

**Projet de construction de neuf bâtiments répondant au concept de « Société à 2000 watts »,
comprenant 185 logements, des surfaces d'activités, une crèche de 44 places, un parking
souterrain de 114 places et quatorze places extérieures, sis chemin de Bérée 28-30-32**

**Constitution d'un sous-droit de superficie grevant la parcelle n° 7309, en faveur de la Société
immobilière lausannoise pour le logement S.A. - SILL**

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL

Préavis N° 2016/07

Lausanne, le 4 février 2016

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 Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL), un sous-droit distinct et permanent de superficie n° 20'595, grevant 12'904 m² de la parcelle n° 7'309, afin de permettre la réalisation de neuf bâtiments comprenant 185 logements, des surfaces d'activités, une crèche de 44 places, ainsi qu'un parking souterrain de 114 places et quatorze places extérieures.

Le bâtiment A, jouxtant l'autoroute, intègre des surfaces d'activités et quinze logements destinés à la collocation estudiantine (orientés au sud). Les sept bâtiments B1 à B4, C, D et E sont exclusivement dédiés au logement et totalisent 88 logements subventionnés, 53 logements à loyers régulés et 29 logements en marché libre. Finalement, le bâtiment F accueillera la crèche de 44 places. Dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder à la SILL :

- un cautionnement solidaire d'un montant global maximal de CHF 4'275'132.-, représentant 15% du coût de construction des 88 logements subventionnés (terrain et parking exclus) et octroyé paritairement entre le Canton et la Commune. La part communale représentera donc un montant maximal de CHF 2'137'566.- ;
- un cautionnement solidaire d'un montant global maximal de CHF 7'506'855.-, représentant 30% de l'hypothèque contractée pour financer les surfaces dédiées aux logements régulés, étudiants et à la crèche (terrain exclu) et octroyé uniquement par la Commune.

Ce préavis a également pour objet de demander l'autorisation de subventionner 88 des 185 logements, conformément aux dispositions prévues par la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL 1975). A ce titre, il est prévu de prendre en charge, de manière paritaire entre le Canton et la Commune, l'abaissement des loyers à hauteur de 24%, sur le principe de l'aide linéaire. La part communale représentera CHF 176'777.- par an durant les quinze premières années d'exploitation.

Enfin, elle sollicite l'inscription au budget, dès 2019, des montants nécessaires au paiement des charges financières et d'exploitation pour l'utilisation des locaux dévolus à la garderie.

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	3
3.3.	Plan partiel d'affectation (PPA) et concours d'architecture.....	3
4.	Parcelle	4
5.	Maître de l'ouvrage : SILL	5
6.	Caractéristiques du projet de construction.....	6
6.1.	Présentation du site	6
6.2.	Description du projet.....	6
7.	Respect des critères de développement durable	9
7.1.	Compatibilité avec la « Société à 2000 watts ».....	9
7.2.	Pourquoi labéliser Minergie-P-Eco® ?.....	11
7.3.	Suivi et optimisation des consommations d'énergie.....	12
8.	Planning prévisionnel	13
9.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	13
10.	Comité de pilotage en phase de réalisation.....	14
11.	Coût de l'opération et loyers initiaux	14
11.1.	Coût de construction	14
11.2.	Valorisation foncière.....	14
11.3.	Conditions de mise sur le marché	15
12.	Aspects spécifiques liés aux logements subventionnés	16
12.1.	Coût de construction	16
12.2.	Financement	16
12.3.	Charges.....	16
12.4.	Participations des pouvoirs publics.....	16
12.5.	Loyers.....	17
13.	Aspects spécifiques liés aux logements régulés et étudiants	17
14.	Aspects spécifiques liés aux logements en marché libre	18
15.	Aspects spécifiques liés à la crèche.....	18
15.1.	La crèche	18
15.2.	Aspects financiers	18
16.	Demande de cautionnements	20
17.	Conséquences financières.....	20

17.1.	Conséquences financières sur le budget d'investissement	20
17.2.	Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	20
18.	Sous-droit distinct et permanent de superficie.....	21
19.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune.....	36
20.	Conclusions	36

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° 7309 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 est mis à disposition de la Ville de Lausanne au travers du DDP (droit distinct et permanent de superficie) n° 20'595 qui grève une partie de la parcelle concernée.

3.1. Sélection de l'investisseur

Comme indiqué dans le préavis N° 2012/4², la parcelle n° 7309 a été octroyée à la SILL, société propriété de la Ville de Lausanne. Finalement, la Municipalité a également demandé au maître d'ouvrage de viser un standard environnemental conforme à la « Société à 2'000 Watts » et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

3.2. Concours d'urbanisme

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'aménagement 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 650 nouveaux logements respectant les principes du développement durable. Ce projet a fait l'objet de l'élaboration d'une charte urbanistique signée par l'ensemble des propriétaires foncier, dans laquelle figurent de nombreux éléments relatifs à l'urbanisation du site, dont certains sont réputés contraignants et impératifs.

3.3. Plan partiel d'affectation (PPA) et concours d'architecture

Le secteur nord-est de la parcelle n° 7309 a fait l'objet du PPA « Bérée 2 »³, en vigueur depuis le 4 février 2014. A la suite du concours, le bureau lauréat a reçu le mandat de développer le concept du projet afin de préciser les éléments à respecter lors de l'établissement des projets définitifs de

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

² Préavis N° 2012/4 « Développement du quartier des Fiches-Nord – Transfert d'une partie du chemin de Bérée au domaine public et réaménagement partiel de la chaussée et des trottoirs – Extension des réseaux souterrains communaux ». BCC 2012 (séance N° 16 – 1^{re} partie), pp 693 ss.

³ Préavis N° 2013/28 « Plan partiel d'affectation "Bérée 2" concernant la parcelle n° 7309, comprise entre l'autoroute A9, la forêt de Valmont, la limite est des parcelles n°s 20'546 et 20'543 et plan légalisé N° 620 - Radiation partielle du plan légalisé N° 620 "Bérée" ».

construction et de définir et chiffrer les équipements collectifs nécessaires au futur quartier, en étroite collaboration avec les services communaux concernés. Ce mandat a débouché sur la charte urbanistique et équipements collectifs du quartier des Fiches-Nord. 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 et conforme au cadre légal des marchés publics a été lancée par la SILL en juin 2013. Sur les douze dossiers reçus, le jury a désigné à l'unanimité le projet « MAIOUGI » du bureau Ferrari Architectes, lauréat de ce concours.

4. Parcelle

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 7309

Description de l'immeuble
Commune politique 132 Lausanne
Tenue du registre foncier fédérale
Numéro d'immeuble 7309
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH 51458 88375 37
Surface 12'904 m², numérique
Mutation 25.11.2003 007-2003/6401/0
Mutation aux immeubles : taxe 16.04.2007 007-2007/1781/0
Division de bien-fonds à P. 7310 : 1187 m² 15.12.2011 007-2011/6680/0
Division de bien-fonds, de P. 7304 : 186 m², de P. 7386 : 1987 m² 22.07.2014 007-2014/3709/0
Cadastration (démolition)
No plan: 92
Désignation de la situation Chemin de Bérée
Couverture du sol Jardin, 12'904 m²
Bâtiments/Constructions Aucune
Mention de la mensuration officielle
Estimation fiscale 8'388'000.00 2011 (02.09.2013)
Propriété : Propriété individuelle ; LIGUE POUR LA LECTURE DE LA BIBLE, Saint-Légier-La
Chiésaz (IDE : CHE-107.021.110) 18.02.1960 007-300960 Donation 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)
10.06.2014 007-2014/2795/0 Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF)
ID.007-2014/002784

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 20595

Affaire registre foncier en suspens

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 m², numérique
Mutation 22.07.2014 007-2014/3709/0 Cadastration (démolition)
08.09.2014 007-2014/4433/0 Cadastration (démolition)
No plan: 92
Part de surface grevée Lausanne 132/7307 2514 m²
Lausanne 132/7309 12904 m²
Lausanne 132/20543 920 m²
Lausanne 132/20546 5683 m²
Désignation de la situation Chemin de Bérée
Couverture du sol Bâtiment(s), 183 m²
Forêt, 598 m²
Jardin, 21'212 m²
Accès, place privée, 28 m²
Bâtiments/Constructions Habitation, 183 m², N° d'assurance 12254a
Garage, N° d'assurance: 12254b

Surface totale 24 m² (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

5. Maître de l'ouvrage : SILL

La création de la SILL découle de l'adoption du rapport-préavis N° 2008/59⁴ sur la recapitalisation de la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL), adopté le 23 juin 2009. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, est nommé par la Municipalité et sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. La SILL a été dotée d'un capital propre initial de CHF 20'000'000.-, libéré au gré des opérations, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à CHF 52'500'000.- suite à l'adoption du préavis N° 2015/12. Son but est la promotion de logements à loyers modérés tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, elle peut procéder à toute opération immobilière, soit acquisition, construction, gérance, administration et vente de tout immeuble, participation à toute entreprise active dans le domaine de l'immobilier.

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

Afin de permettre à la nouvelle société de constituer rapidement son parc locatif, la Municipalité lui a réservé, à ce stade, six opérations dans le cadre du préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne » :

- la réalisation de deux immeubles au chemin de la Prairie – opération « avenue de Provence » (abritant 28 appartements réservés aux aînés et 24 logements à loyers contrôlés) – inaugurés en juin 2013 ;
- la réalisation d'un immeuble de 37 logements au chemin de Bonne-Espérance, livré en février 2015 et constituant les premiers logements 2'000 watts réalisés sur parcelle communale ;
- une opération de deux immeubles implantés à l'avenue de la Sallaz totalisant 28 logements à loyers contrôlés, livrés fin 2015 ;
- le développement des lots 8 et 9 du quartier des Fiches (131 logements), en cours de chantier ;
- le site Réservoir du Calvaire, en collaboration avec la Société coopérative immobilière La Maison ouvrière (environ 194 logements, dont 50% pour la SILL) dont l'ouverture du chantier est prévue en 2016 ;
- la construction de neuf bâtiments, sis chemin de Bérée, qui représente 185 logements dont 88 subventionnés, 53 contrôlés, 15 logements étudiants et 29 logements en marché libre, faisant l'objet du présent préavis ;

⁴ BCC n° 19/1 et 2 du 23 juin 2009.

- le développement d'une parcelle située à « En Cojonnex », visant la réalisation de 98 logements destinés à la collocation estudiantine, dont l'ouverture du chantier est prévue en 2016.

Comme mentionné dans le rapport-préavis N° 2014/50⁵, la Municipalité a également réservé un quart des droits à bâtir de la première étape de réalisation de l'écoquartier des Plaines-du-Loup en faveur de la SILL et de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL).

6. Caractéristiques du projet de construction

6.1. Présentation du site

La parcelle est située au nord de la ville, à proximité immédiate de l'axe fort de transport constitué par le métro m2 (arrêt Fourmi). Une grande partie de la parcelle ne connaît pas de vis-à-vis direct puisqu'elle est bordée par un cordon boisé à l'est et par la forêt au sud. Au nord, la parcelle est délimitée par l'autoroute A9. Finalement, le projet se raccorde au reste du quartier des Fiches par l'ouest en jouxtant les lots 6 et 8.

6.2. Description du projet

6.2.1. Caractéristiques générales du projet

Surface bâtie		3'120 m ²
Surface brute utile de plancher		20'728 m²
Volume bâti total (SIA 416, y. c. parking et techniques)		84'125 m ³
Surface de terrain en zone constructible		12'904 m ²
Coefficient d'occupation du sol COS		0.242
Coefficient d'utilisation du sol CUS		1.606
Surface nettes par affectation (en m² SUP SIA 416)	100.0%	16'194 m²
Logements subventionnés	40.6%	6'575 m ²
Logements contrôlés	24.6%	3'988 m ²
Logements étudiants	9.4%	1'528 m ²
Logements marché libre	14.9%	2'411 m ²
Activités	7.5%	1'210 m ²
Crèche	3.0%	482 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. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans les surfaces nettes locatives mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

6.2.2. Implantation – Morphologie

Le projet est composé de neuf bâtiments : A, B1, B2, B3, B4, C, D, E et F. Au nord et à l'est, en jouant sur la continuité volumétrique entre le bâtiment A, de grande hauteur et en forme d'équerre, et les bâtiments B (B1, B2, B3 et B4), d'une hauteur similaire, le projet offre une lecture sensible de la charte urbanistique et vient fermer judicieusement le concept général du quartier, tout en le protégeant des nuisances sonores induites par l'autoroute. La particularité du périmètre B réside dans ses

⁵ Préavis N° 2014/50 « Métamorphose – Critères et modalités d'attribution des parcelles de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants ».

circulations verticales ouvertes, césures résultant du PPA en vigueur, qui préservent une certaine perméabilité entre le quartier et son espace naturel environnant.

Au sud et à l'ouest, les volumes des bâtiments C, D et E sont similaires. Leurs longues façades sont brisées par une géométrie biseautée plus ou moins marquée, ce qui apporte une fluidité à l'ensemble et permet d'éviter le parallélisme entre les bâtiments. Le bâtiment F agit en prolongement du bâtiment E et participe à la vie de la place centrale par sa volumétrie différenciée et son affectation, puisqu'il accueillera une crèche.

6.2.3. Distribution des affectations et principes typologiques

Le bâtiment A s'adapte aux affectations qu'il abrite en fonction du degré d'exposition aux nuisances sonores générées par l'autoroute. A ce titre, les activités sont implantées en façade nord et les logements étudiants en façade sud.

Les quatre corps du bâtiment B s'articulent autour de trois corps de liaison, assurant la distribution des logements, tout en leur offrant des espaces de terrasses semi-collectives.

Sur l'ensemble des bâtiments de logement, chaque appartement jouit de deux orientations et la typologie des logements tire parti des particularités des façades pour venir y implanter les balcons. Un couloir généreux menant au salon dessert les chambres et les salles d'eau. Les baies vitrées offrent une lumière naturelle abondante dans toutes les pièces des appartements.

6.2.4. Accessibilité, stationnement

La circulation dans le quartier est conçue comme une zone de rencontre : vitesse limitée à 20 km/h et priorité aux piétons. Le chemin d'accès pour les véhicules motorisés est situé au nord du quartier et dessert notamment les parkings souterrains des lots 7, 8-9 et 11.

Concernant le présent lot, 128 places de parc sont prévues, dont quatorze places pour visiteurs situées à l'extérieur et 114 regroupées dans le parking souterrain, ce dernier étant limité à un seul niveau. Implanté au nord-ouest de la parcelle, il est connecté à la surface par deux ascenseurs débouchant à proximité de chacune des places prévues par le concept paysager (édicule du square et de la place centrale). A l'exception du bâtiment A, intégrant des surfaces d'activités et directement connecté au parking, l'accès aux immeubles se fait en surface, invitant les futurs habitants à la rencontre.

Le dimensionnement du stationnement vélo respecte les normes VSS émises par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports. A cet égard, 453 places seront réalisées, dont 125 places en extérieur et 328 en intérieur situées dans le parking souterrain et dans des locaux fermés et accessibles au rez-de-chaussée des immeubles.

Finalement, en dépit de la topographie du site, l'ensemble de ces dispositifs, associé au traitement des cheminements piétonniers, permet un accès de chaque immeuble aux personnes à mobilité réduite.

6.2.5. Espaces extérieurs

Guidé par le PPA qui régit le lot 11, le projet propose une place centrale située au cœur de la parcelle. Un axe piéton nord-sud, tel que le définit la charte urbanistique, s'étend sur toute la longueur de la parcelle. Aux extrémités de ce chemin piéton, se trouvent deux autres places de caractères différents et complémentaires.

Finalement, le projet propose quatre espaces extérieurs dotés d'ambiances distinctes :

- au nord, à proximité des logements pour étudiants, nous trouvons le square, un espace végétal planté d'arbres et agrémenté d'équipements pour la détente (table et bancs) et les loisirs (table de ping-pong) ;
- au centre, la place centrale, en face de la future crèche, anime le cœur du quartier et se caractérise par un grand espace minéral planté sur sa périphérie. Cette esplanade est équipée de bancs, d'un abri vélo et d'un édicule menant au parking ;

- au sud, un troisième espace dénommé « le parc » s'appuie sur la lisière de la forêt. Il est équipé d'une place de jeux pour enfants et de bancs ;
- au sud-ouest, un espace généreux réservé à des jardins potagers sera équipé et mis à disposition des habitants.

A l'est et en bordure de forêt, une grande zone extensive ainsi qu'une noue longent toute la parcelle. Cette dernière s'élargit ponctuellement en formant des bassins de rétention participant à la collecte des eaux pluviales.

6.2.6. Matérialisation

La structure porteuse des bâtiments est réalisée en béton armé, les cloisons légères en plaques de plâtre cartonné. Les voies d'évacuation, les faux-planchers et faux-plafonds sont incombustibles. Le traitement des façades est simple. Isolées en périphérie par des panneaux de mousse en polystyrène expansé, elles sont enduites d'un crépi minéral de teinte claire et homogène.

Les façades sont rythmées par l'horizontalité des têtes de dalles apparentes et la verticalité des vitrages toute hauteur. Sur le bâtiment B, l'alternance entre pleins et vides, respectivement constitués par les bâtiments B1 à 4 et les liaisons verticales, apporte transparence et légèreté aux corps articulés des bâtiments, tout en offrant des espaces extérieurs généreux, autour des liaisons verticales distribuant les logements.

6.2.7. Mixités fonctionnelle et sociale

En complément des 185 logements représentant environ 90% des surfaces locatives, le projet intègre un programme d'activités publiques et privées. A ce titre, la moitié nord du bâtiment A accueille des surfaces administratives pouvant recevoir environ cinquante places de travail ; le périmètre F reçoit une crèche de 44 places, des surfaces administratives ainsi qu'un espace de restauration.

En termes de mixité sociale, quatre types de logement seront mis sur le marché dans les proportions suivantes (exprimées en surface) : 45.4% de logements subventionnés, 27.5% de logements régulés, 10.5% de logements pour étudiants (environ cinquante lits) et 16.6% de logements en marché libre. Ainsi, dans le cadre de cette opération, ce sont 83.4% des logements dont les loyers seront contrôlés sur la durée du DDP.

A l'exclusion du bâtiment A qui accueille l'intégralité des logements étudiants, chaque bâtiment est composé d'une mixité de types de logement. Logements subventionnés, à loyers régulés ou libres se côtoient et assurent ainsi une mixité sociale renforcée au sein du quartier.

La diversité des typologies de logement, facteur de mixités générationnelle et structurelle des ménages, est la suivante (exprimées en nombre de logements) : 25% de 2.5 pièces, 36% de 3.5 pièces, 28% de 4.5 pièces et 11% de 5.5 pièces. Sur les 72 logements de 4.5 et 5.5 pièces, quinze sont réservés à la collocation pour étudiants.

Finalement, afin d'adapter la majorité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR), le projet répond aux exigences de la norme SIA 500⁶. Les recommandations de l'AVIVO (accès aux immeubles et au parking, bancs, mains-courantes, fours en hauteur, etc.) ont également été intégrées au projet.

⁶ Norme SIA 500:2009 « Constructions sans obstacles ».

Typologies	Nbre total logements	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Surfaces totales <i>m² net</i>	Subventionnés	Régulés	Marché libre
2.5 pièces	46	52.8	2'430.5	25	16	5
3.5 pièces	67	74.1	4'964.4	36	26	5
4.5 pièces	52	93.7	4'874.6	22	13	17
<i>Dont collocation estudiante</i>	7	98.5	689.5		7	
5.5 pièces	20	111.6	2'232.1	5	13	2
<i>Dont collocation estudiante</i>	8	104.8	838.7		8	
	185	78.4	14'501.6	88	68	29

Cette opération s'inscrit dans une volonté de proposer des loyers attractifs pour la majorité des ménages lausannois. A ce titre, il est important de noter que le loyer moyen pratiqué sur les 185 logements sera de CHF 241.60/m² net.an, tout en offrant une variété de loyers, puisqu'en moyenne, les logements à loyers régulés seront loués à CHF 250.-/m² net.an, les logements du marché libre à CHF 270/m² net.an et les logements subventionnés à CHF 224.-/m² net.an avant subventions soit, CHF 170.-/m² net.an une fois les subventions déduites. S'agissant des logements subventionnés, 15% d'entre eux seront réservés aux candidats proposés par la cellule logement de la Ville, conformément aux dispositions réglementaires communales.

7. Respect des critères de développement durable

En vertu du rapport-préavis N° 2013/20⁷ établi en réponse au postulat de M. Vincent Rossi et adopté par le Conseil communal le 18 mars 2014, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que les bâtiments construits sur cette parcelle répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire le concept de « Société à 2'000 watts » et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO. Cette obligation est rappelée à l'article 4 du contrat de sous-droit de superficie.

De manière à pouvoir prétendre aux subventions cantonales, pour l'heure, conditionnées aux standards Minergie®, le maître de l'ouvrage a en outre décidé de satisfaire aux exigences du label *Minergie-P-Eco*® pour l'ensemble des bâtiments du projet.

7.1. Compatibilité avec la « Société à 2000 watts »

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 sept des émissions de gaz à effet de serre, par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, les cahiers techniques SIA 2031, 2039 et 2040⁸ décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture de l'eau chaude sanitaire, l'électricité

⁷ Rapport-préavis N° 2013/20 « Réponse au postulat de M. Vincent Rossi : "Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale" ».

⁸ Cahiers techniques SIA 2031 « Energie grise dans le bâtiment » ; SIA 2039 : « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite.

Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 122 kWh/m²A_E.an⁹ et les émissions de gaz à effet de serre à 17.4 kgCO₂/m²A_E.an.

NRE : Non renewable Energy [kWh/m ² A _E]	Cible 2'000 watts	Projet Fiches lot 11
Matériaux de construction	30.8	29.4
Utilisation	57.5	62.8
Mobilité	37.5	31.4
Total	125.8	123.6 soit 98% de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ² A _E]	Cible 2'000 watts	Projet Fiches lot 11
Matériaux de construction	8.6	8.1
Utilisation	2.6	7.7
Mobilité	5.9	5.5
Total	17.1	21.3 soit 125% de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet lui permettent de satisfaire à la cible 2'000 watts relative à l'énergie primaire non renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, si les performances actuelles du projet affichent un dépassement d'environ 25% par rapport à la cible, ceci est inhérent à la part de gaz contenu dans le mix du CAD, auquel les bâtiments doivent obligatoirement être connectés conformément au règlement du PPA.

Compte tenu de ses performances énergétiques, nous pouvons conclure que le présent projet est conforme aux volontés du Conseil communal exprimées en adoptant le rapport-préavis N°2013/20.

7.1.1. Energie grise des matériaux de construction

Le choix d'un mode constructif simple plébiscitant la mise en œuvre de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®], associé à la rationalité des volumes construits (facteur de forme Ath/A_E de 1), permet de limiter l'impact écologique de la construction. Par ailleurs, dans un souci de préservation des ressources, la part de béton recyclé représentera au minimum 50% de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce dernier sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de ces huit immeubles est en moyenne de 29.4 kWh/m²A_E.an, soit environ 5% de mieux que la valeur 2'000 watts applicable à ce projet.

7.1.2. Energie d'exploitation

L'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes, avec une épaisseur d'isolation de 26 à 30 cm en façade, 26 cm + 10 cm de terre compacte pour les toitures végétalisées et la mise en œuvre de triples vitrages pour la totalité des menuiseries (coefficient U_[vitrages + cadres] inférieur à 0.80 W/m².K). Ces éléments d'enveloppes 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 de ce point de vue.

En complément de ces mesures statiques, des systèmes de ventilation double flux permettront de réduire encore les besoins de chauffage du projet, tout en améliorant le confort thermique et acoustique comparativement à une solution de ventilation simple flux.

⁹ A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m².

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures seront prises pour les limiter. Le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie et ce, jusqu'aux points de puisage. De plus, même si le cadre légal ne l'impose pas, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement. Cette mesure a pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude, de manière à les orienter vers un comportement responsable.

En ce qui concerne la production de chaleur, la connexion à la conduite de chauffage à distance (CAD) des Services industriels de la Ville permettra d'offrir un kWh thermique efficient, tant sur le plan environnemental qu'économique. Le choix du système de radiateurs avec vannes thermostatiques permettra une régulation pièce par pièce et une adaptation plus dynamique du chauffage, en comparaison des systèmes de planchers chauffants parfois responsables de surchauffe dans les bâtiments du type *Minergie-P*[®] ou équivalent. Cette solution permettra, en outre, de limiter la déperdition par les ponts thermiques au droit des dalles des balcons. Des planchers chauffants seront néanmoins préférés dans la crèche pour le confort des enfants et dans les surfaces de bureaux exposées plein nord, ces zones étant de fait moins sujettes à une surchauffe.

Finalement, l'ensemble des mesures prises dans le cadre de ce projet se traduit par un besoin de chaleur théorique deux fois moindre que la valeur normative établie selon la SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

La limitation des besoins en électricité nécessite également plusieurs mesures. La valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences du label *Eco*[®]. En complément, l'ensemble des éclairages artificiels des communs, du parking et des caves sera économe (leds, tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence.

Les ascenseurs seront de classe d'efficacité énergétique A ou B selon la norme VDI 4707.

S'agissant des appareils électroménagers, les classes d'efficacité les plus performantes seront systématiquement choisies (réfrigérateur A+++, lave-linge A+++/A, lave-vaisselle A+++/A, four A).

Pour ce qui est des monoblocs assurant le renouvellement d'air, l'ensemble des ventilateurs est prévu en courant continu, ce qui permet de réduire les consommations d'électricité de ces appareils d'environ 30%. Enfin, dans cette même optique de réduction des consommations d'électricité, le parking sera ventilé naturellement.

Finalement, afin de répondre à la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, huit installations photovoltaïques sont prévues et devraient couvrir 22% des besoins standard en électricité. A l'échelle du quartier, ces huit installations, totalisant une puissance de 110 kWc, devraient produire environ 125'000 kWh d'électricité renouvelable par an.

7.1.3. Mobilité

La situation en zone urbaine, la limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la proximité du m2, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du besoin moyen de déplacement des Lausannois (environ 37 km/pers.jour) et des performances du parc automobile, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le cahier technique SIA 2039. En 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été renouvelé et respectera les normes d'émissions Euro 6, elles devraient être de l'ordre de 31.4 kWh/m²A_E.an, soit 16% de mieux que la cible 2'000 watts.

7.2. Pourquoi labéliser *Minergie-P-Eco*[®] ?

L'octroi de la subvention cantonale encourageant la réalisation de bâtiments à faible consommation d'énergie étant, pour l'heure, conditionné par l'obtention du label *Minergie-P*[®], le maître de l'ouvrage a décidé de satisfaire aux exigences de ce dernier et de son complément *Eco*[®]. A l'échelle du quartier,

ce sont **CHF 792'940.- de subventions cantonales** (1.04% du coût du projet) qui devraient être acquises, sous réserve que les tests de mise sous pression des bâtiments soient concluants.

Le standard *Minergie-P*[®] vise à certifier des bâtiments dont la consommation énergétique est très largement inférieure au cadre légal actuel, tout en garantissant le confort des utilisateurs. D'un point de vue strictement énergétique, ce standard considère les aspects liés à la chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) et aux consommations électriques des auxiliaires de chauffage et de ventilation.

En plus du standard *Minergie-P*[®], le volet *Eco*[®] permet de compléter la démarche de construction écologique en considérant les aspects liés à la santé (éclairage naturel, protection contre le bruit, climat intérieur) et à l'écologie du bâtiment (matériaux, énergie grise, conception du bâtiment).

Les objectifs proposés par le label *Minergie-P-Eco*[®] dessinent un chemin possible vers l'atteinte des cibles de la « Société à 2000 watts ». La plus-value du label *Eco*[®] par rapport à la « Société à 2000 watts » réside essentiellement dans son volet confort et santé.

7.2.1. Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée aux triples vitrages, va grandement limiter, pour ne pas dire supprimer, le phénomène des « parois froides » qui, par rayonnement, sont source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système de ventilation double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante. Enfin, les radiateurs disposés dans chaque pièce et régulés par des vannes thermostatiques, permettront de garantir le confort individuel des habitants.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel.

En termes de confort acoustique, la première mesure prise réside dans la pertinence de l'implantation des bâtiments et des différentes affectations. Ainsi, le bâtiment A, situé au nord de la parcelle, constitue un écran acoustique protégeant les autres bâtiments des nuisances sonores émises par l'autoroute. De la même manière, au sein du bâtiment A, les activités font face à l'autoroute et préservent les logements étudiants de ces nuisances. En complément de ces mesures passives, les mesures constructives en faveur d'une bonne isolation acoustique seront prises de manière à satisfaire les exigences de la norme SIA 181, édition 2006. A ce titre, le bâtiment B, plus exposé que les C, D et F, se verra doté de systèmes d'ouverture en chicanes acoustiques, permettant à ses occupants d'ouvrir les fenêtres tout en bénéficiant d'un affaiblissement acoustique conforme à la norme.

7.2.2. Santé et écotoxicité

Conformément au label *Eco*[®], les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif basé sur des produits chimiques de préservation ; l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues.

7.3. Suivi et optimisation des consommations d'énergie

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, le suivi et l'analyse des consommations sera réalisé au minimum durant les trois premières années d'exploitation du quartier. A ce titre, la SILL s'engage, conformément à l'article 11 lettre q) du contrat de sous-droit distinct et permanent de superficie, à réaliser ce suivi et à transmettre les résultats à la superficiante, en tout temps et sur simple demande de cette dernière.

En complément de ce suivi minimum et afin de se donner les moyens de garantir une exploitation adéquate de ses immeubles sur le long terme, la SILL a décidé que tous les fluides ou agents énergétiques feraient l'objet d'un comptage, au moyen de compteurs individuels et communiquant.

Ces derniers seront installés dans chaque unité de logement ou surface commerciale ainsi que dans les parties communes des réalisations.

L'objectif de la SILL est non seulement de bénéficier d'un suivi régulier du bon fonctionnement des installations communes mais surtout, d'offrir à ses clients-locataires le moyen de mesurer régulièrement et précisément l'impact de leur comportement sur leur consommation, respectivement leurs charges.

De ce fait, la perspective d'atteindre une cohérence entre la mise à disposition d'une conception énergétique de pointe et son utilisation dans la phase d'exploitation sera bénéfique pour l'ensemble des acteurs concernés et dans le respect des préceptes du développement durable.

8. Planning prévisionnel

L'enquête publique s'est tenue du 3 novembre au 3 décembre 2015. Elle n'a pas suscité d'opposition. Dans le cas où l'autorisation de construire, d'une part, et l'octroi du sous-droit distinct de superficie, d'autre part, intervenaient lors du premier semestre 2016, le chantier pourrait ouvrir durant l'été de la même année. La livraison intégrale du quartier interviendrait, quant à elle, environ trois ans plus tard, soit durant l'été 2019.

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

Comme cela se pratique depuis le début de la législature 2011-2016, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, le maître de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires, conformément à l'article 11 lettre t) du contrat de sous-droit distinct et permanent de superficie. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne, le maître de l'ouvrage et l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier prévoit les dispositions suivantes :

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

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

10. 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.

11. Coût de l'opération et loyers initiaux

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

11.1. Coût de construction

CFC 0	Terrain*	4'735'049	6.2
CFC 1	Travaux préparatoires	1'037'026	1.4
CFC 2	Bâtiments et parking	62'443'300	73
CFC 3	Equipements d'exploitation (crèche, inclus dans CFC2)	271'250	0
CFC 4	Aménagements extérieurs	3'128'710	4.3
CFC 5	Frais secondaires	4'391'928	13.6
Total	Réalisation CFC 0 à 5 (sans DDP, sans subvention)	76'007'263	100.0

* Le budget de CHF 4'735'049.- inscrit sous CFC 0 couvre :

- les frais avancés par la Ville pour organiser le concours d'urbanisme, procéder à la levée des servitudes qui frappaient le quartier et développer le PPA spécifique au lot 11 ;
- le paiement des redevances intermédiaires courant depuis le 1^{er} janvier 2013 ;
- la participation aux frais d'infrastructures et de société simple du quartier ;
- les droits de mutation.

Compte tenu de la performance énergétique et sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, ce projet recevra CHF 792'940.- de subventions cantonales au titre de l'obtention du label *Minergie-P®*, ramenant le montant à financer par les fonds propres et les hypothèques à **CHF 75'214'323.-**.

11.2. Valorisation foncière

11.2.1. Parcelle n° 7'309 - DDP n° 20'595

La parcelle n° 7'309 appartient à la Ligue pour la lecture de la Bible qui l'a grevé du droit distinct et permanent de superficie n° 20'595 en faveur de la Commune de Lausanne. L'acte constitutif de ce DDP prévoit que la valeur de la parcelle, fixée à CHF 650.-/m² de terrain constructible pour un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1.2, soit adaptée proportionnellement au CUS réel du projet qui y sera finalement développé.

Le CUS réel du projet étant de 1.6063 (surface de plancher déterminante de 20'728 m² divisée par la surface constructible de 12'904 m²), la valeur du terrain est fixée à **CHF 11'227'502.-, soit CHF 693.30/m² net**. La redevance annuelle, représentant 5% de la valeur du terrain, est donc de CHF 561'375.-. Cette redevance est répartie sur chaque affectation, au prorata des surfaces nettes (16'194 m² de surface utile principale - SIA 416) et représente ainsi **CHF 34.67 /m² net.an**.

Conformément aux dispositions de l'acte constitutif du DDP signé entre la Ville et la Ligue pour la lecture de la Bible, la redevance payée par la sous-superficiaire (SILL) devra être du même montant que celle versée par la superficiaire (Ville) à la superficiante (Ligue), soit CHF 561'375.- et sera

payable dès le douzième mois qui suivra la délivrance du permis de construire. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque cinq ans.

En sus de cette redevance dite pleine, du 1^{er} janvier 2013 jusqu'au douzième mois qui suivra l'obtention du permis de construire, la Ville percevra auprès de la SILL, rétroactivement, une redevance annuelle dite partielle. Cette dernière est due par la Ville à la Ligue conformément aux dispositions de l'acte constitutif du DDP n° 20'595 et représente CHF 94'406.- par an.

De plus, seront à rembourser à la Ville, au moment de la signature du sous-DDP, les montants suivants :

- frais liés à la levée des servitudes de restriction de bâtir CHF 196'455.- ;
- frais liés au concours d'urbanisme CHF 143'335.- ;
- frais liés à l'élaboration du PPA CHF 152'378.- ;
- intérêts de retard au 31 mai 2014 CHF 73'967.- ;
- intérêts de retard du 31 mai 2014 jusqu'à l'octroi du sous-DDP (à calculer lors de la signature de l'acte définitif).

11.3. Conditions de mise sur le marché

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

Logements subventionnés :	CHF 170.-/m ² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logement marché contrôlé :	CHF 250.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Logement étudiants :	CHF 250.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Logements marché libre :	CHF 270.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activité :	CHF 280.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Crèche :	CHF 280.-/m ² net.an, livrée finie et équipée, rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures :	CHF 200.- par place et par mois.

Compte tenu des loyers ci-dessus, du coût de construction mentionné au paragraphe 11.1 et de la valeur actuelle du taux hypothécaire de référence (1.75%), cette opération affiche un rendement brut (DDP payé) de 4.85%.

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

Par ailleurs, tous les loyers mentionnés dans le présent préavis s'entendent y compris 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.

12. Aspects spécifiques liés aux logements subventionnés

12.1. Coût de construction

Répartition par CFC du coût de construction des 88 logements subventionnés, hors places de parc.

		CHF	%
CFC 0	Terrain *	1'779'203.-	6.2
CFC 1	Travaux préparatoires	389'946.-	1.4
CFC 2	Bâtiments	23'501'246.-	82.5
CFC 3	Equipements d'exploitation	0.-	0.0
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'177'526.-	4.1
CFC 5	Frais secondaires	1'652'952.-	5.8
Total	Réalisation CFC 0-1-2-4-5 (sans DDP)	28'500'874.-	100.0

* Quote-part des frais liés au terrain décrits sous le chiffre 11.1 et imputables à la partie de logements subventionnés.

Sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments et comme mentionné précédemment, ce projet recevra une subvention cantonale au titre de l'obtention du label *Minergie P*[®]. Répartie au prorata des surfaces nettes de chaque affectation, la quote-part des logements subventionnés devrait représenter un montant net de CHF 297'333.-. Finalement, le montant des travaux restant à financer par les fonds propres et les hypothèques devrait être de **CHF 28'203'541.-**.

12.2. Financement

	CHF	%
Subventions Minergie P	297'333.-	1.04
Fonds propres	5'700'175.-	20.00
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	22'503'366.-	78.96
Total	28'500'874.-	100.00

12.3. Charges

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(20%)	5'700'175.-	2.75	156'755.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang	(79%)	22'503'366.-	1.75	393'809.-
Amortissement	(79%)	22'503'366.-	1.00	225'034.-
Frais généraux	(97%)	27'625'155.-	1.70	469'628.-
Terrain DDP	(6'575 m ² SUP x 34.67 CHF/m ² SUP.an)	4'558'449.-	5.00	227'922.-
Total				1'473'147.-

12.4. Participations des pouvoirs publics

			%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	1'473'147.-	12	176'777.-
Commune	Abaissement des loyers	1'473'147.-	12	176'777.-
Total annuel des abaissements de loyers				353'554.-
Total des participations cantonales sur quinze ans				2'651'655.-
Total des participations communales sur quinze ans				2'651'655.-

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 176'777.-, 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 2019 pour s'achever en 2034.

12.5. Loyers

Les montants indicatifs des loyers, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives), sont présentés ci-dessous :

Nombre de pièces	Nombre de logements	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels moyens	
			Avant subventions (CHF 224.-/m ² net.an)	Subventions déduites (CHF 170.-/m ² net.an)
2.5	25	52.9	988	751
3.5	36	73.2	1'367	1'039
4.5	22	91.8	1'715	1'303
5.5	5	119.0	2'223	1'689

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel (1.75%), le revenu locatif total des logements sera de CHF 1'473'147.-/an et de CHF 1'245'225.-/an déduction faite de la redevance annuelle. Cet état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence et des coûts de construction finaux, il sera adapté lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

13. Aspects spécifiques liés aux logements régulés et étudiants

Sur la base du devis général actuel, le loyer moyen des logements régulés sera de CHF 250.-/m²net.an, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives). Il pourra varier en fonction de la situation propre à chaque appartement (typologie, surface nette, orientation, étage, etc.).

Le tableau ci-dessous présente, à titre indicatif, les loyers mensuels moyens par type d'appartements :

Nombre de pièces	Nombre de logements	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels moyens (CHF)
2.5	16	52.8	1'100
3.5	26	76.7	1'598
4.5	13	96.1	2'001
5.5	13	109.9	2'289

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 sous-droit de superficie a inclus l'article 11 lettre p) à cet effet, portant notamment sur les 68 appartements à loyers régulés (53 logements régulés et quinze appartements étudiants). 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 Commune. La Ville s'assurera alors que les loyers proposés sont en lien avec la couverture des coûts et conformes aux dispositions du droit du bail. Cet article concernera les 88 logements faisant l'objet d'une demande de

subventionnement selon la loi sur le logement de 1975, dès lors qu'ils quitteraient se statut. Le contrôle des loyers sera alors assuré par la superficiaire, conformément à l'article 11 lettre p).

14. Aspects spécifiques liés aux logements en marché libre

Sur la base du devis général actuel, le loyer moyen des logements en marché libre sera de CHF 270.-/m²net.an, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives). Il pourra varier en fonction de la situation propre à chaque appartement (typologie, surface nette, orientation, étage, etc.).

Le tableau ci-dessous présente, à titre indicatif, les loyers mensuels moyens par type d'appartements :

Nombre de pièces	Nombre de logements	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels moyens (CHF)
2.5	5	52.9	1'190
3.5	5	67.6	1'521
4.5	17	94.1	2'117
5.5	2	104.3	2'347

15. Aspects spécifiques liés à la crèche

15.1. La crèche

La mixité sociale et fonctionnelle sera très marquée dans ce quartier où près de 84% des 185 logements prévus seront subventionnés ou régulés. Il est prévisible que ces logements seront occupés par des familles avec de jeunes enfants. Il a donc paru évident d'inclure la construction d'une nursery-garderie dans le programme du concours d'architecture. La structure d'accueil proposera 44 places réparties en :

- dix places pour des bébés de quatre mois à 18/24 mois ;
- quatorze places pour des enfants de 18/24 mois à 30/36 mois ;
- vingt places pour des enfants de 30/36 mois à l'entrée à l'école primaire (quatre-cinq ans).

Il est prévu dans le programme du futur collège des Fiches les structures parascolaires qui permettent de garantir l'accueil des enfants jusqu'à onze ans. En termes de planification et de gestion, cette Nursery-Garderie sera municipale.

15.2. Aspects financiers

15.2.1. Coût des travaux de la crèche

Les surfaces seront louées « finies et équipées » par le propriétaire. Toutefois les dépenses d'acquisition du mobilier non fixe et du matériel sont prises en charge par les aides au démarrage fédérales et cantonales.

15.2.2. Charges de personnel

Les charges supplémentaires de personnel peuvent être évaluées comme suit :

Direction	0.8 ept	CHF	115'000.-
Secrétariat – comptabilité	0.3 ept	CHF	27'000.-
Personnel éducatif	9.0 ept	CHF	782'000.-
Remplacements		CHF	49'000.-
<u>Logistique, nettoyages, aide de cuisine</u>	<u>1.8 ept</u>	<u>CHF</u>	<u>136'000.-</u>
Total des charges de personnel	11.8 ept	CHF	1'109'000.-

15.2.3. Charges d'exploitation

Le loyer de la crèche est calculé de la manière suivante : le loyer brut (sans les aménagements intérieurs) de CHF 250.-/m²net.an est complété par le coût des aménagements intérieurs capitalisé à 5.25%. Le coût des aménagements intérieurs étant estimé à environ CHF 270'000.- TTC, le loyer total sera de CHF 250.- + CHF 30.- = CHF 280.-/m²net.an.

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

Les charges d'entretien, d'eau et d'énergie de la garderie sont estimées à environ CHF 15.-/m²net.an soit environ **CHF 7'250.-/an.**

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

Charges de biens, services et marchandises	CHF 2'500.-/place	CHF	110'000.-
<u>Charges locatives y.c. charges (eau et énergies)</u>	<u>CHF 295.-/m²net.an</u>	<u>CHF</u>	<u>142'200.-</u>
Total des charges d'exploitation		CHF	252'200.-

Total des charges annuelles **CHF 1'361'200.-**

15.2.4. Charges financières

Le coût du mobilier non fixe pour une garderie de 44 places est d'environ CHF 106'000.-. Ce montant sera financé par les aides au démarrage cantonales.

*15.2.5. Revenus***Produits**

Parents	26% des charges d'exploitation	CHF	353'900.-
<u>FAJE¹⁰</u>	<u>22% des salaires éducatifs</u>	<u>CHF</u>	<u>208'100.-</u>
Total des Produits		CHF	562'000.-

15.2.6. Conséquences sur le budget de fonctionnement du SAJE

En partant d'une exploitation à partir de septembre 2019, les conséquences sur le budget de fonctionnement du Service d'accueil de jour de l'enfance (SAJE) sont les suivantes :

(En milliers de francs)	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Charges d'exploitation	86.5	601.2	667.2	799.2	799.2	2'953.3

¹⁰ Le taux de participation de la FAJE au salaire éducatif est celui de 2016 et pourrait changer.

16. Demande de cautionnements

Dans le cadre de l'opération de logements subventionnés, le Canton et la Commune entendent faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par un cautionnement au bénéfice de la SILL. Conformément à l'analyse préalable effectuée par la division logement du Canton, datée du 11 décembre 2015, celui-ci prendra la forme d'un cautionnement solidaire d'un montant global maximal de CHF 4'275'132.-, représentant 15% du coût de construction des 88 logements subventionnés (terrain et parking exclus) et octroyé paritairement entre le Canton et la Commune. La part communale représentera donc un montant maximal de **CHF 2'137'566.-**.

En complément de ce dispositif spécifique aux logements subventionnés, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder à la SILL, un cautionnement représentant 30% de l'hypothèque contractée, pour financer les surfaces dédiées aux logements régulés, étudiants et à la crèche (terrain exclu).

Coût total des travaux faisant l'objet du cautionnement	CHF	31'691'843.-
Hypothèque	78.96% CHF	25'022'851.-

Montant du cautionnement	30% CHF	7'506'855.-
---------------------------------	----------------	--------------------

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 se portera caution solidaire pour un montant de **CHF 7'506'855.-** au maximum, en faveur de la SILL et traitant de l'opération de logements régulés, étudiants ainsi que la crèche. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts.

Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de CHF 2'137'566.- + CHF 7'506'855.- = **CHF 9'644'421.-**.

17. Conséquences financières

17.1. Conséquences financières sur le budget d'investissement

(en milliers de francs)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Dépenses d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes d'investissements	295.7	0.0	0.0	0.0	0.0	295.7
Total net	295.7	0.0	0.0	0.0	0.0	295.7

17.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

En plus des dépenses liées à la crèche décrites au chiffre 15, le budget de fonctionnement doit inclure les deux dépenses supplémentaires suivantes inhérentes à la Direction du logement et de la sécurité publique :

- la participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières correspondant à la part communale de l'aide linéaire versée en faveur de l'abaissement des loyers des 88 logements subventionnés. Cette dernière sera de CHF 176'777.- par an, pendant quinze ans. Elle devrait débuter mi 2019 pour s'achever en 2034 ;
- la redevance annuelle que la Ville paiera à la Ligue pour la lecture de la Bible pour la parcelle n° 7'309 dénommée ci après « lot 11 ». Or, sur le budget de fonctionnement 2016, CHF 150'000.- sont 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 annuelle de la redevance imputable au lot 11 est de CHF 94'406.-. Les nouvelles charges induites dès que la rente définitive sera pratiquée (dès le 12^{ième} mois suivant l'obtention du permis de construire), correspond donc à CHF 561'375.- – CHF 94'406.- = CHF 466'969.-.

Pour l'année 2016, la Ville percevra auprès de la SILL, les montants des redevances payées pour les années 2013 à 2016, soit un total de CHF 377'624.-.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	11.8	11.8	11.8	11.8	11.8
(en milliers de francs)								
Charges de personnel crèche	0.0	0.0	0.0	369.7	1'109.0	1'109.0	1'109.0	3'696.7
Charges d'exploitation crèche	0.0	0.0	0.0	190.1	252.2	252.2	252.2	946.7
Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières	0.0	0.0	0.0	88.4	176.8	176.8	176.8	618.7
Païement DDP à la Ligue pour la lecture de la Bible	0.0	467.0	467.0	467.0	467.0	467.0	467.0	2'801.8
Total charges suppl.	0.0	467.0	467.0	1'115.1	2'005.0	2'005.0	2'005.0	8'063.9
Diminution des charges, aides au démarrage de la crèche	-0.0	-0.0	-0.0	-286.0	-198.0	-132.0	0.0	-616.0
Revenus (parents + FAJE)	-0.0	-0.0	-0.0	-187.3	-562.0	-562.0	-562.0	-1'873.4
Intérêts de retard au 31.05.2014	-74.0	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0	-0.0	-74.0
Revenus DDP perçus de la SILL	-377.6	-561.4	-561.4	-561.4	-561.4	-561.4	-561.4	-3'368.3
Total net	-451.6	-94.4	-94.4	80.4	683.5	749.5	881.5	1'754.6

A noter que dans le cadre de cette opération, au même titre que pour les Fiches lots 6 et 8, les recettes nettes de DDP pour la Ville sont nulles puisque le propriétaire foncier est la Ligue pour la Lecture de la Bible. Toutefois, tenant compte des recettes fiscales sur les personnes morales de la SILL et des opérations récentes développées sur parcelles communales (Av. de la Sallaz, Fiches lots 6 + 8 + 9 + 11 et Réservoir du Calvaire), le bilan financier de ces opérations de logements demeure largement positif. A elles seules, les redevances de DDP perçues sur la Sallaz, Fiches lot 9 et Réservoir du Calvaire compensent intégralement la part communale des aides linéaires mobilisées pour les 257 logements subventionnés que comptent ces cinq opérations.

18. Sous-droit distinct et permanent de superficie

La Commune de Lausanne étant bénéficiaire du droit de superficie n° 20595 qui grève les parcelles 7307, 7309, 20543 et 20546 propriétés de la Ligue pour la Lecture de la Bible, elle grève à son tour le droit de superficie 20595 d'un sous-droit de superficie qui concerne la parcelle de base 7309 et ceci en faveur de la SILL.

Structure du contrat

- Chapitre I Exposé préalable
- Chapitre II Sous-droit distinct et permanent de superficie
 - A. Constitution du sous-droit de superficie

- B. Responsabilité de la sous-superficiaire
- C. Obligations de la sous-superficiaire
- D. Droit de contrôle de la superficiaire
- 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 (20595).
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

2016, pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du _____ 2016, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du _____,

ci-après nommée « la superficiaire », _____

d'autre part : _____

La société anonyme SILL.....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 SILL, Fondation lausannoise pour la construction de logements, souhaite construire 9 bâtiments répondant au concept de Société à 2'000 watts, comprenant 185 logements, des surfaces d'activités, une crèche de 44 places et un parking souterrain de 114 places sur la parcelle 7309 / (20595) / ((.....)) 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 m², numérique,			
Mutation				
Autre(s) plan(s):				
No plan:	92			
Part de surface grevée	Grevé sur	Lausanne 132/7307	2514 m²	
		Lausanne 132/7309	12904 m²	
		Lausanne 132/20543	920 m²	
		Lausanne 132/20546	5683 m²	
Désignation de la situation	Chemin de Bérée 18/66/70/72			
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2082 m²			
	Forêt, 598 m²			
	Jardin, 19'313 m²			
	Accès, place privée, 28 m²			
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 421 m², N° d'assurance:			
	10401			
	Habitation, 213 m², N°			
	d'assurance: 10402			
	Habitation, 151 m², N°			
	d'assurance: 10403			
	Bâtiment ecclésiastique, 127 m²,			
	N° d'assurance: 10404			
	Habitation, 151 m², N°			
	d'assurance: 10405			
	Habitation, 99 m², N° d'assurance:			
	11262			
	Habitation, 183 m², N°			
	d'assurance: 12254a			
	Garage, N° d'assurance: 12254b			
	surface totale 24 m²			
	(souterrain)			
	Habitation avec affectation mixte,			
	712 m², N° d'assurance: 13890			
	Habitation, 25 m², N° d'assurance:			
	9287			
	surface totale 199 m²			
	(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
2011/6681/0 retour du droit de superficie ID.007-
2013/000732

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 assujetti 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, neuf bâtiments affectés au logement, à des surfaces d'activités, à une crèche de 44 places et à un parking souterrain de 114 places 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 _____ 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 n° 20595, la superficiaire constitue en faveur de la sous-superficiaire une servitude de sous-superficie n° _____, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude, d'une surface de ' _____ 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 sous-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-superficière 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-superficière à cet égard sera assimilé à une renonciation de sa part de renouveler le contrat, la sous-superficière 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 à 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-superficière 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-superficière à l'entière décharge de la superficiaire. _____

Article 4 - Constructions autorisées

La sous-superficière s'engage à réaliser ou faire réaliser les neuf 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 superficière 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 superficière s'engage en outre à ce que les neuf immeubles respectent les exigences du label Minergie-Eco® et soient conforme au concept de « Société à 2000 watts ». Sous réserve de la validation du test de mise sous pression des immeubles, la superficière 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 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 sous-superficière, la superficière 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 sous-superficière). La sous-superficière 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-superficière à l'article dix sept (17), cette dernière fera connaître à la superficière 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 superficière.

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-superficière ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficière 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, pour le présent sous-droit distinct et permanent de superficie à cent quarante trois mille trois cent cinquante cinq francs (CHF 143'335.-), 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 cent nonante six mille quatre cent cinquante cinq francs (CHF 196'455.-). Elle a également avancé les frais de mise

en œuvre du plan partiel d'affectation qui se montent à cent cinquante deux mille trois cent septante huit francs (CHF 152'378.-).

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 quatre cent nonante deux mille cent soixante huit (CHF 492'168.-), 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 septante trois mille neuf cent soixante sept francs et vingt centimes (CHF 73'967.20) est dû jusqu'au 31 mai 2014. Le solde calculé au taux de (TH + 0.5%) du 01.06.2014 au représente francs.

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

Valeur du terrain

Conformément au droit de superficie accordé par la Ligue pour la Lecture de la Bible à la Commune de Lausanne, la valeur du terrain est définie sur la base d'un montant de CHF 650.- (six cent cinquante francs) par 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 1.6063. Le prix du terrain est donc de huit cent septante francs zero huit (CHF 870.08) le m² et la valeur du terrain est de onze millions deux cent vingt sept mille cinq cent deux francs (CHF 11'227'502.-).

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.

Les bâtiments existant sur la parcelle au moment de l'octroi du droit de superficie sont destinés à être démolis et n'ont donc pas de valeur.

Taux de la redevance

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.

Exigibilité de la rente

Dès le 1^{er} janvier 2013, une redevance annuelle de nonante quatre mille quatre cent six (CHF 94'406.-) 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 onze million deux cent vingt sept mille cinq cent deux francs (CHF 11'227'502.-) = cinq cent soixante et un mille trois cent septante cinq francs (CHF 561'375.-).

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 .- un million six cent quatre vingt quatre mille cent vingt cinq francs (CHF 1'684'125.-). 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-superficière 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. En outre, la sous-superficière s'engage à ne pas actionner la superficiaire sur la base de cette disposition.

C. Obligation de la sous-superficière**Article 11 - Obligations de la sous-superficière**

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord expresse de la superficiaire, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
 - b) respecter, dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, 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 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 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 superficière, 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 sous- superficière, ainsi que toute location ou sous-location du sous-droit de superficie ; _____

l) au regard de ce qui précède, la sous-superficière 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 superficière; _____

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

q) suivre au minimum 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'article 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 superficière s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficière sur simple demande de cette dernière ;

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

Logements subventionnés :	CHF 170.-/m²net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logement marché contrôlé :	CHF 250.-/m²net.an, rente DDP incluse ;
Logement étudiants :	CHF 250.-/m²net.an, rente DDP incluse ;
Logements marché libre :	CHF 270.-/m²net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activité :	CHF 280.-/m²net.an, rente DDP incluse ;
Crèche :	CHF 280.-/m²net.an, livrée finie et équipée, rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures :	CHF 200.- 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. En fonction du coût effectif des travaux et de son impact sur le plan financier, les loyers indiqués ci-dessus pourront être adaptés ; ils seront dans tous les cas plafonnés à 105% des montants indiqués ci-dessus et préalablement validés par la Direction du logement et de la sécurité publique ;

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

t) 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 réglementant 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 de la sous-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 que 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 cinq (5), 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 superficiaire, 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-superficière 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-superficière s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage. _____

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

Néant. _____

Article 21 - Publicité

La superficiaire conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Il tiendra toutefois compte des intérêts légitimes de la sous-superficière. 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-superficière. _____

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-superficière 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 superficiaire

Par déclaration du ... 2011, signée, légalisée et ci-annexée, l'association Ligue pour la Lecture de la Bible, à Lausanne, superficiaire, a consenti à la constitution d'un sous-droit de superficie en faveur de la 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 **SILL** 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 SILL 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 SILL 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 la SILL, 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 seize.

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

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.

20. 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° 2016/07 de la Municipalité, du 4 février 2016;

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 sous-droit distinct et permanent de superficie n° 20595, grevant 12'904 m² de la parcelle n° 7309, en faveur de la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de neuf bâtiments comprenant au total 185 logements, des surfaces d'activités, une crèche de 44 places et un parking souterrain de 114 places et quatorze places extérieures 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 SILL des frais de concours, d'études et frais divers de CHF 143'335.-, selon art. 5bis du contrat de droit de superficie cité au chiffre 1 ;
3. de porter en augmentation du crédit d'acquisition d'immeubles, pour la législature 2011-2016, le remboursement par la SILL de l'indemnité payée pour la radiation des servitudes de restriction à bâtir de CHF 196'455.-, selon article 5 bis du contrat de droit de superficie cité au chiffre 1 ;
4. de porter en recettes d'investissement du compte d'attente 4300.581.403 (Service d'urbanisme) le remboursement par la SILL des frais liés au PPA, études et frais divers de CHF 152'378.-, selon article 5bis du contrat de droit de superficie cité au chiffre 1 ;
5. de porter en recettes au budget du Service des finances au compte 6900.439, le remboursement par la SILL des intérêts liés aux frais mentionnés sous chiffres 2, 3 et 4, selon article 5bis du contrat de droit de superficie cité au chiffre 1 ;

6. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL) les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 88 logements subventionnés sis au chemin de Bérée, sur la parcelle n° 7309 ;
7. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2019, 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 176'777.-, ceci en application des dispositions prévues au point 5 ;
8. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 15% de leur coût de construction (sans terrain ni parking), soit au maximum un montant de CHF 2'137'566.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations ;
9. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% de l'hypothèque contractée pour réaliser les logements régulés et étudiants ainsi que la crèche (hors terrain, activités et logements en marché libre), soit au maximum un montant de CHF 7'506'855.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin

Annexe : plan de situation et assiette du DDP