

Projet de construction de deux bâtiments, comprenant 24 logements subventionnés « équivalent Minergie» et un parking souterrain de 17 places, sis chemin de Bérée 34a et 34b

Constitution d'un droit de superficie grevant la parcelle n° 7'307, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements - FLCL

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL

Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL

Préavis N° 2015/70

Lausanne, le 8 octobre 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 de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL), un droit distinct et permanent de superficie n° 20'627, grevant la parcelle n° 7'307 d'une surface de 2'514 m² afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant 24 logements subventionnés ainsi qu'un parking souterrain de 17 places.

De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder un cautionnement solidaire à l'attention de la FLCL, d'un montant global maximal de CHF 1'255'255.-, représentant 12.5% du montant de l'hypothèque (terrain exclu).

Finalement, et conformément aux dispositions prévues par la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL), la Municipalité demande l'autorisation de subventionner les 24 logements en prenant en charge, de manière paritaire entre le Canton et la Commune, l'abaissement des loyers à hauteur de 30%, sur le principe de l'aide linéaire. La part communale représentera CHF 80'472.- 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
3.1. Sélection de l'investisseur	3
3.2. Concours d'urbanisme et d'architecture	3
4. Parcelles	4
5. Maître de l'ouvrage : Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL)	7
6. Caractéristiques du projet de construction	8
6.1. Présentation du site	8
6.2. Description du projet	8
6.3. Respect des critères de développement durable	9
6.4. Caractéristiques générales du projet	11
6.5. Typologies	11
7. Planning prévisionnel	11
8. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	11
9. Comité de pilotage en phase de réalisation	12
10. Coût de l'opération	12
10.1. Coût de construction	12
10.2. Valorisation foncière	13
10.3. Conditions de mise en location	13
10.4. Prêt chirographaire en faveur de la FLCL	13
11. Aspects spécifiques aux logements subventionnés	14
11.1. Répartition du coût de construction	14
11.2. Financement	14
11.3. Charges financières	14
11.4. Participations des pouvoirs publics	14
11.5. Loyers des logements subventionnés	15
12. Demande de cautionnement	15
13. Conséquences financières	15
13.1. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	15
14. Droit distinct et permanent de superficie	16
15. 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. Ce programme a fait l'objet du préavis N° 2005/45¹ « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du Plan général d'affectation (PGA), de concrétiser relativement rapidement ce programme. La parcelle n° 7'307 fait partie de cet inventaire. Située au nord-est du chemin de Bérée et propriété de La Ligue pour la lecture de la Bible, ce terrain a été mis à disposition de la Ville de Lausanne par son propriétaire au travers d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) qui grève la parcelle concernée.

3.1. Sélection de l'investisseur

Dans le cadre de ce projet, prévoyant uniquement des logements subventionnés, la Municipalité a décidé de désigner pour le réaliser une société d'investissement immobilière de la Ville, la FLCL. Celle-ci a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics, en vue de les mettre à disposition de la population dans des conditions financières les plus modérées possibles.

Finalement, dans l'optique de la réalisation future de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, elle a également demandé au maître d'ouvrage de viser un standard environnemental compatible avec le concept de « Société 2'000 Watts ».

3.2. Concours d'urbanisme et d'architecture

Depuis 2006, avec l'entrée en vigueur du PGA et la réalisation du métro m2, dont la station Fourmi est située à proximité immédiate du site, les objectifs de développement du quartier et des principaux propriétaires des parcelles sises sur le secteur appelé Fiches Nord sont devenus convergents. Courant 2008, la Ville de Lausanne, en association avec l'ensemble des propriétaires, a organisé un concours d'urbanisme dans le but d'aboutir à un plan d'urbanisme cohérent, permettant la réalisation d'un nouveau quartier de moyenne à forte densité offrant des logements, des aménagements collectifs et une insertion urbaine de haute qualité. Le projet urbanistique lauréat de ce concours, nommé « 1 Km à Pied », permet la création d'un quartier d'environ 600 nouveaux logements respectant les principes du développement durable. Ce projet a fait l'objet de l'élaboration d'une charte urbanistique signée par tous les propriétaires, dans laquelle figurent de nombreux éléments relatifs à l'urbanisation du site, dont certains sont réputés contraignants et impératifs. Par la suite, son règlement d'application a constitué la base du règlement programme du concours d'architecture dont a fait l'objet la parcelle. Cette procédure ouverte, en conformité avec la loi vaudoise sur les marchés publics, a été organisée par la FLCL et lancée en juin 2013. Sur les 31 projets reçus, le jury a désigné à la majorité le projet « GEMELLUS », du bureau ON Architecture, lauréat de ce concours.

¹ BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 et suivantes.

4. Parcelles

Parcelle de base propriété de la Ligue pour la lecture de la Bible.

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7307
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 69837 67645 40
Surface	2'514 m ² , numérique
Mutation	15.12.2011 007-2011/6680/0 Division de bien-fonds, de P. 7387 : 270 m ² , de P. 20384 : 209 m ² , à P. 20384 : 209 m ² , à P. 20545 : 30 m ²

Autre(s) plan(s):

No plan:	92
Désignation de la situation	Chemin de Bérée 66
Couverture du sol	Bâtiment(s), 183 m ² Jardin, 2'303 m ² Accès, place privée, 28 m ²

Bâtiments/Constructions	Habitation, 183 m ² , N° d'assurance: 12254a Garage, N° d'assurance: 12254b Surface totale 24 m ² (souterrain)
-------------------------	--

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale	1'634'000.00	2011 (02.09.2013)
--------------------	--------------	-------------------

Propriété

Propriété individuelle

LIGUE POUR LA LECTURE DE LA BIBLE, 05.08.1952 007-253096 Achat
Saint-Légier-La Chiésaz (IDE : CHE-107.021.110)

08.06.2015 012-2015/3093/0 Modification d'intitulé

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

Aucune

Servitudes

07.12.1894 007-342268	(C) Source(s) ID.007-2002/004728 en faveur de B-F Lausanne 132/7269 en faveur de B-F Lausanne 132/7275
07.12.1894 007-342268	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2002/004730 en faveur de B-F Lausanne 132/7269 en faveur de B-F Lausanne 132/7275
22.07.1929 007-342279	(C) Zone/quartier : restriction d'industries ID.007-2002/002395 en faveur de B-F Lausanne 132/7300 en faveur de B-F Lausanne 132/7308 en faveur de B-F Lausanne 132/7311 en faveur de B-F Lausanne 132/7375 en faveur de B-F Lausanne 132/7433 en faveur de B-F Lausanne 132/7434 en faveur de B-F Lausanne 132/7435 en faveur de B-F Lausanne 132/7552 en faveur de B-F Lausanne 132/20218 en faveur de B-F Lausanne 132/20219 en faveur de B-F Lausanne 132/20349 en faveur de B-F Lausanne 132/20479 en faveur de B-F Lausanne 132/20480

- 22.07.1929 007-342279
en faveur de B-F Lausanne 132/20527
en faveur de B-F Lausanne 132/20545
en faveur de B-F Lausanne 132/20573
en faveur de B-F Lausanne 132/20574
en faveur de B-F Lausanne 132/20689
(D) Zone/quartier : restriction d'industries ID.007-2002/002395
à la charge de B-F Lausanne 132/7300
à la charge de B-F Lausanne 132/7308
à la charge de B-F Lausanne 132/7310
à la charge de B-F Lausanne 132/7311
à la charge de B-F Lausanne 132/7375
à la charge de B-F Lausanne 132/7433
à la charge de B-F Lausanne 132/7434
à la charge de B-F Lausanne 132/7435
à la charge de B-F Lausanne 132/7552
à la charge de B-F Lausanne 132/20218
à la charge de B-F Lausanne 132/20219
à la charge de B-F Lausanne 132/20349
à la charge de B-F Lausanne 132/20475
à la charge de B-F Lausanne 132/20479
à la charge de B-F Lausanne 132/20480
à la charge de B-F Lausanne 132/20527
à la charge de B-F Lausanne 132/20545
à la charge de B-F Lausanne 132/20573
à la charge de B-F Lausanne 132/20574
à la charge de B-F Lausanne 132/20689
- 22.07.1929 007-342280
(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations selon PJ
ID.007-2002/002397
en faveur de B-F Lausanne 132/7309
en faveur de B-F Lausanne 132/20543
en faveur de B-F Lausanne 132/20545
en faveur de B-F Lausanne 132/20546
- 23.05.1933 007-399298
(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
ID.007-2002/002399
en faveur de B-F Lausanne 132/6326
en faveur de B-F Lausanne 132/7309
en faveur de B-F Lausanne 132/7310
en faveur de B-F Lausanne 132/20543
en faveur de B-F Lausanne 132/20546
- 23.05.1933 007-399298
(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
ID.007-2002/002399
à la charge de B-F Lausanne 132/6326
à la charge de B-F Lausanne 132/7377
- 15.02.1938 007-342290
(C) Zone/quartier : restriction d'industrie ID.007-2002/002400
en faveur de B-F Lausanne 132/6326
en faveur de B-F Lausanne 132/7308
en faveur de B-F Lausanne 132/7375
en faveur de B-F Lausanne 132/7377
en faveur de B-F Lausanne 132/20545
en faveur de B-F Lausanne 132/20689
- 15.02.1938 007-342290
(D) Zone/quartier : restriction d'industrie ID.007-2002/002400
à la charge de B-F Lausanne 132/6326
à la charge de B-F Lausanne 132/7308
à la charge de B-F Lausanne 132/7310
à la charge de B-F Lausanne 132/7375

11.10.1939 007-342295	à la charge de B-F Lausanne 132/7377 à la charge de B-F Lausanne 132/20545 à la charge de B-F Lausanne 132/20689 (C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2002/002401 en faveur de B-F Lausanne 132/7309 en faveur de B-F Lausanne 132/20543 en faveur de B-F Lausanne 132/20545 en faveur de B-F Lausanne 132/20546
11.10.1939 007-342295	(D) Canalisation(s) quelconques ID.007-2002/002401 à la charge de B-F Lausanne 132/1887 à la charge de B-F Lausanne 132/7300 à la charge de B-F Lausanne 132/7552 à la charge de B-F Lausanne 132/7784 à la charge de B-F Lausanne 132/20545
10.08.1988 007-474842	(C) Canalisation(s) Collecteur d'égouts ID.007-2002/004722 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
12.09.2008 007-2008/4562/0	(C) Zone/quartier : interdiction de bâtir et restriction de hauteur ID.007-2008/005869 en faveur de B-F Lausanne 132/7308
15.12.2011 007-2011/6681/0	(C) DDP Superficie, jusqu'au 14.12.2110 ID.007-2013/000729 en faveur de DDP Lausanne 132/20595

Charges foncières

20.10.2010 007-2010/5470/0	(C) Zone/quartier : obligation d'équiper et de construire une passerelle, Fr.8'902'000.00 ID.007-2011/000340 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne Droit de superficie principal en faveur de la Commune de Lausanne
----------------------------	---

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	20595
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 70954 50183 04
DDP	15.12.2011 007- 2011/6681/0 (D) DDP Superficie, jusqu'au 14.12.2110 ID.007-2013/000729 à la charge de B-F Lausanne 132/7307 à la charge de B-F Lausanne 132/7309 à la charge de B-F Lausanne 132/20543 à la charge de B-F Lausanne 132/20546
Surface	22'021 m ² , numérique
Mutation	22.07.2014 007-2014/3709/0 Cadastration (démolition) 08.09.2014 007-2014/4433/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	
No plan:	92
Part de surface grevée	Lausanne 132/7307 2514 m ² Lausanne 132/7309 12904 m ² Lausanne 132/20543 920 m ² Lausanne 132/20546 5683 m ²
Désignation de la situation	Chemin de Bérée

Couverture du sol	Bâtiment(s), 183 m ² Forêt, 598 m ² Jardin, 21'212 m ² Accès, place privée, 28 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, 183 m ² , N° d'assurance: 12254a Garage, N° d'assurance: 12254b Surface totale 24 m ² (souterrain)	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00 2014	(17.06.2015)
Propriété		
Propriété individuelle		
Lausanne la Commune, Lausanne	15.12.2011	007-2011/6681/0 Immatriculation de DDP
Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)		
10.06.2014 007-2014/2795/0	Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.007-2014/002784	
Servitudes		
10.06.2014 007-2014/2795/0	(C) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 14.12.2110 ID.007-2014/002783 en faveur de DDP Lausanne 132/20596	
Charges foncières		
Aucune		
Annotations		
(Profit des cases libres, voir droits de gage)		
Selon le registre foncier		
Exercices des droits		
Selon le registre foncier		
Droits de gage immobilier		
Selon le registre foncier		
Affaires en suspens		
Affaires du registre foncier jusqu'au 26.08.2015		
007-2014/4564/0	du 16.09.2014	Constitution diverses servitudes foncières et personnelles, c/Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, Caisse de Pensions du Personnel Communal et consorts.

5. Maître de l'ouvrage : Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL)

La FLCL est une fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967 et dont le capital de dotation est entièrement en mains de la Ville de Lausanne. Le Conseil de fondation compte actuellement neuf membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par la Municipalité sur proposition des groupes politiques.

Cette fondation a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics, notamment par l'octroi de droits de superficie. Son parc immobilier se compose, à ce jour, de 905 logements répartis en soixante-et-un immeubles qu'elle a construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Ils se situent tous à Lausanne, répartis principalement à la Bourdonnette, route de Chavannes 103-213, mais également rue Saint-Roch 15 et chemin des Eterpeys 1-7, 10-14, 24-28, chemin de Florency 10, avenue de Cour 87-89, Jardins de Prélaz 3-5-6-8 et chemin de Renens 17, rue Centrale 26-28-30, chemin de la Clochette 16 A-B-C-D, avenue d'Echallens 81-83, chemin de Praz-Séchaud 11-30 et chemin de Bonne-Espérance 30.

6. Caractéristiques du projet de construction

6.1. Présentation du site

La parcelle est située en bordure de la route de Berne et de l'autoroute de contournement au niveau de la jonction de Vennes, à une altitude d'environ 660 mètres. L'actuel bâtiment sur la parcelle du projet est voué à démolition. L'arrêt Fourmi du métro m2 se trouve à proximité immédiate du site. Le terrain en pente permet d'avoir un dégagement sur le lac Léman. Le projet est en lien direct, par l'ouest et le sud de la parcelle, avec les autres constructions et respecte la charte urbanistique.

6.2. Description du projet

6.2.1. Implantation - Morphologie

Le projet se compose de deux volumes polygonaux compacts. Leur volumétrie recherche la simplicité, cette dernière est renforcée par l'absence d'attiques. Les volumes s'implantent judicieusement sur la parcelle créant deux espaces publics distincts. La géométrie des bâtiments a été minutieusement étudiée par les auteurs du projet. Elle prend en compte les contraintes de la parcelle et favorise l'orientation des appartements, les vues, l'ensoleillement ainsi que la gestion des vis-à-vis entre les logements.

6.2.2. Principes typologiques

Le plan type s'organise de manière concentrique autour d'une cage d'escalier généreuse éclairée zénithalement. Une première couronne accueille les services (cuisines et salles d'eau) et les halls d'entrée des appartements. Ce dispositif permet de centraliser les descentes de gaines apportant plus de flexibilité aux logements. La deuxième couronne accueille les pièces de vie.

Ce principe permet à chaque appartement de bénéficier d'une double orientation. La typologie des logements tire parti de la géométrie des façades, avec des espaces jour de même proportion positionnés aux angles du bâtiment. A l'entrée, un hall généreux mène aux différentes pièces, tout en minimisant la surface dédiée à la circulation.

6.2.3. Parking - Accessibilité

La situation en zone mixte de moyenne densité et la proximité immédiate de la ligne de métro, avec des départs toutes les trois minutes depuis l'arrêt Fourmi, ainsi que la présence de commerces distribuant les produits courants dans un rayon d'environ 1'000 mètres, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique aux véhicules individuels motorisés, conduisant à une rationalisation du nombre de places de parc. Un parking de 17 places de stationnement, y compris une place pour personne à mobilité réduite, est aménagé sous la zone de verdure et juxtaposé au bâtiment Sud. L'accès aux logements se fait par un ascenseur conduisant directement aux paliers de distribution menant aux appartements. Le sous-sol comprend également un local pour trente places vélos (39 au total avec les places extérieures), avec un accès de plain-pied vers l'extérieur.

6.2.4. Espaces extérieurs

La position décalée des deux bâtiments offre une large étendue de verdure sur la parcelle et permet au bâtiment Nord de bénéficier d'une vue entièrement dégagée au sud, tout en limitant au maximum les vis-à-vis entre les deux immeubles.

Les zones de circulation, de promenade et les connexions entre les immeubles sont limitées autant que possible, favorisant ainsi la préservation de la zone de verdure.

Le projet intègre des lieux dédiés aux activités extérieures favorisant les échanges entre les habitants. Ces espaces sont suffisamment grands, accessibles et attractifs. L'aménagement d'un jardin potager collectif est prévu sur la parcelle.

6.2.5. Matérialisation

L'expression des bâtiments est simple et uniforme. En façade, l'isolation périphérique est revêtue d'une finition en fibrociment de couleur gris clair. Les façades sont structurées par des fenêtres de même taille, à l'exception d'une fenêtre plus large pour les espaces jour aux angles des bâtiments.

Ce type de façade est en adéquation avec les objectifs environnementaux à atteindre.

Les finitions intérieures sont de qualité avec notamment du parquet en bois massif pour les chambres. Les matériaux sont recyclables pour la plus grande majorité, y compris les murs de cloisonnement en plâtre. Les fenêtres sont en triple vitrage avec un cadre en bois-métal. L'installation de stores extérieurs permet une protection optimale l'été lors de périodes d'ensoleillement, tout en permettant de contrôler le niveau d'éclairage naturel.

Par ailleurs, le choix de végétaliser les toitures, outre le fait d'apporter une plus-value écologique au projet en termes de surfaces vertes, est pertinent au vu de la densité de capteurs solaires photovoltaïques prévus en toiture. En effet, ces derniers sont d'autant plus efficaces que la température de la toiture est basse. Or, contrairement à une toiture en gravier, pour laquelle la température de surface peut atteindre 70°C en été, une toiture végétalisée permet, grâce au phénomène d'évapotranspiration des plantes, de la limiter à seulement 30°C durant la même période. Cette association pertinente offre donc une sorte de symbiose entre deux mesures écologiques.

6.3. Respect des critères de développement durable

6.3.1. Intégration dans le site et respect de la charte urbanistique

Le projet propose une intégration des moins intrusives dans le site, limitant les excavations au minimum nécessaire. L'extrême compacité et l'efficacité des volumes répondent à la fois à la nécessité de réduire les besoins de chauffage et les volumes de matériaux, donc d'énergie grise. A l'instar des autres projets du site, celui-ci est alimenté par le réseau de chauffage à distance de la Ville de Lausanne, bénéficiant ainsi d'un vecteur énergétique efficace ne produisant aucun rejet sur site. In fine, les besoins de chauffage du projet sont inférieurs de 20% aux exigences légales.

Une attention particulière sera apportée au choix des matériaux afin d'éviter l'emploi de produits pouvant être nocifs pour la santé. En ce sens, le projet respectera scrupuleusement les critères édictés dans le document « Santé et durabilité dans les constructions (Ville de Lausanne) » (en annexe).

Le projet répond ainsi dans sa globalité aux exigences de la charte urbanistique.

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

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 pose d'environ 450 m² de panneaux solaires photovoltaïques en toiture des bâtiments permettra de couvrir plus de 30% des besoins en électricité des futurs bâtiments, soit 50% de plus que ce qui est exigé par la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie.

6.3.3. 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 FLCL s'engage, conformément à l'article 11 lettre q) du DDP, 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 et ce, durant trois ans au minimum. En outre, la superficière s'engage à transmettre en tout temps, durant les trois ans, les résultats de ce suivi à la superficière sur simple demande de cette dernière.

6.3.4. Bilan « 2'000 watts »

La conformité du projet aux exigences de la charte urbanistique étant acquise, 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 les parcelles communales ou en partenariat avec la Ville, permet en outre de réaliser un comparatif 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 2'000 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 123 kWh/(m²A_E.an) et les émissions de gaz à effet de serre à 16.5 kgCO₂/(m²A_E.an).

NRE : Non renewable energy [kWh/m ²]	Cible 2'000 watts	Fiches Lot 6
Matériaux de construction	31	34
Utilisation	56	57
Mobilité	36	31
Total	123	122

soit 99% de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2'000 watts	Fiches Lot 6
Matériaux de construction	8.5	9.9
Utilisation	2.5	6.1
Mobilité	5.5	5.7
Total	16.5	21.8

soit 131% de la cible

L'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet lui permettent de satisfaire la cible en énergie primaire non renouvelable. Toutefois, en termes d'émissions de gaz à effet de serre, nous pouvons constater un dépassement de l'objectif de 31%. Du fait de la situation de la parcelle, le projet ne bénéficie pas d'une taille importante. Cela se traduit par une augmentation des dépenses en énergie grise et du bilan des matériaux de construction. Cependant, le potentiel d'installations photovoltaïques étant utilisé au maximum (couverture des toitures) et le chauffage à distance (CAD) étant imposé en terme de vecteur énergétique, nous pouvons considérer que l'ensemble des mesures à disposition du maître de l'ouvrage ont été prises.

6.4. Caractéristiques générales du projet

Surface bâtie	690.6 m ²
Surface brute utile de plancher	2'905.7 m ²
Volume bâti total (y. c. parking et techniques)	6'272.2 m ³
Coefficient d'occupation du sol IOS	0.32
Coefficient d'utilisation du sol IUS	1.12
Surfaces nettes de logements (exprimées en m ² SUP)	2'106 m ²

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m² net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou éventuels canaux de cheminée.

6.5. Typologies

Typologies	Nombre total de logements <i>nb logements</i>	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Surfaces totales <i>m² net</i>
2.5 pièces	1	55.0	55
3.5 pièces	8	77.5	620
4.5 pièces	7	93.0	651
5.5 pièces	8	97.5	780
	24	87.5	2'106

Par ailleurs, afin d'adapter la majorité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR), le projet répond aux exigences de la norme SIA 500². Les recommandations de l'AVIVO (accès aux immeubles et au parking, bancs, mains-courantes, fours en hauteur, etc.) ont également été intégrées au projet.

15% des logements seront réservés aux candidats proposés par la Cellule logement de la Ville.

7. Planning prévisionnel

Une première demande de permis de construire pour 31 logements (de 2 à 4 pièces) a suscité une opposition lors de l'enquête publique. En outre, les exigences cantonales en matière d'aide à la pierre ont requis une optimisation du projet : une rationalisation des surfaces et des typologies permettant de répondre aux exigences tout en restant dans le même volume que le projet initial. Passant à 24 logements plus grands, ce projet abouti devrait être déposé pour une nouvelle demande de permis de construire d'ici la fin de l'année 2015. Dès lors, la livraison des bâtiments peut être envisagée entre fin 2017 et début 2018, ceci dépendant également de l'avancement des autres chantiers aux Fiches Nord.

8. 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 salarial », 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 :

² Norme SIA 500 : 2009 « Constructions sans obstacle ».

- 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. Le maître de l'ouvrage s'assure auprès des partenaires sociaux du respect des dispositions légales et conventionnelles des sous-traitants et informe 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.

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. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier et ce, en tout temps. La durée du chantier devrait être de 20 à 24 mois.

10. Coût de l'opération

L'ensemble des montants spécifiés par la suite s'entendent TTC et ce, qu'il s'agisse de coûts de construction ou de niveaux de loyer.

10.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain ³	345'000.-	3.2
	Concours d'urbanisme, d'architecture et levée de servitudes ⁴	323'000.-	3.0
	Redevance en période transitoire (jusqu'à livraison) ⁵	176'100.-	1.6
CFC 1	Travaux préparatoires	335'187.-	3.1
CFC 2	Bâtiments et parking	8'827'513.-	82.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	218'700.-	2.0
CFC 5	Frais secondaires	496'540.-	4.8
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	10'722'040.-	100.0

³ La participation du lot 6 aux frais d'infrastructures du quartier est de CHF 345'000.-.

⁴ Le montant comprend notamment le remboursement par la FLCL à la Ville de Lausanne des frais de concours d'urbanisme et frais divers liés à la viabilisation du quartier de CHF 17'529.- ainsi que des frais liés à la levée des servitudes pour un montant de CHF 24'023.-, soit CHF 41'552.- au total. Ces montants seront versés à la Ville de Lausanne conformément à l'article 5bis du DDP.

⁵ Les redevances payées d'avance jusqu'à la livraison des bâtiments sont estimées à CHF 176'100.-, sur la base de l'hypothèse d'une redevance réduite du 1^{er} janvier 2013 jusqu'à douze mois après l'obtention du permis de construire et d'une redevance pleine par la suite jusqu'à la livraison. Se rajouteront à ces redevances, un intérêt de retard calculé sur la base du taux hypothécaire de référence + 0.5% de marge. Ces conditions sont établies sur la base d'un planning prévisionnel. Le montant sera adapté en fonction du planning effectif de l'opération.

Le budget inscrit sous CFC 0 couvre notamment les frais liés au concours d'architecture, mais également ceux avancés par la Ville pour organiser le concours d'urbanisme et procéder à la levée des servitudes qui frappaient le quartier. En d'autres termes, le coût de l'opération intègre le remboursement intégral de ces deux derniers postes à la Ville, ce qui représente un capital de CHF 449'325.-, auquel s'ajouteront un intérêt de retard, calculé sur la base du taux hypothécaire de référence, + 0.5% de marge.

10.2. Valorisation foncière

La parcelle n° 7'307 appartient à la Ligue pour la lecture de la Bible qui l'a cédée en DDP à la Commune de Lausanne. L'acte constitutif de ce DDP prévoyant une indexation de la valeur de la parcelle sur le CUS réel du projet qui y sera développé, la valeur de cette dernière est fixée à **CHF 1'527'883.-, soit CHF 607.75/m²** pour un CUS réel de 1.122 (soit 2'821 m² de surface de plancher déterminante, divisés par 2'514 m² de surface de terrain constructible), au lieu de CHF 650.- pour un CUS de 1.2. La Ligue percevra donc une redevance annuelle de CHF 76'394.-, correspondant à 5% de la valeur de cette parcelle ou **CHF 36.27 par m² de surface louée** (2'106 m²).

Il est donc proposé que la Ville octroie un DDP du deuxième degré en faveur de la FLCL, avec une valeur de redevance correspondant exactement à la redevance perçue par la Ligue. En cas d'acceptation du préavis par le Conseil communal et compte tenu des conditions prévues dans l'acte constitutif du DDP que la Ville a signé avec la Ligue, la FLCL paiera, les montants suivants :

- du 1^{er} janvier 2013 jusqu'au douzième mois qui suivra l'obtention du permis de construire, la Ville percevra, auprès de la FLCL, **une redevance annuelle de CHF 18'392.-**, correspondant au montant dû à la Ligue pour la lecture de la Bible par la Commune ;
- dès le douzième mois qui suivra la délivrance du permis de construire, **une redevance annuelle de CHF 76'394.-** (5% de CHF 1'527'883.-). Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque cinq ans.

10.3. Conditions de mise en location

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

Logements subventionnés : CHF 178.- /m²net/an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures : CHF 153.- par place et par mois.

Ces conditions de mises en location sont établies sur la base d'un devis général sans avoir, à ce stade, aucun retour de soumission. Les loyers définitifs seront fixés par l'Etat tenant compte du taux de référence et du coût des travaux.

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

10.4. Prêt chirographaire en faveur de la FLCL

S'agissant du financement du bâtiment de la FLCL, il est demandé d'octroyer un prêt chirographaire communal de CHF 1'072'204.-, tenant lieu de fonds propres. Ce montant correspond à 10% du coût total de construction du bâtiment FLCL, admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale, déduction faite du prix du terrain. Accordé pour une durée limitée, ce prêt sera remboursable et amortissable en cinquante ans, l'amortissement commençant dès la mise en location de l'immeuble.

Le taux d'intérêt de ce prêt ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe. Durant les dix premières années d'exploitation, le taux pratiqué coïncidera avec le taux de référence appliqué aux prêts hypothécaires en 1^{er} rang, conformément à l'art. 20 al. A) du règlement d'application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Dès la onzième année d'exploitation, le Service du logement et des gérances étudiera la possibilité d'appliquer une marge supplémentaire, qui ne pourra toutefois excéder de plus de 1% le taux de référence susmentionné. L'introduction de cette marge se fera en relation avec les possibilités offertes par le bilan d'exploitation de l'immeuble de la FLCL.

11. Aspects spécifiques aux logements subventionnés

11.1. Répartition du coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain	345'000.-	3.4
	Concours d'urbanisme, d'architecture et levée de servitudes	323'000.-	3.2
	Redevance en période transitoire	176'100.-	1.8
CFC 1	Travaux préparatoires	335'187.-	3.3
CFC 2	Bâtiments (sans parking)	8'147'513.-	81.1
CFC 4	Aménagements extérieurs	218'700.-	2.2
CFC 5	Frais secondaires	496'540.-	4.9
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	10'042'040.-	100.0

Le coût de construction des logements subventionnés est de CHF 10'042'040.- (hors parking souterrain, estimé à CHF 680'000.-).

11.2. Financement

	CHF	%
Fonds propres	1'072'204.-	10
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	9'649'836.-	90
Total	10'722'040.-	100

11.3. Charges financières

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(10% du montant global)	1'072'204.-	3.00	32'166.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	(90% du montant global)	9'649'836.-	2.00	192'997.-
Amortissement	(90% du montant global)	9'649'836.-	1.00	96'498.-
Frais généraux	(100%)	9'975'512.-	1.70	169'584.-
Terrain DDP	(5%)	1'527'825.-	5.00	76'391.-
Total				567'636.-

11.4. Participations des pouvoirs publics

		%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	15.0 (des charges financières)	80'472.-
Commune	Abaissement des loyers	15.0 (des charges financières)	80'472.-
Total annuel des abaissements de loyers			160'944.-
Total des participations cantonales sur 15 ans			1'207'080.-
Total des participations communales sur 15 ans			1'207'080.-

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir 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 pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 80'472.-, ceci en application des dispositions de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débuter en 2017 pour s'achever en 2032.

11.5. Loyers des logements subventionnés

Les montants indicatifs des loyers, y compris les 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 ² net)	Loyers mensuels	
			Avant subventions (CHF)	Après subventions (CHF)
1	2.5	55	1'169	818
8	3.5	77.5	1'647	1'153
7	4.5	93	1'976	1'383
8	5.5	97.5	2'072	1'450

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, le revenu locatif total sera de CHF 567'636.-/an et de CHF 491'245.-/an déduction faite de la redevance annuelle. Cet état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

12. Demande de cautionnement

Dans le cadre de cette opération, la Commune de Lausanne et le Canton de Vaud entendent faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement au bénéfice de la FLCL.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	10'722'040.-
Hypothèque relative à la partie locative	90.0%	CHF	9'649'836.-
Montant du cautionnement du Canton	12.5%	CHF	1'255'255.-
Montant du cautionnement de la Commune	12.5%	CHF	1'255'255.-
Montant du cautionnement total	25.0%	CHF	2'510'510.-

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. En l'espèce, la Commune de Lausanne et le Canton couvriront 25% du montant de l'hypothèque de l'opération (terrain non compris), en se portant caution solidaire pour un montant de CHF 1'255'255.- au maximum et en faveur de la FLCL. Le Canton fera de même. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère en définitive 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 1'255'255.-.

13. Conséquences financières

13.1. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement doit inclure les deux dépenses supplémentaires suivantes :

- la part communale de l'aide linéaire versée en faveur de l'abaissement des loyers de 24 logements subventionnés. Cette dernière sera de CHF 80'472.- par an pendant quinze ans. Elle devrait débuter en 2017 pour s'achever en 2032 ;

- la redevance annuelle que la Ville paiera à la Ligue pour la lecture de la Bible pour la parcelle n° 7'307 dénommée ci après « Lot 6 ». Or, dès le budget de fonctionnement 2013, CHF 150'000.- ont été inscrits afin de payer le DDP des lots 6, 8 et 11 du quartier des Fiches, propriété foncière de la Ligue pour la lecture de la bible. Sur ce montant, la quote-part de la redevance imputable au lot 6 est de CHF 18'392.-. Finalement, les charges supplémentaires liées au DDP du lot 6 seront de CHF 58'002.- (valeur définitive de la redevance calculée sur le CUS réel du projet = CHF 76'394.-).

S'agissant des futures recettes :

- une redevance annuelle de CHF 76'394.-, versée par la FLCL, correspondant au montant exact versé par la Ville à la Ligue pour la lecture de la Bible.

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en ept)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)						
Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières	0.0	80.5	80.5	80.5	80.5	322.0
Paiement DDP « Ligue pour la lecture de la Bible »	0.0	58.0	58.0	58.0	58.0	232.0
Total charges suppl. DLSP	0.0	138.5	138.5	138.5	138.5	554.0
Revenus DDP	-73.6	-76.4	-76.4	-76.4	-76.4	-379.2
Total net DLSP	-73.6	62.1	62.1	62.1	62.1	174.8

14. 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 des superficiaires
 - C. Obligations des superficiaires
 - D. Droit de contrôle du superficiant
 - E. Cessibilité et transmissibilité du droit
 - F. Retour des constructions
- Chapitre III Divers

Clauses principales

Durée du droit Échéance au 14.12.2110, date de l'échéance du droit de superficie principal.

Redevance La redevance s'élèvera à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque cinq 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 les superficiaires : Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.

Retour à l'échéance

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit : **Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
- si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit. **Indemnisation** calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50%).

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

Un contrôle des loyers sera exercé par la superficiaire 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 superficiaire. La sous-superficiaire fournira à la superficiaire l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location

CONSTITUTION DE SOUS-DROIT**DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Par devant **Didier KOHLI**, notaire à Lausanne, _____

comparaissent :

d'une part : _____

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par Monsieur Grégoire Junod, conseiller municipal et directeur du logement et de la sécurité publique, domicilié à Lausanne, qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le

2015, pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du _____ 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du _____,

ci-après nommée « la superficiaire », _____

d'autre part : _____

La société anonyme FLCL.....dont le siège est à Lausanne, ici représentée par _____ qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____

ci-après nommée « la sous-superficière ». _____

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

1.1. La superficiaire est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie octroyé par la Ligue pour la lecture de la Bible, superficiante, constitué le 27 octobre 2011 par acte du notaire Didier Kohli à Lausanne et inscrit au Registre foncier de Lausanne le 15 décembre 2011. Ce droit de superficie objet de la parcelle 20595 de Lausanne grève les parcelles 7307, 7309, 20543 et 20546 de Lausanne. _____

La superficiante a autorisé la superficiaire à constituer sur son propre droit un ou plusieurs droits de superficie. Dans ce cas, le ou les sous-superficières devront s'engager à reprendre tous les droits et obligations mentionnés dans l'acte constitutif précité. _____

1.2. Dans le cadre de la mise en valeur des parcelles du quartier des « Fiches-Nord », la société FLCL, Fondation lausannoise pour la construction de logements, souhaite construire deux immeubles affectés au logement sur la parcelle 7307 / (20595) / ((20627)) de Lausanne précitée. _____

1.3 La superficiaire est au bénéfice du droit distinct et permanent suivant :

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	20595
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	
DDP	15.12.2011 (D) DDP Superficie jusqu'au 007-14.12.2110 ID.007-2013/000729 2011/6681/0
	à la charge de B-F Lausanne 132/7307
	à la charge de B-F Lausanne 132/7309
	à la charge de B-F Lausanne 132/20543
	à la charge de B-F Lausanne 132/20546
Surface	22'021 m ² , numérique,
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	92

Part de surface grevée	Grevé sur	Lausanne 132/7307 2514 m ² Lausanne 132/7309 12904 m ² Lausanne 132/20543 920 m ² Lausanne 132/20546 5683 m ²
Désignation de la situation	Chemin de Bérée 18/66/70/72	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2082 m ² Forêt, 598 m ² Jardin, 19'313 m ² Accès, place privée, 28 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 421 m ² , N° d'assurance: 10401 Habitation, 213 m ² , N° d'assurance: 10402 Habitation, 151 m ² , N° d'assurance: 10403 Bâtiment ecclésiastique, 127 m ² , N° d'assurance: 10404 Habitation, 151 m ² , N° d'assurance: 10405 Habitation, 99 m ² , N° d'assurance: 11262 Habitation, 183 m ² , N° d'assurance: 12254a Garage, N° d'assurance: 12254b surface totale 24 m ² (souterrain) Habitation avec affectation mixte, 712 m ² , N° d'assurance: 13890 Habitation, 25 m ² , N° d'assurance: 9287 surface totale 199 m ² (sur plusieurs immeubles)	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale		
Propriété		
Propriété individuelle	Lausanne la Commune, Lausanne	15.12.2011 007-2011/6681/0 Immatriculation de DDP
Mentions		
Aucune		
Servitudes		
Aucune		
Charges foncières		
Aucune		
Annotations		
(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)		
15.12.2011	007-(C) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie	ID.007-2013/000732
2011/6681/0		
Exercices des droits		
Voir registre foncier		

Droits de gage immobilier

Aucune

Pour la désignation des parcelles de base, se référer au feuillet du registre foncier. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier des parcelles de base. _____

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

1.5. La sous-superficiaire a l'intention de construire, sur la parcelle n° 20595, deux bâtiments affectés au logement, dans le cadre d'un concept d'aménagement général pour le quartier des « Fiches-Nord ». _____

A cet effet, la sous-superficiaire sollicite de la superficiaire la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un sous-droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20627 au Registre foncier de Lausanne. _____

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

II. SOUS-DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**A. Constitution****Article 1 - Constitution de servitude de sous-superficie**

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle no 20595, la superficiaire constitue en faveur de la sous-superficiaire une servitude de sous-superficie n° 20627, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude, d'une surface de 2'514 mètres carrés, grève une partie de la parcelle 20595 de Lausanne (surface entourée d'un traitillé rouge) selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le ..., plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. _____

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

La superficiaire déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le sous-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 sous-droit de superficie sera accordé pour une durée échéant à la même date que le droit de superficie de premier degré, soit le 14 décembre 2110. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par la sous-superficiaire 5 ans (cinq) avant l'échéance, la superficiaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. Le silence de la sous-superficiaire à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa

part de renouveler le contrat, la sous-superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du sous-droit de superficie au Registre foncier. _____

En cas de prolongation du sous-droit de superficie, la superficiaire pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière ; il en sera de même en cas de modification des conditions financières du droit de superficie de premier degré. _____

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Article 3 bis – Equipements collectifs et suivi urbanistique

Tous les propriétaires situés dans le périmètre du quartier « Fiches Nord » se sont engagés de réaliser les équipements collectifs et le suivi urbanistique du quartier conformément à la convention foncière du 11 octobre 2010 ainsi qu'à la charte urbanistique et équipements collectifs du 19 mars 2010. Pour ce faire, ils ont constitué une société simple au sens des articles 530 et suivants du code des obligations dont le contrat a été adopté par tous les membres lors de la séance plénière du 7 mars 2011. _____

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

Tous les droits et obligations liés à la convention foncière du 11 octobre 2010, à la charte urbanistique et équipements collectifs du 19 mars 2010 ainsi qu'au contrat de société simple adopté le 7 mars 2011 sont repris intégralement par la sous-superficiaire à l'entière décharge de la superficiaire. _____

Article 4 - Constructions autorisées

La sous-superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser les deux bâtiments mentionnés sous chiffre 1.2. de l'exposé préalable, conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique. _____

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

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans (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 de la superficiaire, la superficiaire pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article 17 (retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaire). La superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'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 sous-superficiaire à l'article dix sept (17), cette dernière fera connaître à la superficiaire avec pièces justificatives à l'appui, étape par étape, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et de leurs parties intégrantes. Il en ira de même des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par la superficiaire. _____

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

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

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par la sous-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 superficiaire et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. _____

Article 5bis - Indemnités pour radiation de servitudes de restriction de bâtir – Frais liés aux concours d'urbanisme et d'architecture

La Commune de Lausanne a financé la part de la Ligue pour la lecture de la Bible pour les frais d'études du quartier jusqu'au 31 décembre 2010, qui s'élève à CHF 274'100.- (deux cent septante quatre mille cent francs), ainsi que pour les indemnités pour radiation des servitudes de restriction de bâtir qui ont été payées à Monsieur Wenker et à la Fondation Eynard-Eynard pour un montant de CHF 305'463.- (trois cent cinq quatre cent soixante trois francs). _____

La sous-superficiaire a versé sur le compte de consignation l'Etude du notaire soussigné (Association des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, la somme de CHF 41'552.- (quarante et un mille cinq cent cinquante deux francs), représentant sa part sur les frais susmentionnés avancés par la Commune de Lausanne. Tous les droits qui y sont liés sont ainsi cédés par la Commune de Lausanne à la sous-superficiaire. _____

Un intérêt de retard de CHF 3'244.75 est dû jusqu'au 31 mai 2014. Le solde calculé au taux de (TH + 0.5%) du 01.06.2014 au..... représentefrancs. _____

Le montant dû à la Commune de Lausanne sera viré par le notaire soussigné sur le compte de la Commune de Lausanne numéro 272.02.00 ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, aussitôt après la signature du présent acte. _____

Article 6 – Montant de la redevance de superficie_____

Taux_____

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

Valeur du terrain_____

Le prix de ce dernier est défini sur la base d'un montant de CHF 650.- (six cent cinquante francs) le mètre carré constructible pour un coefficient d'utilisation du sol de 1,2. Le prix final sera adapté proportionnellement au coefficient d'utilisation du sol des constructions réalisées, selon le permis de construire qui sera délivré. Toutefois, la redevance ne sera en aucun cas inférieure à celle qui serait payée pour un coefficient de 1,0.).

Le coefficient d'utilisation du sol calculé pour le dossier de demande d'autorisation de construire est de 1.122. Le prix du terrain est donc de CHF 607.75 (six cent sept francs septante cinq) le m² et la valeur du terrain est de CHF 1'527'883.- (un million cinq cent vingt sept mille huit cent huitante trois).

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 superficiaire et la redevance sera adaptée en conséquence.

Le bâtiment existant N° 12254a et b sur la parcelle au moment de l'octroi du droit de superficie est destiné à être démoli et n'a donc pas de valeur.

Exigibilité de la rente

Dès le 1^{er} janvier 2013, une redevance annuelle de CHF 18'392.- (dix huit mille trois cent nonante deux) est due pour l'entier de la surface du sous-droit de superficie, représentant le 22,511% de la redevance totale calculée sur l'entier de la surface du sous-droit de superficie, avec un prix de CHF 650.- (six cent cinquante francs) le mètre carré, correspondant à une densité de 1,2. Cette redevance sera versée d'avance par semestre civil pour les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année et sera adaptée dès le douzième mois après l'obtention du permis de construire, tous délais de recours échus, conformément aux indications figurant dans les paragraphes « Taux et « Valeur du terrain » ci-dessus, soit 5% (cinq pour cent) de CHF 1'527'883.- (un million cinq cent vingt sept mille huit cent huitante trois) = CHF 76'394.- (septante six mille trois cent nonante quatre).

Le sous-droit de superficie n'ayant pas été immatriculé au Registre foncier le 1^{er} janvier 2013, la sous-superficiaire remboursera intégralement les avances de redevance payées par la superficiaire dès le 1^{er} janvier 2013 dès que le permis de construire pour les bâtiments à édifier sur le présent sous-droit de superficie aura été délivré.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit CHF 229'182.- (deux cent vingt neuf mille cent huitante deux). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiaire pourra exiger de la sous-superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.

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

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée :

a) tous les cinq ans, tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder;

b) si, au cours de la durée du sous-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 superficiaire et la redevance sera adaptée en conséquence.

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la redevance soit au 01.01.2013.

Article 7 Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la sous-superficiaire

Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiaire

La sous-superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiaire 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 superficiaire n'assumera aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la sous-superficiaire.

La sous-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 superficiaire.

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites pollués

La superficiaire déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de sites pollués par des déchets, ni au sujet des bâtiments ni au sujet de la parcelle objet du DDP qui ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux pollués, après consultation du site internet du service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, la sous-superficiaire s'engage à relever la superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32 b bis de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

C. Obligation de la sous-superficiaire

Article 11 - Obligations de la sous-superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiaire, 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 sous-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 sous-droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- e) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix (10) ;

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 sous-droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____

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

h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le sous-droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance du sous-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 sous-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 sous-droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____

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

l) au regard de ce qui précède, la sous-superficiaire s'engage à signer des baux conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, en harmonie avec le sous-droit de superficie et les règles de droit public et dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du sous-droit de superficie ; _____

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 sous-droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de troisième degré, sauf accord de la superficiaire; _____

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiaire 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 superficiaire. La sous-superficiaire fournira à la superficiaire l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location.

q) 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, durant les trois premières années à une restitution annuelle des résultats à l'ensemble des usagers des immeubles, à l'occasion d'une séance de sensibilisation aux économies d'énergies. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière.

r) signer dans le cadre de la construction une charte de collaboration 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 superficiaire :

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

D. Droit de contrôle de la superficiaire**Article 13 Visite des lieux**

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires

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

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

La superficiaire devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la sous-superficiaire; 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 superficiaire un intérêt équivalent à celui qui représente la sous-superficiaire, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la sous-superficiaire ;
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.

Si la superficiaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la sous-superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (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 sous-droit de superficie sera soumis à la superficiaire avant que les contractants le signent.

F. Retour des constructions**Article 16 - Retour anticipé d'une ou des constructions 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 sous-superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Article 17 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par la sous-superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par la sous-superficiaire des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiaire 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 superficiaire exerce ce droit, elle devra verser à la sous-superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiaire au sens de l'article quatre (4), 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 (1½%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. _____

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

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

La sous-superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le sous-droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article vingt-trois (23) ci-après. _____

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

La résiliation du droit de superficie de premier degré entraîne de facto celle du sous-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 des constructions à l'échéance du droit

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

En contrepartie, une indemnité sera due à la sous-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 ». Elle sera déterminée de la façon suivante : _____

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

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

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant.

Article 21 - Publicité

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

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiaire et la sous-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. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne.

Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus.

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 - Autres dispositions

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

Article 26 bis - Consentement du superficiel

Par déclaration du ... 2011, signée, légalisée et ci-annexée, l'association Ligue pour la lecture de la Bible, à Lausanne, superficiel, a consenti à la constitution d'un sous-droit de superficie en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, grevant la parcelle n° 20595, aux conditions ci-dessus. _____

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

Au sujet de **FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements** 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"/CE- AELE avec domicile principal en Suisse : _____

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

En outre, les représentants de **FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements** certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire

Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire soussigné est en mesure de certifier à propos de la **FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements** que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'une autorisation d'établissement type « C » ou d'une autorisation de séjour type « B CE/AELE », domiciliées en Suisse : _____

- détiennent la totalité du capital-actions de la société, déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ; _____
- constituent la totalité des membres du conseil d'administration ; _____
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70%). _____

Ils confirment également que la **FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements** n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Article 28 – Frais - divers

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent sous-droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la sous-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—). / *Exonération à demander par le notaire,*

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1) Constitution d'un sous-droit de superficie au 14 décembre 2110 en faveur de **FLCL, Fondation lausannoise pour la construction de logements**, avec immatriculation comme sous-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 représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Lausanne, le

LAUSANNE, le ... deux mille quinze.

15. 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° 2015/70 de la Municipalité, du 8 octobre 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 un droit distinct et permanent de superficie n° 20'627, grevant 2'514 m² du DDP n° 20595 et correspondant à la parcelle de base n° 7'307 en faveur de la FLCL, pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 24 logements et un parking souterrain de 17 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. de porter en recettes d'investissement du compte d'attente 4400.581.418 (Service d'architecture) le remboursement par la FLCL des frais de concours, d'études et frais divers de CHF 17'529.- et de porter les frais liés à la levée des servitudes en augmentation du crédit d'acquisition pour la législature 1230.2011 le montant de CHF 24'023.-, selon art. 5bis des contrats de droit de superficie cités au chiffre 1 ci-dessus. Ces montants seront augmentés des intérêts de retard calculés à la date de paiement ;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder à la FLCL les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 24 logements subventionnés sis au chemin de Bérée ;
4. 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 80'472.-, ceci en application des dispositions prévues au point 3 ;
5. 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 montant de l'hypothèque de l'opération de la FLCL (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 1'255'255.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;

6. d'octroyer un prêt chirographaire communal de CHF 1'072'204.- en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres et amortissable sur cinquante ans.

Au nom de la Municipalité :

La vice-syndique :
Florence Germond

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin

Annexes : - plan de situation et assiette du DDP
- plans types du projet (trois niveaux)
- document « Santé et durabilité dans les constructions (Ville de Lausanne) »