles communes et trois commerces. Les étages et les combles accueillent chacun 31 logements.

La taille des quatre vingt huit appartements varie du 2.5 au 6.5 pièces. La majorité des logements (septante quatre) s'orientent sur trois côtés, alors que quatorze appartements sont traversants. A l'exception de trois logements, tous bénéficient d'un espace extérieur prenant la forme d'une loggia ou d'une terrasse.

---

<sup>4</sup> Préavis N° 2014/48 - Projet de construction de 2 bâtiments "Minergie-Eco" sis ch. Bochardon 11 et 13 - Constitution DDP et octroi cautionnement solidaire en faveur de la CODHA, adopté par le CC le 20 janvier 2015.

En général, les appartements sont organisés en quatre espaces successifs distribués sur la largeur des bâtiments : chambres, sanitaires, cuisine-séjour et chambre supplémentaires avec loggia. Ce dispositif permet une grande flexibilité d'usage et une adaptabilité aux différents modes de vie, la chambre supplémentaire pouvant, dans un premier temps, servir d'extension du séjour ou de bureau et, dans un deuxième temps, de chambre, en fonction de l'évolution du noyau familial.

Une fois le projet réalisé, l'association d'habitants réunissant l'ensemble des locataires s'occupera de la gestion et de l'entretien des bâtiments ainsi que de la location des appartements aux membres de la coopérative, de concert avec la CODHA.

#### Caractéristiques générales du projet :

Surface totale de la parcelle n° 15'323	22'440	m <sup>2</sup>
Surface grevée par le DDP n° 20'816	20'002	m <sup>2</sup>
Surface bâtie	4'030	m <sup>2</sup>
Surface brute utile des planchers	9'051	m <sup>2</sup>
Surface brute utile consacrée au logement	8'534	m <sup>2</sup>
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	46'115	m <sup>3</sup>
CUS	0.40	-
COS	0.18	-

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

<b>Affectations</b>	<b>Total</b> [m <sup>2</sup> net]
Logements	7'349 m <sup>2</sup>
Salles communes	175 m <sup>2</sup>
Chambres d'amis	30 m <sup>2</sup>
Commerces	256 m <sup>2</sup>
Total des surfaces nettes	7'810 m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces nettes locatives</b>	<b>7'605 m<sup>2</sup></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.

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

Dans le cadre de cette opération, deux salles communes ainsi que deux chambres d'amis, représentant un total de 205 m<sup>2</sup> net, sont mis à disposition des locataires. S'agissant d'espaces collectifs, ils ne produiront pas d'état locatif. Les charges financières associées à ces locaux sont donc incluses dans les loyers des logements. En conséquence, la surface nette locative totale atteint 7'605 m<sup>2</sup> nets.

### *6.3. Mixités fonctionnelle et sociale*

Le projet offre une mixité fonctionnelle en associant aux logements trois locaux d'activités qui seront loués à CHF 270.- / (m<sup>2</sup> net.an).

La diversité des typologies des logements (14% de 2.5 pièces, 36% de 3.5 pièces, 32% de 4.5 pièces, 17% de 5.5 pièces et 1 appartement collectif de 6 pièces), combinée au fait que la Ville attribuera elle-même quinze

logements, sur les quatre vingt huit que compte le projet, sont deux conditions cadres favorisant l'atteinte d'une mixité sociale au sein du quartier.

Typologies	Quantités <i>nb logements</i>	Surfaces moyennes <i>m<sup>2</sup> net</i>	Surfaces totales <i>m<sup>2</sup> net</i>
2.5 pièces	12	54.2	651
3.5 pièces	32	79.3	2'536
4.5 pièces	28	88.5	2'479
5.5 pièces	15	104.1	1'561
6.5 pièces	1	122.3	122
	<b>88</b>	<b>83.5</b>	<b>7'349</b>

Tous les logements sont destinés à la location et les loyers seront contrôlés par la Ville de Lausanne durant toute la durée du droit de superficie. Le loyer moyen des appartements s'élèvera à CHF 260.- / (m<sup>2</sup> net.an), dont environ CHF 7.- / (m<sup>2</sup> net.an) imputables à la compensation de l'état locatif non perçu sur les quatre locaux communs.

## 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>5</sup>, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage de répondre au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire « Société à 2000 Watts » (*Minergie-P-Eco*<sup>®</sup> ou équivalent) 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.

En application des conclusions du rapport-préavis N° 2013/20 adopté par la Conseil communal le 20 mars 2014 et dans un souci d'aborder l'écologie de la construction de manière globale et cohérente, le maître de l'ouvrage a décidé de satisfaire aux exigences du label *Minergie-P-Eco*<sup>®</sup>. Ce label alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique, visuel et qualité environnementale du bâtiment, le présent projet est donc conforme aux volontés du Conseil communal en termes de durabilité.

### 7.1. Confort, santé

La mise en œuvre d'une isolation extérieure et de triples vitrages limite le phénomène de parois froides qui, par rayonnement, est une source fréquente d'inconfort. S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie des logements bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel, conformément aux objectifs imposés par le label *Eco*<sup>®</sup>.

S'agissant des aspects liés à la santé, tous les bois mis en œuvre dans les locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif à base de produits chimiques de préservation ; l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

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

Le choix d'un mode constructif et de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*<sup>®</sup> permet de limiter l'impact écologique de la construction.

A l'exception des noyaux des cages d'escaliers, réalisés en béton armé coulé sur place, la structure porteuse hors-sol des bâtiments est intégralement réalisée en caissons de bois tant pour les façades que les murs intérieurs. Le rez-de-chaussée du bâtiment B7, à vocation collective et commerciale, est exceptionnellement réalisé en béton armé pour des raisons phoniques et de portée.

<sup>5</sup> Préavis N° 2013/20 en réponse au postulat de M. Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

Des caissons bois juxtaposés constituent les dalles entre étages, ils sont recouverts d'une chape flottante mais laissés apparents au plafond des logements. Un faux-plafond acoustique vient garnir les salles communes et les commerces de manière à garantir l'affaiblissement acoustique requis aux interfaces entre deux affectations distinctes (p. ex. activité et logement).

Le revêtement extérieur des façades est réalisé en bardage bois, à couvre-joints, partout où cela est possible. Font exception les porte-à-faux des entrées, nécessitant la pose d'un revêtement incombustible. Le retournement des embrasures de fenêtres et loggias est également exécuté en bardage bois. Les murs périphériques sont doublés à l'intérieur pour des raisons acoustiques, créant un vide technique mis à profit pour la distribution des installations électriques. Ce mode constructif permettra en outre de mieux garantir l'étanchéité des façades, cette dernière conditionnant l'obtention du label *Minergie-P- Eco*<sup>®</sup>.

Finalement, la toiture, également exécutée en caissons de bois remplis de cellulose recyclée (type Isofloc), est recouverte de tôles métalliques profilées.

La part recyclée des parties de structure en béton sera supérieure à 50% de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni par une gravière située dans un rayon de 25 km maximum du chantier<sup>6</sup>.

Afin de limiter le volume des excavations et les coûts associés, tant du point de vue environnemental que financier, les locaux annexes ont été regroupés sous quatre des douze bâtiments que compte le projet. A ce titre, le sous-sol réunit le parking, les caves, l'abri PC et la chaufferie centralisée, alors que les buanderies et petits locaux techniques sont situés aux rez-de-chaussée de chaque bâtiment.

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

L'accent a été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe, avec des éléments de façade et de toiture à faible coefficient de transmission thermique ( $U$  inférieur à  $0.13 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) et la mise en œuvre de triples vitrages avec cadres en bois-métal pour la totalité des menuiseries. Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages en la matière.

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

L'ensemble de ces éléments devrait permettre d'atteindre un besoin de chaleur pour le chauffage estimé à  $20.8 \text{ kWh}/(\text{m}^2.\text{an})$ , ce qui représente une réduction de 60% par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009 qui constitue le cadre légal actuel.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire, le réseau de distribution sera isolé conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. En complément, l'ensemble des robinetteries installées sera équipé de régulateurs de débit, permettant de réduire les consommations à niveau de confort équivalent.

Le site étant hors de la zone d'immissions excessives, le choix de la production de chaleur s'est porté sur une technologie efficace utilisant une source renouvelable et pauvre en  $\text{CO}_2$ , à savoir une chaudière à pellets. La chaleur, produite dans la chaudière centralisée implantée au sous-sol, sera distribuée et stockée dans chaque bâtiment via un réseau de chaleur puis transmise dans les appartements par un système de plancher chauffant à basse température ( $35^\circ\text{C}$ ) associé à une régulation pièce par pièce.

---

<sup>6</sup> Le béton recyclé est produit en mélangeant des granulats naturels utilisés pour produire le béton ordinaire avec des matériaux de déconstruction concassés et triés. Il permet de préserver les ressources naturelles des gravières, de limiter l'évacuation d'une partie des matériaux de déconstruction en décharge et de réduire les importations de matériaux naturels généralement acheminés par la route.

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

Afin de favoriser l'éclairage naturel, le projet a été optimisé de manière à satisfaire à l'exigence du label *Eco* en la matière. Concernant l'éclairage artificiel, l'ensemble des logements et des parties communes sera équipé, dès la livraison, d'ampoules fluocompactes ou de tout autre équipement plus performant. A ce titre, le maître d'ouvrage, renonce à livrer les immeubles avec des ampoules halogènes.

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

En complément de ces mesures d'économie d'électricité, et afin de tendre vers la cible « 2'000 watts » et de diminuer l'impact environnemental de l'énergie électrique consommée, la CODHA s'engage à retranscrire dans les baux à loyer l'obligation faite aux locataires de contracter un contrat de courant vert (type Nativa ou un équivalent de provenance garantie - Naturmade Star). Cet engagement est d'ailleurs en droite ligne avec la démarche du maître de l'ouvrage visant à responsabiliser les coopérateurs à l'écologie en les invitant à devenir « consomm'acteurs » de leur immeuble et de leur quartier. Le contrat d'achat électrique spécifique aux parties communes respectera les mêmes exigences de qualité de courant. Par ailleurs, chacun des bâtiments sera équipé de panneaux solaires photovoltaïques implantés en toiture. Représentant une puissance totale minimale de 124 kWp, les 700 m<sup>2</sup> de panneaux en toiture pourraient couvrir environ 35% à 40% des besoins standards en électricité du quartier, c'est-à-dire près de deux fois l'exigence légale. Sur ces aspects, une convention sera signée avec les Services industriels.

### 7.1.4. Bilan « 2'000 watts »

La conformité aux conclusions du rapport-préavis N° 2013/20 étant acquise, le projet étant au bénéfice du label *Minergie-P-Eco*<sup>®</sup>, un bilan « 2'000 watts » a toutefois été réalisé, de façon à intégrer les réflexions en lien avec la maîtrise des consommations d'électricité non renouvelable et d'énergie liée à la mobilité induite. Ce bilan, désormais réalisé de manière systématique sur l'ensemble des opérations développées sur parcelles communales, permet en outre de réaliser un « benchmark » visant à capitaliser sur les choix constructifs fournissant le meilleur compromis entre exigence de performance énergétique et maîtrise des coûts de construction.

Pour rappel, le concept de « *Société à 2000 watts* » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur trois des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur neuf des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable afin de satisfaire aux cibles énergétiques normées par la SIA, à savoir les trois postes de consommation liés au bâtiment : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par les installations techniques, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et, enfin, l'énergie liée à la mobilité induite. L'objectif « 2'000 watts » se résume, pour ce projet, à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à 125 kWh/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an) et les émissions de gaz à effet de serre à 16.8 kgCO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>A<sub>E</sub>.an).

NRE : Non renewable energy [kWh/m <sup>2</sup> ]	Cible 2000 watts	Projet Pra Roman CODHA
Matériaux de construction	31	33
Utilisation	57	15
Mobilité	37	49
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>97</b>
		soit 78% de la cible
GES : gaz à effet de serre [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ]	Cible 2000 watts	Projet Pra Roman CODHA
Matériaux de construction	8.5	8.9
Utilisation	2.6	3.0
Mobilité	5.6	8.8
<b>Total</b>	<b>16.8</b>	<b>21.2</b>
		soit 123% de la cible

L'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet lui permettent de satisfaire largement à la cible en énergie primaire non renouvelable (-22%). Toutefois, en termes d'émissions de gaz à effet de serre, nous pouvons constater un dépassement de l'objectif de 23%. Ce dernier s'explique principalement par le fait que nous sommes en zone Villa A, ce qui se traduit par une augmentation des dépenses en énergie grise, et par la localisation du site induisant davantage de dépense énergétique pour se mouvoir. S'agissant du premier point, les constructions étant réalisées en bois, nous pouvons considérer que l'ensemble des mesures à disposition du maître de l'ouvrage ont été prises. S'agissant des dépenses énergétiques liées aux déplacements, la CODHA propose de prendre deux mesures participant à l'amélioration du bilan :

- réserver trois places de parc pour des véhicules en autopartage (Mobility @ home), fournissant ainsi une alternative aux locataires souhaitant renoncer à l'acquisition de leur propre véhicule. Cette mesure permet, par mutualisation du véhicule, de réduire le poste énergie grise associé pouvant représenter entre 15 et 35% de l'écobilan global d'une voiture individuelle (énergie grise du véhicule, des infrastructures et énergie primaire non renouvelable des carburants) ;
- pré-équiper le parking de manière à ce que l'installation ultérieure de bornes de recharge électrique soit possible et aisée pour au moins 7 places de parc. Cette opportunité sera communiquée aux coopérateurs de manière à les inciter à acquérir des véhicules hybrides plugin ou électriques permettant de réduire l'impact des véhicules individuels motorisés<sup>7</sup> responsables de 90% des dépenses énergétiques des déplacements quotidiens.

#### *7.1.5. Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations*

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, un suivi des consommations sera réalisé au minimum, durant les trois premières années d'exploitation du quartier. A ce titre, la CODHA s'engage, conformément à l'article 11 lettre t), à réaliser ce suivi via un contrat de type *energoSTART* ou équivalent. En complément du suivi des consommations et de l'optimisation des installations, ce contrat prévoira une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des locataires du quartier, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergie. En outre, la superficière s'engage à transmettre en tout temps, les résultats de ce suivi à la superficière sur simple demande de cette dernière.

#### *7.2. Aménagements extérieurs*

Le projet des aménagements extérieurs propose, le long de la route du Jorat, la mise en place de deux buttes végétalisées ensemencées d'une prairie fleurie. Elles protègent les logements de la vue depuis la route et assurent un rôle de « barrière naturelle » le long de la voirie.

Au nord, le prolongement diffus de la forêt communale sur la parcelle permettra d'assurer la continuité entre ces deux entités. Cette nouvelle végétation, composée d'essences indigènes, permettra également d'établir un léger voile végétal entre les logements et le chemin de Pra Roman.

L'accès au quartier tient compte du contexte et des connexions du site. Il sera accessible par trois entrées :

- au sud, face au quartier « Netage » pour créer une liaison, un continuum entre les deux quartiers et desservir les commerces au rez-de-chaussée du bâtiment B7 ;
- à l'est, en face du camping ;
- au nord, pour accéder au chemin du chalet Pra Roman et/ou aux sentiers forestiers.

Des places de stationnement en gravier enherbé sont prévues le long de la route du Jorat, entre l'entrée principale de la rue et le réservoir d'eau. Elles seront réservées aux visiteurs (11), aux véhicules Mobility (3) aux commerces (9) de même qu'aux motocycles (5).

---

<sup>7</sup> A prestation kilométrique égale et pour autant qu'ils soient rechargés avec du courant Nativa ou équivalent, les véhicules électriques disponibles sur le marché consomment trois fois moins d'énergie primaire non renouvelable que leurs homologues à essence et émettent six fois moins de gaz-à-effet de serre (écobilan incluant l'énergie grise des véhicules et des infrastructures ainsi que l'énergie primaire non renouvelable des carburants consommés en exploitation – source KBOB, état juillet 2012).

L'ensemble des espaces verts sera ensemencé avec du gazon fleuri. Ces espaces accueilleront des aires de jeux, un verger et deux zones de potagers partagés.

Afin de préserver l'intimité des logements au rez-de-chaussée, des buttes d'une hauteur moyenne de 1.50 m, végétalisées par une prairie fleurie, seront implantées à une distance de cinq mètres des appartements.

Ces espaces de détente seront raccordés à la rue par des chemins en gravier stabilisé et peuvent être considérés comme artères secondaires permettant d'arpenter le site dans sa globalité. A l'est de la parcelle, un trottoir en gravier enherbé longera la route du Jorat.

Les eaux de ruissellement sur les surfaces imperméables seront récoltées à l'aide de cunettes, acheminées vers des noues, puis stockées dans un bassin de rétention. L'eau sera donc gérée en plein air, dans le but de favoriser la biodiversité, de gérer l'eau de façon passive et d'apporter une autre dynamique au projet (ambiance).

## **8. Planning prévisionnel**

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 18 décembre 2014. Dans l'hypothèse de l'obtention de l'autorisation de construire et de l'octroi du droit distinct et permanent de superficie en été 2015, le chantier pourrait ouvrir à l'automne 2015 et les bâtiments pourraient être livrés, par étape, dès l'automne 2017.

## **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 le superficiaire. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps au chantier.

## **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 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 leurs 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 et rendement brut de l'opération

### 11.1. Coût de construction

			CHF	%
CFC 0	Terrain*		208'216.-	0.45
CFC 1	Travaux préparatoires		164'038.-	0.35
CFC 2	Bâtiments		35'377'058.-	76.40
CFC 3	Equipements d'exploitation		284'800.-	0.60
CFC 4	Aménagements extérieurs		3'718'946.-	8.00
CFC 5	Frais secondaires		4'808'925.-	10.40
CFC 6	Divers et imprévus		1'763'128.-	3.80
<b>Total</b>	<b>Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP)</b>	<b>arr.</b>	<b>46'325'110.-</b>	<b>100.0</b>

\*Terrain : valeur non incluse, puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP. Ce poste correspond donc aux droits de mutation et frais liés à la constitution du DDP.

### 11.2. Valorisation foncière et impact de la viabilisation de la parcelle

Le droit distinct et permanent de superficie n° 20'816, grèvera 20'002 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 15'323 propriété de la Ville et dont la valeur a été évaluée à CHF 5'500'000.-. Ce prix correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Il tient compte du potentiel constructif utilisé, des affectations prévues par le projet et du coût de construction des douze immeubles.

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, il est proposé que la Ville octroie un DDP en faveur de la CODHA, avec une redevance annuelle correspondant à 5% de la valeur du terrain, soit CHF 275'000.- par an. Cette redevance représente un montant de CHF 36.20/m<sup>2</sup> de surface de plancher nette locative. La durée du droit distinct et permanent de superficie est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Toutefois, afin de tenir compte du coût élevé de viabilisation de la parcelle, il est proposé d'abaisser le montant de la redevance sur les dix premières années. Le surcoût des frais de viabilisation et des aménagements extérieurs, engendré par l'étendue de la parcelle et la faible densité autorisée par le plan d'extension, est estimé à CHF 1'008'454.-.

Il est donc proposé que la superficiante compense ce montant, assorti des intérêts y relatifs, moyennant une réduction de la rente pendant les dix premières années. Pour un taux d'intérêt financier théorique de 2.5%, l'annuité constante sur 10 ans étant de CHF 115'000.-, le montant de la redevance annuelle serait ramené à CHF 160'000.- (CHF 275'000.- moins CHF 115'000.-).

Compte tenu de la constante évolution des taux, l'annuité sera recalculée sur la base effective du prêt hypothécaire obtenu par la superficiaire. En conséquence, le montant définitif de l'abaissement de la redevance n'est pas spécifiquement indiqué dans le texte notarié. En contrepartie, le surcoût de CHF 1'008'454.- observé sur le CFC 4 ne sera pas pris en compte dans le prix de revient de l'opération et donc, dans le calcul des loyers.

### 11.3. Prix de revient

	CHF
Coût de construction	46'325'110.-
Compensation des surcoûts de viabilisation	1'008'454.-
<b>Prix de revient de l'opération</b>	<b>45'316'656.-</b>

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

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

Logements régulés : CHF 260.-/(m<sup>2</sup> net.an), redevance annuelle et frais accessoires inclus ;

Activités : CHF 270.-/(m<sup>2</sup> net.an), redevance annuelle incluse ;

Places de parc intérieures : CHF 180.- par place et par mois ;

Places de parc extérieures : CHF 80.- par place et par mois.

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

Affectation	Quantité	Loyer	Etat locatif
Logements	7'349 m <sup>2</sup> net	CHF 260.-/(m <sup>2</sup> net.an)	CHF 1'910'740.-/an
Activités	256 m <sup>2</sup> net	CHF 270.-/(m <sup>2</sup> net.an)	CHF 69'120.-/an
Parking int.	84 places	CHF 2'160.-/(place.an)	CHF 181'440.-/an
Parking ext.	7 places	CHF 960.-/(place.an)	CHF 6'720.-/an
<b>Total</b>			<b>CHF 2'168'020.-/an</b>

Compte tenu du prix de revient de l'opération et de la redevance annuelle de CHF 275'000.-, ce revenu locatif se traduit par un rendement brut, DDP payé, de 4.18%. Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général, les soumissions n'étant pas encore rentrées. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés à la hausse ou à la baisse ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 104% des montants indiqués ci-dessus, soit CHF 270.-/(m<sup>2</sup> net.an) pour les logements régulés, conformément aux engagements pris par la CODHA dans le cadre de la procédure de concours d'investisseurs. Finalement, les loyers de la première mise en location seront préalablement validés par le Direction du logement et de la sécurité publique.

#### 11.5. Contrôle des loyers

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

### 12. Aspects spécifiques des logements régulés

Le loyer moyen des logements sera de CHF 260.-/(m<sup>2</sup> net.an), frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation, conformément à l'art 11 lettre r) du DDP. Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m <sup>2</sup> net)	Loyers mensuels moyens
2.5	54.2	1'174.-
3.5	79.3	1'718.-
4.5	88.5	1'918.-
5.5	104.1	2'256.-
6.5	122.3	2'650.-

### 13. Acquisition de parts sociales et attribution de logements par la Ville de Lausanne

De manière à ouvrir l'accès de ces nouveaux logements à des locataires qui ne seraient pas encore coopérateurs de la CODHA, la Ville décidera de l'attribution de quinze appartements (deux 2.5 pièces, cinq 3.5 pièces, cinq 4.5 pièces et trois 5.5 pièces). Sous réserve de l'adoption du préavis, la Municipalité fera l'acquisition, dans le cadre de ses compétences<sup>8</sup>, du nombre de parts sociales correspondant à 5% du prix de revient des quinze logements concernés, pour un montant total d'environ CHF 400'000.-. Ce montant équivaut à la part de fonds propres nécessaires au prorata des quinze appartements concernés. En contrepartie, la Ville procédera au choix des locataires à chaque renouvellement de bail, selon les critères d'attribution fixés par directive municipale. Seule condition, les locataires devront devenir membres de la coopérative par l'acquisition d'au moins une part sociale (CHF 100.-) par ménage.

Les 73 autres logements seront attribués par la CODHA à ses coopérateurs et en application de son propre règlement d'attribution s'appuyant principalement sur les critères suivants :

- intérêt du candidat pour le projet et le quartier ;
- situation individuelle, familiale ou du ménage ;
- capacité à assumer le loyer ;
- ancienneté d'adhésion à la CODHA.

Toutefois, s'agissant d'un terrain appartenant à la Ville et comme c'est désormais l'usage, la CODHA s'engage à donner une priorité aux candidats vivant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de trois ans au cours des cinq dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle.

### 14. Demande de cautionnement solidaire

En complément des 5% de fonds propres, la CODHA financera cette opération par le recours à deux contrats d'emprunt garantis par la Confédération (prêts issus du fonds de roulement de Coopératives d'habitations suisses - CHS - et de la CCL) et des contrats d'emprunt garantis par une hypothèque contractée auprès d'organismes bancaires. De manière à faciliter la conclusion de ces derniers, la Commune de Lausanne entend les garantir en octroyant un cautionnement solidaire au bénéfice de la CODHA. Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique ou coopératives d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle.

A ce titre, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la CODHA, dont le montant global maximal sera défini comme tel :

- phase de chantier : durant la période active du crédit de construction, le montant du cautionnement communal sera plafonné à 30% du prix de revient de l'opération, hors fonds propres et prêt issu du fonds de roulement de l'ARMOUP, soit un montant global maximal de CHF 12'159'000.- ;
- phase d'exploitation : une fois le prêt CCL débloqué, consécutivement à l'établissement du décompte final de l'opération et au plus tard six mois après l'obtention du permis d'habiter, le montant du cautionnement communal sera plafonné à 30% du prix de revient, déduction faite des fonds propres et des prêts issus de l'ARMOUP et de la CCL, soit un montant global maximal de CHF 7'659'000.-.

<b>Coût total des travaux</b>		<b>CHF</b>	<b>46'325'110.-</b>
Fonds propres	5%	CHF	2'316'256.-
Hypothèques 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> rangs	55.1%	CHF	25'528'855.-
Prêt CCL	32.4%	CHF	15'000'000.-
Prêt ARMOUP	7.5%	CHF	3'480'000.-
<b>Montant du cautionnement – phase chantier (arrondi)</b>	<b>26.2%</b>	<b>CHF</b>	<b>12'159'000.-</b>
<b>Montant du cautionnement – phase exploitation (arrondi)</b>	<b>16.5%</b>	<b>CHF</b>	<b>7'659'000.-</b>

<sup>8</sup> Au sens du préavis N° 2011/42 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers », adopté le 7 septembre 2011.

La durée du cautionnement solidaire correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère inférieur au prix annoncé, le cautionnement solidaire sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, il restera plafonné à CHF 12'159'000.- en phase chantier puis à CHF 7'659'000.- en phase d'exploitation.

## 15. Conséquences financières

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

Ce préavis n'a aucune conséquence sur le budget d'investissement de la Ville.

### 15.2. Conséquences sur le budget de fonctionnement

	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 CHF)</b>						
<b>Total charges suppl.</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Revenus DDP – redevance annuelle	-40.0	-160.0	-160.0	-160.0	-160.0	-680.0
<b>Total net</b>	<b>-40.0</b>	<b>-160.0</b>	<b>-160.0</b>	<b>-160.0</b>	<b>-160.0</b>	<b>-680.0</b>

## 16. Droit distinct et permanent de superficie

### Structure du contrat

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

### Clauses principales

- Durée du droit** 90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
- Redevance** La rente du droit de superficie s'élèvera à 5 % de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans.
- Retour anticipé**
- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
  - en cas de violation de ses obligations par la superficiaire Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30 % à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5 % par an.
- Retour à l'échéance**
- Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.

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

### Contrôle des loyers

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

### Constitution de droit distinct et permanent de superficie

Par devant [●], notaire à Lausanne, canton de Vaud, comparaissent :-----

**d'une part** : -----

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod, Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du [●], pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du [●] et qui mentionne que Madame 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 [●] 2015,-----

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

**d'autre part** :-----

- au nom de CODHA [●], à [●], Monsieur [●] et Monsieur [●], à [●], qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux,-----

ci-après nommée « la superficiaire » .-----

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : -----

#### ----- I. EXPOSE PREALABLE -----

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

#### **Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 15323**

##### **Description de l'immeuble**

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	15323
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 90764 58083 18
Surface (-)	22'440 m <sup>2</sup> , numérique,
Mutation	18.01.2010 007-2010/235/0 Echange, de et à P. 15322 : 107 m <sup>2</sup> 02.12.2014 007-2014/6116/0 Groupement de bien-fonds, de P. 15'324 : 13722 m <sup>2</sup>
Autre(s) plan(s) :	
No plan:	132
Désignation de la situation	Chemin du Chalet-de-Praroman Pra Roman
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 22'440 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Aucune
Mention de la mensuration officielle	(-)
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'573'000 2014 (08.01.2015)

RG94

<b>Propriété</b>	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	23.09.1969 007-353042 Achat
<b>Mentions</b>	aucune
<b>Servitudes</b>	
23.09.1969 007-353042	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID 007-2009/000338 en faveur de B-F Lausanne 132/15316 en faveur de B-F Lausanne 132/20635 en faveur de B-F Lausanne 132/20636
<b>Charges foncières</b>	
Aucune	
<b>Annotations</b>	
(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)	
Selon le registre foncier	

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. -----

La superficiaire a l'intention de faire construire, sur la parcelle 15323 susdésignée, 12 bâtiments conformes au standard « Minergie-P-Eco® », comprenant 88 logements, trois zones d'activités, deux salles communes, des chambres d'amis, un parking souterrain de 84 places et 23 places extérieures. -----

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

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 15323 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève l'entier de la surface de la parcelle 15323. -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	(20'816)
Adresse(s) :	Chemin du Chalet-de-Praroman
No plan :	132
Autre plan :	---
Surface :	20'002 m <sup>2</sup>
Couverture du sol :	Champ, pré, pâturage, 22'440 m <sup>2</sup>

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

#### **Article 2 – Durée -----**

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans,

la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

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

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

### **Article 3 – Immatriculation** -----

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

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

La superficiaire s'engage à réaliser 12 bâtiments conformes au standard « Minergie-P-Eco® », comprenant 88 logements, trois zones d'activités, deux salles communes, des chambres d'amis, un parking souterrain de 84 places et 23 places extérieures. -----

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. La superficiaire s'engage en outre à ce que les douze immeubles respectent les exigences du label Minergie-Eco® et soient conforme au concept de « Société 2000 watts ». Sous réserve de la validation du test de mise sous pression des immeubles, la superficiaire s'engage enfin à prendre toutes les mesures permettant d'atteindre la labellisation Minergie-P®. -----

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

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

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

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

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

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

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la superficiaire ou ses 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 des affectations. Elle a été fixée à cinq millions cinq cent mille francs (CHF 5'500'000.-) soit environ 700.— francs/m<sup>2</sup>SUP.-----

Taux-----

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel de la redevance est fixé à deux cent septante-cinq mille francs (CHF 275'000.-). -----

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, ceux-ci 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 pour tous les immeubles 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. -----

Hypothèque nominative-----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque nominative, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit huit cent vingt-cinq mille francs (CHF 825'000.-). En cas d'augmentation de la redevance la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. -----

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque nominative) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante-cinq pour cent (95 %) 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 première redevance. -----

Surcoût des aménagements extérieurs et de la viabilisation – CFC 4-----

Le coût des aménagements extérieurs et de la viabilisation de la parcelle est nettement supérieur aux standards habituels du fait de la grandeur de la parcelle mise à disposition. Il se chiffre, selon le devis général du projet à CHF 152.--/m<sup>2</sup> au lieu de CHF 110.--/m<sup>2</sup> que l'on retrouve habituellement dans les projets du programme « 3000 logements ». Il en résulte donc pour ce projet et selon le devis général établi un montant supplémentaire de un million huit mille francs (CHF 1'008'000.—) soit CHF 42.--/m<sup>2</sup> pour 22'440 m<sup>2</sup> augmenté de 7 % représentant les frais secondaires (CFC 5).-----

Le coût supplémentaire effectif, étayé par des pièces justificatives, sera présenté à la superficiante qui acceptera sa prise en charge par une réduction annuelle de la rente de superficie pendant 10 ans calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts). Le coût supplémentaire pris en considération ne pourra toutefois pas dépasser le montant de un million huit mille francs (CHF 1'008'000.—) annoncé dans le devis général du projet. Il ne sera pas pris en compte dans le calcul des loyers.-----

**Article 7 Entrée en possession**-----

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

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

**B. Responsabilité de la superficiaire**-----

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

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

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

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

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

**Article 9 Garantie**

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

**Article 10 Sites pollués ou contaminés**

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charge de contamination, ni au sujet des immeubles, ni de la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat au cadastre des sites pollués, comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé) après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée (site pollué ou contaminé), la superficiante s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. En outre, la superficiante s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition.

**C. Obligations de la superficiante****Article 11 – Obligations de la superficiante**

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte ;
- c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs des terrains grevés du droit de superficie; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé.
- d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article six (6);
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent acte ;
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- j) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- k) soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions des superficiantes, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit.
- o) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de deuxième degré, sauf autorisation de la superficiante.

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

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

Logements contrôlés : CHF 260 m<sup>2</sup> SUP/an, rente DDP et frais accessoires inclus,-----

Locaux commerciaux : CHF 270 m<sup>2</sup> SUP/an, rente DDP incluse,-----

Places de parc intérieures : CHF 180 par place et par mois.-----

Places de parc extérieures : CHF 80 par place et par mois.-----

Ces conditions de mise en location initiales sont définies sous réserve du coût effectif des travaux.-----

Elles pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumission, à la hausse comme à la baisse et après validation de la Commune de Lausanne. Les éventuelles élévations de loyer seront toutefois plafonnées à 4% des montants définis ci-dessus-----

r) 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,-----

s) donner une priorité aux candidats vivant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de trois ans au cours des cinq dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle.

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

➤ Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;-----

➤ Modification du projet de construction ;-----

➤ Extension des bâtiments et installations ;-----

t) suivre pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. Elle réalisera ce suivi via un contrat de type energoSTART ou tout autre démarche jugée équivalente, procèdera à une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des usagés des immeubles, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergies. En outre, la superficiante s'engage à transmettre en tout temps, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière.-----

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 réglementant la sous-traitance.

#### **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 la superficiante ; elle pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :-----

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

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

c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représente la superficiante ;-----

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficiante pourra 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 superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 18 - Retour à l'échéance**

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

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

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

**III. DIVERS****Article 19 – Servitudes**

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes affectant actuellement la parcelle 15323 que la superficiaire déclare bien connaître.

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

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

Néant.

**Article 21 – Publicité**

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

**Article 22 – Contributions diverses**

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

**Article 23 – Clause d'arbitrage et for**

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

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

Le for est à Lausanne.

**Article 24 – Annotation de clauses spéciales**

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

**Article 25 – Modification éventuelles de la loi**

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

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

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

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

**Article 26 – Autres dispositions**

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

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

Au sujet de CODHA à [●], 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 CODHA certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

**Article 28 – Frais – droits de mutation**

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

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

**Réquisitions pour le registre foncier**

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de CODHA, Coopérative de l'habitat associatif, association sans but lucratif, dont le siège est à Genève, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

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

3. Hypothèque nominative en faveur de la Commune de Lausanne (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.

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

Un tableau de synthèse des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition, pour consultation, aux commissaires lors de la séance de commission. Ce tableau renseigne sur le nombre, les affectations et les surfaces.

## 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° 2015/17 de la Municipalité, du 12 mars 2015 ;

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

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

*décide :*

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface de 20'002 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 15'323, sises chemin du Chalet-de-Pra Roman, en faveur de la CODHA, pour la construction de douze bâtiments comprenant au total 88 logements, trois zones d'activité, deux chambres d'amis, deux salles communes et un parking souterrain de 84 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté par la CODHA par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du prix de revient de l'opération, déduction faite des 5% de fonds propres et du prêt issu du fonds de roulement de l'ARMOUP, soit au maximum CHF 12'159'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations. De manière à éviter tout doublon avec la garantie de la Confédération inhérente au crédit contracté auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), d'autoriser la Municipalité à réduire le cautionnement communal au montant maximum de CHF 7'659'000.-, dès lors que le décompte final de l'opération aura été établi et, au plus tard, six mois après l'obtention du permis d'habiter.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Sylvain Jaquenoud