Projet de construction de 3 bâtiments, comprenant 194 logements, une crèche, des surfaces d'activité et un parking souterrain de 127 places, sis avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15 et chemin des Falaises 2 et 4

Constitution de droits de superficie en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne

Octroi des appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 98 logements subventionnés en faveur de la SILL S.A. et de la SCILMO

Octroi de cautionnements solidaires en faveur de la SILL S.A. et de la SCILMO

Préavis N° 2016/36

Lausanne, le 28 avril 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 des droits distincts et permanents de superficie en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (ci-après SCILMO), de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (ci-après SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne (pour le réservoir du Service de l'eau, grevant environ 7'335 m² des parcelles n° 3'201 et 3'202 réunies afin de permettre la réalisation de trois bâtiments comprenant 194 logements, des zones d'activités privées et un parking souterrain de 127 places. Sur les trois bâtiments, le bâtiment C, appartenant dans sa totalité à la société SCILMO, regroupe 55 logements subventionnés, 16 logements protégés subventionnés et une surface d'activités dédiée à de l'administratif ; le bâtiment B, construit sur le réservoir du Service de l'eau et appartenant à la SILL S.A., contient 27 logements subventionnés et 36 logements à loyers modérés et contrôlés sur la durée du DDP, ainsi qu'une crèche ; le bâtiment A est quant à lui une copropriété de la SCILMO et de la SILL S.A. et comprend 18 logements contrôlés, 24 studios pour étudiants, 18 logements en marché libre et des surfaces commerciales.

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

- les subventions selon la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement à l'attention de la SILL S.A. et la SCILMO pour l'abaissement des loyers de 98 logements ;
- un cautionnement solidaire à l'attention de la copropriété du bâtiment A (SILL S.A. et SCILMO), d'un montant global maximal de CHF 1'725'000.-, représentant 30% du montant de l'hypothèque de la partie locative de l'opération (terrain, surfaces d'activité et de logement en marché libre exclus) ;

- un cautionnement solidaire à l'attention de la SILL S.A., d'un montant global maximal de CHF 2'623'000.-, représentant 30% du montant de l'hypothèque de la partie logements contrôlés du bâtiment B (terrain exclu) ;
- un cautionnement solidaire à l'attention de la SILL S.A., d'un montant global maximal de CHF 627'000.-, représentant 7.5% du coût des travaux de la partie logements subventionnés du bâtiment B (terrain exclu) ;
- un cautionnement solidaire à l'attention de la SCILMO, d'un montant global maximal de CHF 2'197'000.-, représentant 10% du coût des travaux de la partie locative du bâtiment C (terrain et surfaces d'activité exclus).

2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières	2
3.	Historique du projet	3
3.1.	Désignation des investisseurs	3
3.2.	La SILL S.A.	3
3.3.	La SCILMO	4
3.4.	Concours d'architecture	4
4.	Parcelles	4
5.	Caractéristiques du projet de construction	5
5.1.	Description du projet	5
6.	Respect des critères de développement durable	8
6.1.	Compatibilité avec la « Société à 2000 watts »	8
6.2.	Pourquoi labéliser Minergie-P-Eco® ?	10
6.3.	Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations	11
7.	Planning prévisionnel	11
8.	Comité de pilotage en phase de réalisation	11
9.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	12
10.	Coût de l'opération	12
10.1.	Coût de construction	12
10.2.	Valorisation foncière	13
10.3.	Conditions de mise sur le marché	13
10.4.	Bâtiment A	14
10.5.	Bâtiment B	15
10.6.	Bâtiment C	18
10.7.	Réservoir	19
11.	Demandes de cautionnements	19
11.1.	Bâtiment A	20
11.2.	Bâtiment B	20
11.3.	Bâtiment C	20
11.4.	Récapitulatif	20

12. Conséquences financières	21
12.1. Conséquences sur le budget d'investissement	21
12.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	21
13. Droits distincts et permanents de superficie	21
13.1. Modifications et réunion de parcelles	21
13.2. Bâtiment A – Propriété par étage SILL S.A. et SCILMO	23
13.3. Bâtiment B et Réservoir du Service de l'eau – Propriété par étage de la SILL S.A. et de la Commune de Lausanne	33
13.4. Bâtiment C – SCILMO	44
14. Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	53
15. Conclusions	54

3. Historique du projet

Sur ce site a été construit, en 1868, le premier réservoir d'eau potable lausannois, nommé réservoir du Calvaire, complété en 1924 par un second. Vu leur vétusté, ces deux réservoirs devaient urgemment être remplacés par de nouvelles cuves (voir développement dans le préavis N° 2013/55¹). En 2008, les coûts liés à la reconstruction de nouvelles cuves ont incité la Municipalité à repenser l'urbanisme du site en permettant une substantielle densification du secteur, tout en requalifiant l'espace public du chemin des Falaises.

3.1. Désignation des investisseurs

Afin d'entreprendre une procédure de changement d'affectation selon un projet concret sur la dalle du futur réservoir, la Municipalité a organisé, en 2012, un concours d'urbanisme et d'architecture, pour le compte du Service de l'eau et de deux investisseurs. Dans le cadre de ce projet prévoyant une part importante de logements subventionnés, la Municipalité a décidé de désigner pour le réaliser la SILL S.A., société immobilière entièrement propriété de la Ville de Lausanne et la SCILMO, société d'utilité publique. Ces deux sociétés, œuvrant dans le domaine du logement à loyer modéré, se verront céder le terrain sous forme de droits de superficie.

3.2. La SILL S.A.

La création de la SILL S.A. a été décidée dans le cadre du rapport-préavis N° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23 juin 2009². Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, dont les bâtiments ont été transférés à la CPCL, 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. Par ses décisions successives, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à octroyer CHF 52'500'000.- de capital propre à la société, à libérer au gré des opérations. A ce jour, CHF 30'000'000.- ont été libérés. 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 tous immeubles et participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

---

¹ Préavis N° 2013/55 « Réservoir du Calvaire - Démolition de 5 cuves, d'une villa et du tennis house, reconstruction de 3 cuves, d'une station de pompage et raccordements des conduites ».

² Préavis N° 2008/59 « Recapitalisation de la CPCL - Révision des statuts de la CPCL - Mesures concernant la pénibilité - Dissolution de la société coopérative Colosa et création d'une nouvelle société immobilière - Réponse aux motions de Messieurs Pierre Payot, Charles Denis Perrin et Yves-André Cavin ».

Les deux missions conjointes de la SILL S.A. 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.

3.3. La SCILMO

La coopérative La Maison Ouvrière, issue d'une initiative privée de milieux libéraux et socialistes, a été créée il y a plus de cent ans à Lausanne, dans le but de fournir aux classes sociales modestes des logements confortables et simples. Au cours du siècle écoulé, cette société coopérative a pris son essor et marqué le paysage lausannois, grâce à des projets réalisés dans divers quartiers, principalement dans la vallée de la Louve (rue de la Borde et avenue Aloys-Fauquez), ainsi qu'aux Prés d'Ouchy. Puis, ces dernières années, elle a étendu ses constructions vers l'ouest, à Morges, Penthaz et Cossonay. A ce jour, cette coopérative, nommée Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), et ses cinq sociétés filles (des sociétés anonymes constituées pour divers projets), détiennent 600 appartements, à loyers très modérés, dont un grand nombre bénéficie d'abaissements, grâce aux pouvoirs publics cantonaux et communaux. Tous les anciens immeubles ont été rénovés au cours des 25 dernières années. La SCILMO continue à développer son parc immobilier dans le cadre de nouveaux projets, à Ecublens et à Penthalaz.

3.4. Concours d'architecture

Le concours de projets d'urbanisme et d'architecture en procédure ouverte, en deux degrés, selon le règlement SIA 142, pour la création d'au moins 17'500 m² de surface brute de plancher utile (SBPU) a débuté en mai 2012. Parmi 38 projets déposés, six ont été retenus pour le deuxième degré. Lors du premier degré, les objectifs du concours mettaient essentiellement l'accent sur un concept urbanistique. Lors du deuxième degré, l'architecture, le fonctionnement interne, l'économie du projet, les répartitions des logements et leurs typologies, l'écologie, ainsi que l'ensemble des critères relatifs au développement durable ont été des objectifs prépondérants. Le lauréat est le projet *CLIFF*, présenté par le bureau MPH Architectes à Lausanne.

4. Parcelles

Les parcelles n^{os} 3'201 et 3'202 seront fusionnées et les limites de la nouvelle parcelle n° 3'201 adaptées pour correspondre à l'emprise du projet de construction. Les caractéristiques des parcelles avant fusion sont les suivantes :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 3201

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne
Numéro d'immeuble 3201
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH 59837 46545 28
Surface 6'067 m², numérique
Mutation 22.07.2004 007-2004/4048/0 Cadastration
02.03.2015 007-2015/1084/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s): 71
No plan: 0
Désignation de la situation Chemin des Falaises 8
Couverture du sol Jardin, 5'162 m²
Forêt, 220 m²
Revêtement dur, 685 m²
Bâtiments/Constructions Aucune
Mention de la mensuration officielle
Observation
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale
Propriété
Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 3202

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Numéro d'immeuble 3202

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 50744 56583 59

Surface 2'019 m², numérique

Mutation

Autre(s) plan(s):

No plan: 71

Désignation de la situation Avenue de la Sallaz 7

Couverture du sol Bâtiment(s), 36 m²

Place-jardin, 1'379 m²

Forêt, 226 m²

Revêtement dur, 378 m²

Bâtiments/Constructions Bâtiment, B359, 22 m²

Bâtiment, B360, 14 m²

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

5. Caractéristiques du projet de construction

5.1. Description du projet

5.1.1. Implantation – Morphologie

Accessible depuis l'avenue de la Sallaz, le projet propose un ensemble cohérent de trois bâtiments implantés le long du périmètre de construction, de manière à former un front bâti. Les trois volumes sont allongés, légèrement décalés les uns par rapport aux autres. Les deux bâtiments nord se caractérisent par le rapport privilégié qu'ils entretiennent avec la forêt. Le bâtiment sud définit précisément le rapport de l'ensemble bâti à l'avenue. Il assure la transition entre le niveau du chemin des Falaises et le niveau de l'esplanade publique que le projet propose en surplomb de la vallée du Flon. Le dispositif est complété par un front bâti le long du chemin des Falaises, qui forme un vis-à-vis aux actuels logements pour étudiants. Au-delà de son rôle de point d'articulation du projet, le volume ainsi organisé propose un élément remarquable dans la perspective montante de l'avenue de la Sallaz et un vis-à-vis pertinent au complexe hospitalier du CHUV.

Caractéristiques générales du projet :

Surface totale des parcelles n ^{os} 3'201 et 3'202, après modification des limites de la parcelle n° 3'201	environ 7'780 m ²
Surface grevée par les DDP n ^{os} 20'839, 20'840 et 20'841	environ 7'335 m ²
Surface bâtie	3'363 m ²
Surface brute de plancher totale	29'060 m ²
Surface brute de plancher utile	21'819 m ²
Surface brute de plancher utile dédiée au logement	17'279 m ²
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	86'877 m ³
CUS	2.88 -
COS	0.44 -

5.1.2. Principes typologiques

Le projet des Falaises comporte des logements de deux, trois et quatre pièces, et des studios dans le socle du bâtiment A (accessible depuis les coursives extérieures).

Les typologies proposées sont simples et efficaces. Hormis les studios destinés aux étudiants, une grande majorité des appartements sont traversants, orientés est-ouest, et offrent une lumière abondante tout au long de la journée. Les salles d'eau sont bien proportionnées et sont regroupées au centre des bâtiments, permettant ainsi une rationalisation constructive.

Les espaces commerciaux et administratifs se trouvent sur les rez-de-chaussée des trois bâtiments ainsi que sur les trois niveaux de socle du bâtiment A. Une crèche prend place au rez-de-chaussée du bâtiment B. Les fonctions commerciales sont ainsi bien situées en relation avec la rue et en cohérence avec le libre accès laissé à l'ensemble du site. L'ensemble bureaux, commerces, ateliers et dépôts qui est organisé autour du réservoir résout habilement le problème posé par la masse de celui-ci.

Surfaces nettes locatives par affectation (exprimées en m² net, sous réserve de la constitution des lots de PPE sur le bâtiment A ; hypothèse à ce jour : surfaces de logements étudiants et d'activités du bâtiment A : 45% SCILMO, 55% SILL S.A.) :

Affectations	SCILMO [m ² net]	SILL S.A. [m ² net]	TOTAL [m ² net]
Logements étudiants	225 m ²	275 m ²	500 m ²
Logements subventionnés	4'424 m ²	2'042 m ²	6'466 m ²
Logements contrôlés	1'204 m ²	2'682 m ²	3'886 m ²
Logements marché libre	0 m ²	1'469 m ²	1'469 m ²
Logements protégés	856 m ²	0 m ²	856 m ²
Espace communautaire	49 m ²	0 m ²	49 m ²
Crèche	0 m ²	419 m ²	419 m ²
Commerces	1'394 m ²	1'704 m ²	3'098 m ²
Bureaux	500 m ²	168 m ²	668 m ²
Total des surfaces nettes	8'652 m ²	8'759 m ²	17'411 m ²
Total des surfaces nettes locatives	8'603 m²	8'759 m²	17'362 m²

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 d'éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses n'y sont pas intégrées mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

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

Le projet prévoit la mise en location de 194 logements répartis de la manière suivante (sous réserve de la constitution des lots de PPE sur le bâtiment A ; hypothèse à ce jour : surfaces de logements étudiants et d'activités du bâtiment A : 45% SCILMO, 55% SILL S.A.).

Typologies	Surfaces <i>m² net</i>	SCILMO				Total <i>nb logements</i>
		Subventionnés <i>nb logements</i>	Loyers contrôlés <i>nb logements</i>	Etudiants <i>nb logements</i>	Protégés <i>nb logements</i>	
1 pièce	225			11		11
2.5 pièces	1'283	2	6		16	24
3.5 pièces	3'850	39	12			51
4.5 pièces	1'350	14				14
Total	6'709	55	18	11	16	100

Typologies	Surfaces <i>m² net</i>	SILL S.A.				Total <i>nb logements</i>
		Subventionnés <i>nb logements</i>	Loyers contrôlés <i>nb logements</i>	Etudiants <i>nb logements</i>	Marché libre <i>nb logements</i>	
1 pièce	275			13		13
2.5 pièces	1'070	6	8		6	20
3.5 pièces	2'624	15	20			35
4.5 pièces	2'498	6	8		12	26
Total	6'468	27	36	13	18	94

Cette diversité des typologies fournit les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, familles, familles monoparentales, étudiants, etc.). Le projet réparti entre les deux maîtres de l'ouvrage (cf. tableaux ci-dessus) accueille ainsi 12% de 1.5 pièces, 23% de 2.5 pièces, 44% de 3.5 pièces, et 21% de 4.5 pièces, pour une surface habitable totale d'environ 13'177 m² nets, auxquels viennent s'ajouter environ 2'235 m² de balcons/terrasses.

Tous les logements sont destinés à la location et les loyers seront contrôlés par la Ville de Lausanne durant toute la durée du droit de superficie. Le loyer moyen des appartements s'élèvera à CHF 237.-/m² net.an, tout en offrant une variété de loyers, puisque les logements subventionnés seront loués en moyenne à CHF 217.-/m² net.an, les logements protégés à CHF 235.-/m² net.an, les logements contrôlés à un loyer moyen de CHF 243.-/m² net.an et les logements en marché libre à un loyer moyen de CHF 270.-/m² net.an.

Les surfaces d'activités du bâtiment A pourraient accueillir une bibliothèque, un fitness, un restaurant et une sandwicherie, le bâtiment B accueillera une crèche et le bâtiment C proposera des surfaces administratives.

5.1.3. Matérialisation

L'expression architecturale du projet se caractérise par la répétition d'éléments de façade préfabriqués qui reconnaissent les hauteurs d'étages. Ces éléments seront en panneaux sandwich béton sur les façades est ainsi que sur les pignons et en bois sur les façades ouest. Leur disposition régulière valorise une verticalité bien assumée. Le choix de couleurs claires est en adéquation avec l'environnement urbain.

L'ensemble des bâtiments dispose de balcons généreux déployés tout le long des façades sud et ouest et d'une toiture végétalisée.

5.1.4. Parking – Accessibilité

L'accroche urbaine du plateau se fait au sud, où le bâtiment A descend jusqu'à la nouvelle « Place des Falaises » mettant l'ensemble du projet en relation avec la ville. L'entrée du parking souterrain pour les trois bâtiments se trouve sur la façade ouest du socle du bâtiment A, au niveau du sous-sol -1.

5.1.5. Espaces extérieurs

Le choix des trois volumes et leur décalage réciproque permettent de créer plusieurs espaces publics ayant chacun sa propre atmosphère et ses aménagements, tout en offrant des percées visuelles depuis la ville vers la forêt et le lac. Ce thème est propre au tissu urbain lausannois. Les esplanades, côté ouest, offrent une vue dégagée sur les montagnes et le lac, tout en favorisant la rencontre des habitants du quartier.

6. Respect des critères de développement durable

En vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi³, la Municipalité a demandé aux maîtres de l'ouvrage que les bâtiments construits sur des terrains communaux répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire la « Société à 2000 Watts » (*Minergie-P-Eco*® ou équivalent) et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

Dans le cadre de ce projet, les bâtiments B et C seront labellisés *Minergie-P-Eco*®, garantissant sobriété énergétique, confort et santé des occupants, ainsi que la compatibilité avec le concept de « Société à 2000 watts ». Le bâtiment A, comportant le socle et de multiples affectations, reprend l'intégralité des concepts appliqués aux bâtiments B et C et sera lui aussi conforme au concept de « Société à 2000 watts », lui permettant notamment de bénéficier de financements avantageux de la part de la CHS⁴.

6.1. Compatibilité avec la « Société à 2000 watts »

Le concept de « Société à 2000 watts » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur 3 des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur 7 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 2040⁵ 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 d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, 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 133 kWh/m²A_E.an et les émissions de gaz à effet de serre à 18 kgCO₂/m²A_E.an.

---

³ Préavis N° 2013/20 en réponse au postulat de M. Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

⁴ Coopératives d'habitation Suisse - Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

⁵ Cahiers techniques SIA 2031 « Energie grise dans le bâtiment » ; SIA 2039: « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

NRE : Non renewable Energy [kWh/m ²]	Cible 2'000 watts	Projet Falaises
Matériaux de construction	31	33
Utilisation	62	67
Mobilité	40	31
Total	133	131 soit 98% de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2'000 watts	Projet Falaises
Matériaux de construction	8.8	8.9
Utilisation	2.9	7.5
Mobilité	6.3	5.3
Total	18.0	21.7 soit 120% 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 permet de satisfaire à la cible « *Société à 2000 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 20% par rapport à la cible, l'objectif final de 18.0 kg CO₂/m² par an pourrait être atteint à moyen terme, dès lors que le chauffage à distance (CAD) réduirait la part de gaz dans son mix énergétique, au profit d'un agent renouvelable et pauvre en carbone.

6.1.1. Energie grise des matériaux de construction

Du choix du mode constructif et des matériaux dépend l'impact écologique de la construction. A ce titre, la structure des façades s'est portée sur une mixité des modes constructifs. Dans l'optique de conserver un bilan énergie grise favorable, les pignons ouest des bâtiments, arborant notamment les balcons, seront des éléments préfabriqués en bois. Cet effort porté sur le mode constructif de plus d'un tiers des façades compense la mise en œuvre sur les façades est, nord et sud, d'un système préfabriqué en béton, trop énergivore pour être systématisé sur l'ensemble des bâtiments. De plus, ces éléments de structure, qui peuvent être réalisés en béton recyclé, le seront à raison de 50% de leur masse au minimum. Le béton recyclé 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 trois immeubles est en moyenne de 118 MJ/m²A_E.an⁶, soit une valeur compatible avec les exigences de *Minergie Eco*®.

6.1.2. Energie d'exploitation

Afin de limiter les besoins de chaleur pour le chauffage, l'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes avec une épaisseur d'isolation performante de 26 cm en façade et 32 cm en toiture et la mise en œuvre de triples vitrages pour la quasi-totalité des menuiseries (coefficient U_[fenêtres + cadres] inférieur à 1.00 W/m².K). Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles B et C, 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.

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. Les robinets et pommeaux de douche seront de classe énergétique A. 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.

⁶ A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m².

En ce qui concerne la production de chaleur, compte tenu de la proximité de son réseau, le choix s'est porté sur le CAD. Des radiateurs avec vannes thermostatiques permettront la distribution et une régulation pièce par pièce de la chaleur. Ce système permet 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 raccord des dalles des balcons.

Finalement, l'ensemble des mesures prises dans le cadre de ce projet devrait limiter les besoins de chaleur théorique à 40% de 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%.

Finalement, de manière à satisfaire la loi vaudoise sur l'énergie, trois installations photovoltaïques (une par toiture) seront mises en place. Ces dernières, estimées au total à 815 m² de panneaux et à 141 kWp de puissance, devront permettre de couvrir au minimum 20% des besoins standards en électricité du projet.

6.1.3. Mobilité

La limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la présence de deux places pour véhicules en auto-partage (Mobility), la proximité d'arrêts de bus et de la ligne de métro m2, sont des 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, elles devraient être, en 2050, de l'ordre de 31 kWh/m²A_E.an.

6.2. Pourquoi labéliser *Minergie-P-Eco*® ?

L'octroi de la subvention cantonale encourageant la réalisation de bâtiments à faible consommation d'énergie étant conditionné par l'obtention du label *Minergie-P*®, les maîtres de l'ouvrage ont décidé de satisfaire, sur les bâtiments B et C, aux exigences de ce label, ainsi que de son complément *Eco*®. Ce label alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique, visuel et qualité environnementale du bâtiment, le présent projet est donc conforme aux volontés du Conseil communal en termes de durabilité. Il satisfera toutefois les exigences de compatibilité avec le concept de « *Société à 2000 watts* ».

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 aspects liés au label *Minergie-P*® ainsi que le volet « écologie du bâtiment » du label *Eco*® sont des éléments essentiels à atteindre les 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 santé.

6.2.1. 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 (degré moyen d'autonomie en lumière naturelle supérieur à 70%).

Le confort acoustique a été particulièrement soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181, édition 2006. A ce titre, la qualité de l'enveloppe et tout particulièrement des vitrages assure la protection des surfaces habitables vis-à-vis du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre appartements et cages d'escalier, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements, ont été prises.

6.2.2. Santé et écotoxicité

Conformément au label *Eco*®, tous 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.

6.3. Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, le suivi et l'analyse des consommations seront réalisés au minimum durant les trois premières années d'exploitation du quartier. A ce titre, la SILL S.A. et la SCILMO s'engagent, conformément à l'art. 11 lettre r) du contrat de droit distinct et permanent de superficie, à réaliser ce suivi et à en transmettre en tout temps les résultats à la superficiante.

Les surfaces SILL S.A. seront équipées de compteurs individuels (par unité de logement ou surface commerciale, ainsi que pour les parties communes) communiquant les niveaux de consommation d'eau chaude et froide ainsi que d'électricité.

Les surfaces SCILMO feront l'objet de relevés manuels ou télétransmis des compteurs d'eau chaude et d'électricité.

7. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 31 mars 2015. Dans le cas où l'autorisation de construire d'une part, et l'octroi du droit distinct de superficie d'autre part, intervenaient d'ici mi 2016, le chantier pourrait ouvrir en automne 2016 et la livraison des bâtiments se faire par étapes début 2019 pour les bâtiments B et C, et fin 2019 pour le bâtiment A.

8. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du

chantier, de manière à assurer le respect des engagements pris par les superficiaires. Par ailleurs, l'Administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps au chantier.

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

Comme cela se pratique depuis le début de la législature, une charte de collaboration sera signée entre la Ville, les maîtres de l'ouvrage et les entreprises adjudicataires. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne, le maître de l'ouvrage et l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier prévoit les dispositions suivantes :

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

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

10. Coût de l'opération

10.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain ⁷	500'000.-	0.7
CFC 1	Travaux préparatoires	3'200'000.-	4.2
CFC 2	Bâtiments et parking	64'587'000.-	85.0
CFC 3	Equipements d'exploitation	230'000.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	1'500'000.-	2.0
CFC 5	Frais secondaires	5'383'000.-	7.1
CFC 6	Aménagements locaux loués	600'000.-	0.8
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (TTC, sans DDP, sans subvention)	76'000'000.-	100.0

⁷ Terrain : valeur non incluse, puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP. Ce poste correspond donc aux droits de mutation et frais liés à la constitution des DDP.

Le coût total de l'opération est réparti sur les trois immeubles de la manière suivante :

Immeuble A	CHF 28'217'000.-
Immeuble B	CHF 22'593'000.-
Immeuble C	CHF 25'190'000.-
Total	CHF 76'000'000.-

10.2. Valorisation foncière

Les droits distincts et permanents de superficie n^{os} 20'839, 20'840 et 20'841, grèveront environ 7'335 m² des parcelles n^{os} 3'201 et 3'202 réunies, propriétés de la Ville, dont la valeur a été évaluée à CHF 14'000'000.-. Ce prix correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature des contrats constitutifs du droit de superficie. Il tient compte du potentiel constructible utilisé, des affectations prévues par le projet et du coût de construction des trois immeubles.

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, il est proposé que la Ville octroie des DDP en faveur de la SCILMO et de la SILL S.A., avec une redevance annuelle correspondant à 5% de la valeur du terrain, soit CHF 700'000.- par an au total, répartis de la manière suivante :

Parcelle n° 20'839 : valeur terrain : CHF 5'828'000.-, rente annuelle : CHF 291'400.-/an ;

Parcelle n° 20'840 : valeur terrain : CHF 4'156'000.-, rente annuelle : CHF 207'800.-/an ;

Parcelle n° 20'841 : valeur terrain : CHF 4'016'000.-, rente annuelle : CHF 200'800.-/an.

Cette redevance représente un montant de CHF 44.30/m² de surface de plancher nette locative sur la parcelle n° 20'839, de CHF 40.40/m² sur la parcelle n° 20'840 et de CHF 35.59/m² sur la parcelle n° 20'841. La durée du droit distinct et permanent de superficie est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Sur la base des coûts de construction et de la valorisation du terrain ci-dessus, l'incidence foncière par rapport au coût total (terrain et construction) est de 17.1% pour la parcelle n° 20'839, de 15.5% pour la parcelle n° 20'840 et de 13.8% pour la parcelle n° 20'841.

La viabilisation des parcelles du plan de quartier du chemin des Falaises engendrera des coûts supplémentaires de l'ordre de CHF 1'914'000.-, non comptabilisés au chapitre 10.1. Une convention signée le 3 octobre 2014 par les différentes parties (Ville de Lausanne, SCILMO, SILL S.A.) identifie ces travaux de viabilisation, détermine leur coût estimatif et propose une répartition de leur financement. Les travaux pris en charge par la SILL S.A. et la SCILMO leur seront remboursés via un abaissement de la redevance DDP sur les dix premières années.

L'abaissement de la rente sur les dix premières années permettra aux superficiaires d'amortir les surcoûts mis à leur charge par la convention sur la même période. Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de rente, comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt calculé avec le taux hypothécaire de référence en vigueur. Dans les conditions actuelles, soit avec un taux de 1.75% et pour un montant de travaux de CHF 1'914'000.-, l'annuité constante sur dix ans serait de CHF 210'300.-. Le montant de la redevance annuelle serait ramené à CHF 489'700.- (CHF 700'000.- moins CHF 210'300.-). En contrepartie de l'abaissement de la rente, l'éventuelle plus-value de CHF 1'914'000.-, correspondant aux coûts supplémentaires sur le CFC 1 issus de la convention, ne sera pas prise en compte dans le calcul des loyers.

10.3. Conditions de mise sur le marché

En vue de préserver les locataires de hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, le droit de superficie a inclus un article à cet effet. Il garantit le contrôle des loyers (hors marché libre) 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.

10.3.1. SCILMO

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

Logements subventionnés :	CHF 165.-/m ² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements protégés :	CHF 179.-/m ² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements étudiants :	CHF 350.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Logements contrôlés :	CHF 243.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activités :	de CHF 220.- à CHF 240.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures voitures :	de CHF 200.- à CHF 250.- par place et par mois.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation, conformément à l'art. 11 lettre p) du DDP.

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 en charge du logement.

10.3.2. SILL S.A.

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

Logements subventionnés :	CHF 165.-/m ² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements étudiants :	CHF 350.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Logements contrôlés :	CHF 243.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Logements marché libre :	CHF 270.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Locaux d'activités :	de CHF 220.- à CHF 240.-/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 voitures :	de CHF 200.- à CHF 250.- par place et par mois.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation, conformément à l'art. 11 lettre p) du DDP.

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 en charge du logement.

10.4. Bâtiment A

Le Bâtiment A est une copropriété de la SILL S.A. et de la SCILMO. Il est composé d'un parking de 127 places, de surfaces commerciales et de 24 logements étudiants aux niveaux inférieurs, de 18 logements contrôlés (SCILMO) au nord des étages supérieurs et de 18 logements en marché libre (SILL S.A.) au sud des étages supérieurs.

10.4.1. Aspects spécifiques des logements étudiants

Le loyer moyen des logements sera de CHF 350.-/m² net.an, frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus. La surface des studios étant de 20.9 m², le loyer mensuel d'un studio sera de CHF 610.-.

10.4.2. Aspects spécifiques des logements contrôlés

Le loyer moyen des logements sera de CHF 243.-/m² net.an, frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus.

Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels
6	2.5	53.5	CHF 1'083.-
12	3.5	73.6	CHF 1'489.-

10.4.3. Aspects spécifiques des logements en marché libre

Le loyer moyen des logements en marché libre sera de CHF 270.-/m² net.an, frais accessoires compris; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus.

Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels
6	2.5	53.5	CHF 1'204.-
12	4.5	95.7	CHF 2'152.-

10.5. Bâtiment B

Le Bâtiment B, construit sur le réservoir, est propriété de la SILL S.A.. Il est composé d'une crèche située au rez-de-chaussée ainsi que de 27 logements subventionnés répartis sur les niveaux un, trois et cinq et 36 logements contrôlés répartis sur les niveaux deux, quatre, six et sept.

10.5.1. Aspects spécifiques des logements subventionnés

10.5.1.1 Répartition du coût de construction

	CHF	%
Logements subventionnés	8'364'900.-	40%
Logements régulés	10'996'200.-	52%
Crèche	1'676'400.-	8%
Total	21'037'500.-	100%

Le coût de construction des logements subventionnés est de CHF 8'364'900.- (hors contribution au parking souterrain).

10.5.1.2 Financement

	CHF	%
Fonds propres	1'672'980.-	20%
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rang	6'691'920.-	80%
Total	8'364'900.-	100%

10.5.1.3 Charges financières

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(20% du montant global)	1'672'980.-	2.75	46'007.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rang	(80% du montant global)	6'691'920.-	1.75	117'109.-
Amortissement	(80% du montant global)	6'691'920.-	1.00	66'919.-
Frais généraux	(100%)	8'364'900.-	1.70	142'203.-
Terrain DDP	(5%)	1'408'050.-	5.00	70'403.-
Total				442'641.-

10.5.1.4 Participations des pouvoirs publics

		%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	12.0 (des charges financières)	53'117.-
Commune	Abaissement des loyers	12.0 (des charges financières)	53'117.-
Total annuel des abaissements de loyers			106'234.-
Total des participations cantonales sur 15 ans			796'755.-
Total des participations communales sur 15 ans			796'755.-

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » 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 53'117.-, 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.

10.5.1.5 Loyers des logements subventionnés

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

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels	
			Avant subventions 217.-/m ² net.an (CHF)	Après subventions 165.-/m ² net.an (CHF)
6	2.5	53.5	967	736
15	3.5	76.1	1'376	1'046
6	4.5	96.5	1'745	1'327

Ces loyers mensuels moyens sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, le revenu locatif total sera de CHF 443'114.-/an et de CHF 372'711.-/an déduction faite de la redevance annuelle. L'état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

10.5.2. Aspects spécifiques des logements contrôlés

Le loyer moyen des logements sera de CHF 243.-/m² net.an, frais accessoires compris ; seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets des parties privatives viendront en sus.

Les loyers mensuels moyens, par type d'appartements, calculés ci-dessous sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels
8	2.5	53.5	CHF 1'083.-
20	3.5	74.1	CHF 1'501.-
8	4.5	96.5	CHF 1'953.-

10.5.3. Aspects spécifiques de la crèche

Le projet d'implanter une structure d'accueil préscolaire émane en priorité du CHUV qui doit répondre à des besoins importants en places de garderie pour son personnel. Le Service d'accueil de jour de l'enfance (SAJE) et la Direction générale du CHUV ont, dès le début du projet, montré un intérêt pour concevoir une nursery-garderie de 44 places avec des horaires atypiques.

En effet, pour répondre aux besoins spécifiques de gestion du personnel du CHUV, cette crèche serait ouverte quinze à seize heures par jour au lieu de douze et pourrait offrir une prestation d'accueil également pendant les fins de semaine.

Le projet est encore en construction en respect des principes de partenariat public – privé mis en place depuis 2008 par le Réseau d'accueil de jour de Lausanne (Réseau-L). Le processus repose sur trois axes forts :

1. les partenaires (CHUV ou Ville) ne couvrent le déficit qu'en fonction des prestations réellement consommées par chacun ;
2. les partenaires (CHUV et Ville) acceptent un processus d'attribution des places en fonction de priorités d'accueil négociées ensemble ;
3. le déficit à couvrir se répartit mutuellement.

Les priorités d'accueil seraient les suivantes :

- 1^{ère} priorité les habitants des 190 logements à construire ;
- 2^e priorité les employés du CHUV habitant Lausanne ;
- 3^e priorité les employés du CHUV n'habitant pas Lausanne ;
- 4^e priorité le reste du territoire lausannois.

Les modalités de répartition financière définies ci-dessus se déclinaient comme suit :

- 1^{ère} priorité 100% Ville ;
- 2^e priorité 25 à 50% Ville et 50 à 75% CHUV ;
- 3^e priorité 100% CHUV ;
- 4^e priorité 100% Ville.

Ce projet novateur de partenariat public (SAJE) – privé (CHUV) serait confié au niveau opérationnel à la Fondation Pouponnière et l'Abri.

Les incidences financières sont difficiles à estimer car un projet fédéral de soutien financier aux structures novatrices à horaires atypiques est en consultation. Il est sollicité, par voie budgétaire, une

augmentation de la subvention versée à la Pouponnière et l'Abri d'une somme maximale de CHF 400'000.- dès l'ouverture de cette structure.

10.6. Bâtiment C

Le Bâtiment C est propriété de la SCILMO. Il est composé de 55 logements subventionnés, de seize logements protégés, ainsi que de surfaces administratives.

10.6.1. Aspects spécifiques des logements subventionnés

10.6.1.1 Répartition du coût de construction

	CHF	%
Logements subventionnés	18'117'800.-	78%
Logements protégés (subventionnés)	3'852'000.-	16%
Locaux d'activité	1'447'200.-	6%
Total Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention)	23'417'000.-	100%

Le coût de construction des logements subventionnés est de CHF 21'969'800.- (hors contribution au parking souterrain).

10.6.1.2 Financement

	CHF	%
Fonds propres (yc prêt ARMOUP)	4'184'400.-	19.0%
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rang	17'785'400.-	81.0%
Total	21'969'800.-	100%

10.6.1.3 Charges financières

		CHF	%	CHF
Fonds propres	(19.0% du montant global)	4'184'400.-	2.75	115'071.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^e rang	(81.0% du montant global)	17'785'400.-	1.75	311'245.-
Amortissement	(81.0% du montant global)	17'785'400.-	1.00	177'854.-
Frais généraux	(100% du montant global)	21'969'800.-	1.70	373'487.-
Terrain DDP	(5%)	3'695'790.-	5.00	184'790.-
Total				1'162'447.-

10.6.1.4 Participations des pouvoirs publics

		%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	12.0 (des charges financières)	139'500.-
Commune	Abaissement des loyers	12.0 (des charges financières)	139'500.-
Total annuel des abaissements de loyers			279'000.-
Total des participations cantonales sur 15 ans			2'092'500.-
Total des participations communales sur 15 ans			2'092'500.-

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » 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 139'500.-, 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.

10.6.1.5 Loyers des logements subventionnés et protégés

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

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels	
			Avant subventions 235.-/m ² net.an (CHF)	Après subventions 179.-/m ² net.an (CHF)
16	2.5 (protégés)	53.5	1'048	798

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels	
			Avant subventions 217.-/m ² net.an (CHF)	Après subventions 165.-/m ² net.an (CHF)
2	2.5	53.1	960	730
39	3.5	76.1	1'376	1'046
14	4.5	96.5	1'745	1'327

Ces loyers mensuels moyens sont fournis à titre indicatif. En effet, les loyers définitifs seront modulés en fonction de la surface, de l'orientation et de l'étage de chaque appartement.

Dans ces conditions et compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel, le revenu locatif total sera de CHF 1'161'103.-/an et de CHF 976'313.-/an déduction faite de la redevance annuelle. L'état locatif maximum autorisé dépendant du taux de référence, il sera précisé lors de la requête définitive qui interviendra en cours de chantier.

10.7. Réservoir

La construction du réservoir a fait l'objet des préavis 2013/55 et 2016/11. Celui-ci n'est mentionné ici que pour des raisons foncières. En effet, la construction du bâtiment B sur le réservoir implique la constitution d'une propriété par étage de deux lots, un pour le réservoir et un pour le bâtiment d'habitation puisque les propriétaires des deux ouvrages sont différents. La propriété par étage ainsi constituée sera copropriétaire du droit de superficie qui grèvera la parcelle de base propriété de la Ville de Lausanne.

11. Demandes de cautionnements

Parallèlement aux demandes de subvention, la SILL S.A. et la SCILMO souhaitent bénéficier de cautionnements des pouvoirs publics permettant d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. Les maîtres d'ouvrages feront appel à deux types de cautionnement : le premier, réservé aux logements subventionnés, est accordé de manière paritaire entre le Canton et la Commune et représente au maximum 25% du coût total de construction, soit 12.5% de la Commune et 12.5% du Canton. Le montant des fonds propres additionné du montant du cautionnement ne dépassera toutefois pas 35% du coût de construction des logements subventionnés.

En complément du cautionnement spécifique aux logements subventionnés, la Commune de Lausanne propose un cautionnement pour faciliter le financement des logements contrôlés et étudiants. En l'espèce, la Commune couvrira 30% du montant de l'hypothèque des opérations de logements contrôlés et étudiants (terrain non compris). 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.

11.1. Bâtiment A

Cautionnement pour les logements étudiants au bénéfice de la SILL S.A. :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	1'238'000.-
Hypothèque	80%	CHF	990'400.-
Montant du cautionnement (arrondi)	30%	CHF	297'000.-

Cautionnement pour les logements contrôlés et étudiants au bénéfice de la SCILMO :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	5'950'000.-
Hypothèque	80%	CHF	4'760'000.-
Montant du cautionnement (arrondi)	30%	CHF	1'428'000.-

11.2. Bâtiment B

Cautionnement pour les logements subventionnés au bénéfice de la SILL S.A. : l'apport de fonds propres de la SILL S.A. sur cette opération est de 20%. Le cautionnement paritaire est de deux fois 7.5%.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	8'364'900.-
Montant du cautionnement - part Ville (arrondi)	7.5%	CHF	627'000.-
Montant du cautionnement - part Canton (arrondi)	7.5%	CHF	627'000.-

Cautionnement pour les logements contrôlés au bénéfice de la SILL S.A. :

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	10'996'000.-
Hypothèque (subvention <i>Minergie-P</i> déduite)	80%	CHF	8'744'500.-
Montant du cautionnement (arrondi)	30%	CHF	2'623'000.-

11.3. Bâtiment C

Cautionnement pour les logements subventionnés et protégés au bénéfice de la SCILMO : l'apport de fonds propres de la SCILMO sur cette opération est d'environ 7%. Le cautionnement paritaire est de deux fois 10.0%.

Coût total des travaux (hors terrain)		CHF	21'969'800.-
Montant du cautionnement - part Ville (arrondi)	10%	CHF	2'197'000.-
Montant du cautionnement - part Canton (arrondi)	10%	CHF	2'197'000.-

11.4. Récapitulatif

	Logements subventionnés		Logements contrôlés et étudiants
	Cautionnement Canton	Cautionnement Ville	Cautionnement Ville
Bâtiment A	CHF 0.-	CHF 0.-	CHF 1'725'000.-
Bâtiment B	CHF 627'000.-	CHF 627'000.-	CHF 2'623'000.-
Bâtiment C	CHF 2'197'000.-	CHF 2'197'000.-	CHF 0.-
TOTAL	CHF 2'824'000.-	CHF 2'824'000.-	CHF 4'348'000.-

La Ville se portera caution solidaire pour un montant de CHF 7'172'000.- au maximum. Si le décompte final de construction s'avère inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de CHF 7'172'000.-.

12. Conséquences financières

12.1. Conséquences sur le budget d'investissement

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

12.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

S'agissant des futures recettes, une redevance DDP annuelle correspondant à un montant de CHF 700'000.- sera perçue entièrement dès 2021. Cette redevance sera abaissée durant les dix premières années pour permettre aux deux superficiaires d'amortir les surcoûts mis à leur charge par la convention citée au point 10.2.

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)						
Augmentation de la subvention versée à la Pouponnière et l'Abri	400.0	400.0	400.0	400.0	400.0	2'000.0
Subventions à des institutions - SCILMO	127.9	139.5	139.5	139.5	139.5	685.9
Subventions à des institutions - SILL S.A.	48.7	53.1	53.1	53.1	53.1	261.1
Total charges suppl.	576.6	592.6	592.6	592.6	592.6	2'947.0
Revenus DDP bâtiment A - SILL S.A.+SCILMO	0.0	-218.6	-291.4	-291.4	-291.4	-1'092.8
Revenus DDP bâtiment B - SILL S.A.	-86.6	-207.8	-207.8	-207.8	-207.8	-917.8
Revenus DDP bâtiment C - SCILMO	-83.7	-200.8	-200.8	-200.8	-200.8	-886.9
Abaissement de rente	51.1	188.4	210.3	210.3	210.3	870.4
Total net	457.4	153.8	102.9	102.9	102.9	919.9

13. Droits distincts et permanents de superficie

13.1. Modifications et réunion de parcelles

Les limites des parcelles n^{os} 3'201, 3'202 et 2'293 sont dans un premier temps modifiées, puis les parcelles n^{os} 3'201 et 3'202 sont fusionnées pour ne former qu'une seule parcelle n^o 3'201 sur laquelle seront octroyés trois droits distincts et permanent de superficie.

Pour réaliser la construction des trois bâtiments (A-B-C), dont le bâtiment B construit sur le réservoir de la Ville, comprenant 194 logements, une crèche, des surfaces d'activités et un parking souterrain de 127 places, sis avenue de la Sallaz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15 et chemin des Falaises 2 et 4, il est prévu de constituer trois droits distincts et permanents de superficie (DDP). Le premier pour le bâtiment A en faveur de la SCILMO et de la SILL S.A., le deuxième pour le bâtiment B et le réservoir en faveur de la SILL S.A. et la Commune de Lausanne et le troisième pour le bâtiment C en faveur de la SCILMO.

Le DDP du bâtiment A sera constitué en faveur d'une première propriété par étage dont les lots seront attribués à SCILMO et SILL S.A., le DDP pour le bâtiment B construit sur le réservoir du Service de l'eau sera constitué en faveur d'une deuxième propriété par étage dont les lots seront attribués à la Commune de Lausanne (pour le réservoir) et à la SILL S.A. (bâtiment B) et le DDP du bâtiment C sera constitué en faveur de la SCILMO.

Structure des contrats

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

Clauses principales

- Durée du droit** 90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
- Redevance** La redevance du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans.
- Retour anticipé**
- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
  - en cas de violation de ses obligations par la superficiariaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiariaire sous déduction de 30% à titre de pénalité calculée avant la déduction de la pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an.
- Retour à l'échéance** **Indemnisation** fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.
- Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 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 la superficiariaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
- Contrôle des loyers** Un contrôle des loyers sera exercé par la superficiariaire 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. Les superficiariaires fourniront à la superficiariaire l'état locatif de leurs immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiariaire mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Convention entre Ville et superficiaires

La convention relative au plan de quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées prévoit la prise en compte de certains investissements par la Commune de Lausanne, le financement se faisant par l'octroi d'un rabais de la rente DDP. Les frais pris en charge à ce titre seront répartis sur les trois DDP proportionnellement aux valeurs foncières fixées pour chaque DDP. Il s'agit de :

1. Frais de déplacement de conduites du réservoir
2. Démolition des bâtiments existants
3. Déplacement de la station électrique
4. Déplacement des activités des boulistes
5. Requalification du chemin des Falaises
6. Déplacement des orchidées

Le montant total connu au moment de la rédaction du présent préavis est de CHF 1'913'438.- pour les DDP n^{os} 20'839, 20'840 et 20'841. Il est susceptible d'évoluer en fonction des frais effectifs pour les prestations 2, 3, 5 et 6.

Ce montant de CHF 1'913'438.- figure dans les textes des DDP présentés, il sera adapté en fonction des coûts réels.

13.2. Bâtiment A – Propriété par étage SILL S.A. et SCILMO

CONSTITUTION DE DROIT

DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant _____, notaire à Lausanne, canton de Vaud-----
comparaissent : -----

d'une part : -----

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par _____, qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal prise lors de sa séance du [●] 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du [●], -----

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

d'autre part : -----

La société anonyme **SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, -----

et : -----

La **Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière**, société dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, -----

ci-après nommées « les superficiaires ». -----

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

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	3'201
Adresse(s) :	Chemin des Falaises / Avenue de la Sallaz
N° plan :	71
Surface :	7'780 m ²
Genres de nature :	Bâtiments, Jardin, Forêt, Revêtement en dur

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle.-----

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

1.3. Les superficiaires ont l'intention de construire, sur une partie de la parcelle 3'201, un bâtiment composé d'un parking de 127 places, de surfaces commerciales et de 24 logements étudiants aux niveaux inférieurs, de 18 logements contrôlés (SCILMO) au nord des étages supérieurs et de 18 logements en marché libre (SILL S.A.) au sud des étages supérieurs.-----

Ce bâtiment sera régi par une propriété par étage constituée de deux lots pour les 36 logements SCILMO et SILL S.A.. Les logements étudiants, les surfaces commerciales et le parking resteront en parties communes de la PPE. L'usage du parking sera attribué par servitudes aux ayant-droits des DDP 20'839, 20'840 et 20'841.

A cet effet, les superficiaires sollicitent de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20'839 au Registre foncier de Lausanne (parts de copropriété 45% SCILMO – 55% SILL S.A.).-----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle n° 3'201 susdésignée, la superficiante constitue en faveur des superficiaires une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.-----

Cette servitude grève une surface d'environ 1'867 m² de la parcelle 3'201 d'une surface d'environ 7'780 m², entourée d'un traitillé rouge et désignée comme suit 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.-----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20'839
Adresse(s) :	Avenue de la Sallaz 1, 3 Chemin des Falaises 2 et 4
N° plan :	71
Autre plan :	---
Surface :	1'867 m ²

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie, à l'exception de la « convention relative au Plan de Quartier chemin des Falaises et à la viabilisation des parcelles concernées » signée le 3 octobre 2014 par la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et la Commune de Lausanne.

Les superficiaires déclarent avoir parfaite connaissance du document susmentionné et ne font aucune réserve à ce sujet. -----

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

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

Article 2 - Durée

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, les superficiaires s'engageant d'ores et déjà à donner leur consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Article 4 - Constructions autorisées

Les superficiaires s'engagent à réaliser ou faire réaliser le bâtiment mentionné sous chiffre 1.3. 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, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Le bâtiment satisfera aux exigences de la Société à 2000 watts. -----

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

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

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 (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 les superficiaires ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 6 - Montant de la redevance de superficie

Taux -----

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

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à cinq millions huit cent vingt huit mille francs (CHF 5'828'000.-). -----

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

Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à deux cent nonante et un mille quatre cents francs (CHF 291'400.-).-----

La viabilisation des parcelles du plan de quartier du "Chemin des Falaises" engendrera des coûts supplémentaires de l'ordre de CHF 1'914'000.- à charge des superficiaires SILL S.A. et SCILMO conformément à la Convention relative au Plan de quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées du 3 octobre 2014. Ce montant qui pourra varier en fonction des coûts effectifs comme prévu par la convention y relative leur sera remboursé proportionnellement aux valeurs foncières via un abaissement de la redevance DDP sur les dix premières années du DDP.

Les valeurs foncières permettant cette répartition sont les suivantes :

DDP 20'839	CHF	5'828'000.-
DDP 20'840	CHF	4'156'000.-
DDP 20'841	CHF	4'016'000.-
Total	CHF	14'000'000.-

Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de la rente durant dix (10) ans comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt calculé avec le taux hypothécaire de référence en vigueur lors du calcul de la première annuité. Dans les conditions actuelles, soit avec un taux de 1.75% et pour un montant de travaux de CHF 1'914'000.-, l'annuité constante sur dix ans serait de CHF 210'300.-.-----

Pour le DDP 20'839, objet du présent acte, le montant de la réduction de la redevance durant dix (10) ans serait donc de huitante sept mille cinq cent quarante cinq francs (CHF 87'545.-).-----

En contrepartie de l'abaissement de la rente, la plus-value de CHF 1'914'000.- n'est pas prise en compte dans le calcul des loyers.-----

Exigibilité de la rente-----

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.-----

Elle sera payée par l'administrateur de la PPE.

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 huit cent septante quatre mille deux cents francs (CHF 874'200.-). En cas d'augmentation de la rente, la superficiante pourra exiger des superficiaires 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-trois pour cent (83%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.

Indexation-----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder; -----

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

Article 7 - Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité des superficiaires

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Les superficiaires prendront à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elles des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.-----

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

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

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elles ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante. -----

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et 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 ou contaminés

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

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

C. Obligation des superficiaires

Article 11 - Obligations des superficiaires

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent à :

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; -----

b) respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte dès la construction et en cas de travaux ultérieurs ; -----

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; -----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; -----

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

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

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

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

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

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

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

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;-----

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;-----

n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ; -----

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

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie pour les 18 logements de la SCLIMO et les 24 logements étudiants. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

SCILMO

Logements contrôlés : CHF 243.-/m² net.an, rente DDP incluse ;

PARTIES COMMUNES

Logements étudiants : CHF 350.-/m² net.an, rente DDP incluse.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation. -----

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 en charge du logement.-----

Les superficiaires fourniront à la superficiante l'état locatif de leur immeuble lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. -----

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante. -----

q) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration ; ---

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art. 4. En outre, les superficiaires s'engagent à transmettre, en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;-----

s) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration entre la Ville, les maîtres 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 ;-----

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ;-----

Article 12 - Modifications

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

- 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 superficiante

Article 13 - Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., des sociétés superficiantes en tout temps pour veiller au respect du présent acte.-----

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

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

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

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

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; -----
 b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; -----
 c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représentent les superficiantes, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui des superficiantes ;

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

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

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

Le droit de préemption légal des superficiantes, prévus à l'article 682, alinéa 2 du code civil, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. -----

F. Retour des constructions

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

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation des superficiaires sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations des superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par elles en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse. -----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 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 (1.5%) par an,

calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de leur bâtiment et aux rapports de bon voisinage. Est ici particulièrement mentionnée la servitude d'usage des places de parc situées sur le DDP 20'839 et en faveur des DDP 20'840 et 20'841.

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

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

La surface teintée en bleu sur le plan joint et située entre la limite de la parcelle 3'201 et le domaine public de l'avenue de la Sallaz sera remise à bien-plaire contre bon soins aux superficiaires. -----

Article 21 - Publicité

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

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'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 superficiante et les superficiaires désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. 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), 15 (suppression du droit de préemption pour les superficiaires), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 - Autres dispositions

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

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

Au sujet de **SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), 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 S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA 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 SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA 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 S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. -----

Au sujet de SCILMO....(à compléter par le notaire)

Article 28 - Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge des superficiaires, 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, les superficiaires ont versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-). -----

(Exonération – point en cours de traitement par le notaire mandaté par la SILL S.A.). -----

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de la SILL S.A., Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et de SCILMO Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière dont les sièges sont à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption des superficiaires), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; -----

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

DONT ACTE,

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

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

13.3. Bâtiment B et Réservoir du Service de l'eau – Propriété par étage de la SILL S.A. et de la Commune de Lausanne

CONSTITUTION DE DROIT

DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant _____, notaire à Lausanne, canton de Vaud-----
comparaissent : -----

d'une part : -----

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité

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

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

d'autre part : -----

La société anonyme **SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, -----

et

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal prise lors de sa séance du [●] 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée.[●],

ci-après nommée « les superficiaires ». -----

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune : Lausanne
Numéro d'immeuble : 3'201
Adresse(s) : Chemin des Falaises / Avenue de la Sallaz
N° plan : 71
Surface : 7'780 m ²
Genres de nature : Bâtiments, Jardin, Forêt, Revêtement en dur

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle. -----

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

1.3. Les superficiaires ont l'intention de construire, sur une partie de la parcelle 3'201, un bâtiment composé d'un réservoir en sous-sol et d'une crèche située au rez-de-chaussée ainsi que de 27 logements subventionnés répartis sur les niveaux 1, 3 et 5 et 36 logements contrôlés répartis sur les niveaux 2, 4, 6 et 7. Ce bâtiment sera régi par une propriété par étage constituée de deux lots. Un pour le réservoir (Commune de Lausanne) et un pour la crèche et les logements (SILL S.A.). -----

A cet effet, les superficiaires sollicitent de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20'840 au Registre foncier de Lausanne (parts de copropriété 35% pour le réservoir du Service de l'eau et 65 % pour la partie crèche et logements de la SILL S.A.). -----

Il est précisé qu'au moment de la signature du présent DDP, le bâtiment du réservoir est déjà construit. -----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle n° 3'201 susdésignée, la superficiante constitue en faveur des superficiaires, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une surface d'environ 3'425 m² de la parcelle 3'201 d'une surface d'environ 7'780 m², entourée d'un traitillé rouge et désignée comme suit 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. -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20'840
Adresse(s) :	Avenue de la Sallaz 5, 7, 9
N° plan :	71
Autre plan :	---
Surface :	3'425 m ²

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie, à l'exception de la « convention relative au Plan de Quartier Chemin des Falaises et à la viabilisation des parcelles concernées » signée le 3 octobre 2014 par la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et la Commune de Lausanne.

Les superficiaires déclarent avoir parfaite connaissance du document susmentionné et ne font aucune réserve à ce sujet. -----

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

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

Article 2 - Durée

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par les superficiaires 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de nonante (90) ans, les superficiaires s'engageant d'ores et déjà à donner leur consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Article 4 - Constructions autorisées

Les superficiaires s'engagent à réaliser ou faire réaliser le bâtiment mentionné sous chiffre 1.3. 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, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Le bâtiment d'habitation satisfera aux exigences du label *Minergie-P®Eco®*. -----

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

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

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 (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 les superficiaires ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part de la superficiante et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 6 - Montant de la redevance de superficie

Taux -----

Tant que durera le droit de superficie, la superficiante SILL S.A. devra une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5%) sur la valeur du terrain. La superficiante Commune de Lausanne ne paie pas de redevance. -----

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à quatre millions cent cinquante six mille francs (CHF 4'156'000.-) pour la partie du bâtiment construit par la SILL S.A. et à un million six cent cinquante deux mille francs (CHF 1'652'000.-) pour le réservoir. -----

Si, au cours de la durée du droit de superficie, il y a extension des bâtiments, notamment en raison d'une modification du coefficient d'utilisation du sol, l'agrandissement ou la

construction de nouveaux bâtiments devront être autorisés par la superficiante et la redevance sera adaptée en conséquence.

Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente initiale due par la SILL S.A. est fixé à deux cent sept mille huit cents francs (CHF 207'800.-).-----

La viabilisation des parcelles du plan de quartier du "Chemin des Falaises" engendrera des coûts supplémentaires de l'ordre de CHF 1'914'000.- à charge des superficiaires SILL S.A. et SCILMO conformément à la Convention relative au Plan de quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées du 3 octobre 2014. Ce montant qui pourra varier en fonction des coûts effectifs comme prévu par la convention y relative leur sera remboursé proportionnellement aux valeurs foncières via un abaissement de la redevance DDP sur les dix premières années du DDP. Les valeurs foncières permettant cette répartition sont les suivantes :

DDP 20'839	CHF	5'828'000.-
DDP 20'840	CHF	4'156'000.-
DDP 20'841	CHF	4'016'000.-
Total	CHF	14'000'000.-

Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de la rente durant 10 ans comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt calculé avec le taux hypothécaire de référence en vigueur lors du calcul de la première annuité. Dans les conditions actuelles, soit avec un taux de 1.75% et pour un montant de travaux de CHF 1'914'000.-, l'annuité constante sur dix ans serait de CHF 210'300.-.-----

Pour le DDP 20'840, objet du présent acte, le montant de la réduction de la redevance de la SILL S.A. durant 10 ans serait donc de soixante deux mille quatre cent vingt neuf francs (CHF 62'429.-).-----

En contrepartie de l'abaissement de la rente, la plus-value de CHF 1'914'000.- n'est pas prise en compte dans le calcul des loyers.-----

Exigibilité de la rente-----

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.-----

Hypothèque légale-----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit six cent vingt trois mille quatre cents francs (CHF 623'400.-). En cas d'augmentation de la rente, la superficiante pourra exiger de la superficiaire SILL S.A. 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. La superficiante y consent d'ores et déjà.-----

Indexation-----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder; -----

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

Article 7 - Entrée en possession-----

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

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

B. Responsabilité des superficiaires

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

Les superficiaires prendront à leur charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elles des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. -----

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

La superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par les superficiaires-----

Les superficiaires prendront à leur charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elles ne pourront pas invoquer la responsabilité de la superficiante. -----

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiante n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et 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 ou contaminés

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

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

C. Obligation des superficiaires

Article 11 - Obligations des superficiaires

Pendant toute la durée du droit de superficie, les superficiaires s'engagent à :

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiante, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ; -----

b) respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte dès la construction et en cas de travaux ultérieurs ;-----

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; -----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;-----

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

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

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

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

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

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

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

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;-----

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;-----

n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;-----

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

p) accepter, pour la SILL S.A., un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie pour les 27 logements subventionnés et les 36 logements contrôlés. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Le plan financier de l'opération prévoit les conditions de mise sur le marché suivantes :

Logements subventionnés :	CHF 165.-/m ² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;
Logements contrôlés :	CHF 243.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Crèche :	CHF 280.-/m ² net.an, rente DDP incluse.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation. -----

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 en charge du logement.-----

La superficiante SILL S.A. fournira à la superficiante l'état locatif de leur immeuble lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. -----

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante. -----

q) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration ;---

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. En outre, la superficiante SILL S.A. s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ;-----

s) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration 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 ;-----

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ;-----

Article 12 - Modifications

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

- 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 superficiante

Article 13 - Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., des sociétés superficiaires en tout temps pour veiller au respect du présent acte.-----

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible ; 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 des sociétés superficiaires à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination des dites sociétés superficiaires ne soit modifiée. ----

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

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

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;-----
 b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;-----
 c) s'il n'offre pas pour la superficiante un intérêt équivalent à celui que représentent les superficiaires, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui des superficiaires ; -----

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

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

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

Le droit de préemption légal des superficiaires, prévus à l'article 682, alinéa 2 du code civil, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.-----

F. Retour des constructions

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

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation des superficiaires sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.-----

Article 17 - Retour anticipé pour cause de violation des obligations des superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par elles en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse.-----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser aux superficiaires une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 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 (1.5%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.-----

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

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

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

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de leur bâtiment et aux rapports de bon voisinage. Est ici particulièrement mentionnée la servitude d'usage des places de parc situées sur le DDP 20'839 et en faveur des DDP 20'840 et 20'841.

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

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

La surface teintée en bleu sur le plan joint et située entre la limite de la parcelle 3'201 et le domaine public de l'avenue de la Sallaz sera remise à bien-plaire contre bon soins aux superficiaires. -----

Article 21 - Publicité

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

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'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 superficiante et les superficiaires désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. 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), 15 (suppression du droit de préemption pour les superficiaires), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 - Autres dispositions

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

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

Au sujet de **SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), 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 S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA 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 SILL S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA 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 S.A. Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. -----

Au sujet de Commune de Lausanne (à compléter par le notaire)

Article 28 - Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge des superficiaires, 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, les superficiaires ont versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-). -----

(Exonération – point en cours de traitement par le notaire mandaté par la SILL S.A.). -----

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de la SILL S.A., Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et de SCILMO société coopérative immobilière La Maison ouvrière dont les sièges sont à Lausanne, avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; -----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption des superficiaires), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; -----

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

DONT ACTE,

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

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

13.4. Bâtiment C – SCILMO

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

Par devant _____, notaire à Lausanne, canton de Vaud-----
comparaissent : -----

d'une part : -----

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communal, prise lors de sa séance du [●] 2015, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du [●], -----

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

d'autre part : -----

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, société dont le siège est à Lausanne, ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, -----

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

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

I. EXPOSE PREALABLE

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

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	3'201
Adresse(s) :	Chemin des Falaises / Avenue de la Sallaz
N° plan :	71
Surface :	7'780 m ²
Genres de nature :	Bâtiments, Jardin, Forêt, Revêtement en dur

1.1. Les comparants déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle.-----

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

1.3. La superficiaire a l'intention de construire, sur une partie de la parcelle 3'201, un bâtiment composé de 55 logements subventionnés, de 16 logements protégés subventionnés ainsi que de surfaces administratives.-----

A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20'841 au Registre foncier de Lausanne.-----

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

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que la nouvelle construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle n° 3'201 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une surface d'environ 2'043 m² de la parcelle 3'201 d'une surface d'environ 7'780 m², entourée d'un traitillé rouge et désignée comme suit 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. -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20'841
Adresse(s) :	Avenue de la Sallaz 11, 13 et 15
No plan :	71
Autre plan :	---
Surface :	2'043 m ²

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre celle-ci et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie, à l'exception de la « convention relative au Plan de Quartier Chemin des Falaises et à la viabilisation des parcelles concernées » signée le 3 octobre 2014 par la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA et la Commune de Lausanne. -----

La superficiaire déclare avoir parfaite connaissance du document susmentionné et ne fait aucune réserve à ce sujet. -----

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

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

Article 2 - Durée

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de nonante (90) ans, la superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaria s'engage à réaliser ou faire réaliser le bâtiment mentionné sous chiffre 1.3. 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 superficiaria 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. Le bâtiment satisfera aux exigences du label *Minergie-P®Eco®*.-----

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiaria, la superficiaria 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 superficiaria). La superficiaria 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 superficiaria (article 17 – retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par la superficiaria), cette dernière fera connaître à la superficiaria avec pièces justificatives à l'appui, 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 superficiaria. -

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

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

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

Article 5bis – Coût de la construction existante

Les bâtiments existants n° B359 et B360 sis sur la parcelle 3'201 (anciennement parcelle 3'202), au moment de l'octroi du droit de superficie, sont destinés à être démolis et n'ont donc pas de valeur.

Article 6 – Montant de la redevance de superficie

Taux -----

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

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à quatre millions et seize mille francs (CHF 4'016'000.-). -----

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

Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à deux cent mille huit cents francs (CHF 200'800.-).-----

La viabilisation des parcelles du plan de quartier du "Chemin des Falaises" engendrera des coûts supplémentaires de l'ordre de CHF 1'914'000.- à charge des superficiaires SILL S.A. et SCILMO conformément à la Convention relative au Plan de quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées du 3 octobre 2014. Ce montant qui pourra varier en fonction des coûts effectifs comme prévu par la convention y relative leur sera remboursé proportionnellement aux valeurs foncières via un abaissement de la redevance DDP sur les dix premières années du DDP. Les valeurs foncières permettant cette répartition sont les suivantes :

DDP 20'839	CHF	5'828'000.-
DDP 20'840	CHF	4'156'000.-
DDP 20'841	CHF	4'016'000.-
Total	CHF	14'000'000.-

Les annuités, respectivement la valeur de la réduction de la rente durant 10 ans comprendront le montant de l'amortissement annuel assorti d'un intérêt calculé avec le taux hypothécaire de référence en vigueur lors du calcul de la première annuité. Dans les conditions actuelles, soit avec un taux de 1.75% et pour un montant de travaux de CHF 1'914'000.-, l'annuité constante sur dix ans serait de CHF 210'300.-.-----

Pour le DDP 20'841, objet du présent acte, le montant de la réduction de la redevance durant dix (10) ans serait donc de soixante mille trois cent vingt six francs (CHF 60'326.-).-

En contrepartie de l'abaissement de la rente, la plus-value de CHF 1'914'000.- n'est pas prise en compte dans le calcul des loyers.-----

Exigibilité de la rente-----

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.-----

Hypothèque légale-----

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit six cent deux mille quatre cents (CHF 602'400.-). En cas d'augmentation de la rente, la superficiante pourra exiger de la superficiante qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale.-----

Cette hypothèque peut être primée (postposition de l'hypothèque légale) par tous droits de gage grevant le droit de superficie à concurrence de nonante-deux pour cent (92%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiante y consent d'ores et déjà.-----

Indexation-----

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq (5) ans en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder;-----

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

Article 7 - Entrée en possession

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

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

B. Responsabilité de la superficiariaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiariaire

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

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

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

La superficiariaire 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 superficiariaire. -----

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficiariaire 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 ou contaminés

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

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

C. Obligation de la superficiariaire

Article 11 - Obligations de la superficiariaire

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

a) ne pas changer l'affectation des bâtiments sous réserve de l'accord exprès de la superficiariaire, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;-----

b) respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte dès la construction et en cas de travaux ultérieurs ;-----

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art les bâtiments précités, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ; négliger gravement l'entretien constitue un cas de retour anticipé ; -----

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements et des autres surfaces dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; ----

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

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

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

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

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

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

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

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie et dont les loyers auront été approuvés par la superficiante conformément au paragraphe p) ci-dessous ;-----

m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;-----

n) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;-----

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

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

Logements subventionnés : CHF 165.-/m² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse ;

Logements protégés subventionnés : CHF 179.-/m² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse.

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire, taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatifs aux parties privatives. Les provisions de charges inhérentes à l'ensemble de ces frais variables feront l'objet d'un décompte annuel régularisant la situation de chaque locataire. Toute demande d'introduction de nouveaux frais accessoires, venant en sus des loyers et autres que ceux susmentionnés, sera préalablement soumise à la superficiante pour approbation. -----

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 en charge du logement.-----

Le superficiante fournira à la superficiante l'état locatif de son immeuble lors de la première mise en location et en tout temps à première réquisition de la superficiante, ainsi que lors de toute modification des conditions de location. -----

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal, ils ne sont pas soumis au contrôle de la superficiante.-----

q) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration ;---

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. En outre, la superficiante s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. Les locataires seront informés de ce suivi ; -----

s) signer, dans le cadre de la construction, une charte de collaboration 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 ; -----

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse). -----

Article 12 - Modifications

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

- 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 superficiante

Article 13 - Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiante

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, prévu à l'article 682, alinéa 2 du code civil, est supprimé. Cette suppression fera l'objet d'une annotation au registre foncier.

Dans tous les cas, en cas de cession du droit de superficie, la cession est conditionnée à la reprise par le cessionnaire des droits et obligations prévus dans le présent acte ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert.-----

F. Retour des constructions

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

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiante sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.-----

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiante des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre onze (11), la superficiante pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf, lettre f (779 f), du Code civil suisse.-----

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiante une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 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 (1,5%) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité ;-----

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

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

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 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 ». -----

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage. Sont ici particulièrement mentionnées la servitude d'usage des places de parc situées sur le DDP 20'839 ainsi que la servitude d'empiètement du bâtiment d'environ 18 m² sur la parcelle communale n° 3'203.

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

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Néant. -----

Article 21 - Publicité

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

Article 22 - Contributions diverses

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'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 superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. -----

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption pour la superficiaire), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 - Autres dispositions

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

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

Au sujet de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, société dont le siège est à Lausanne, 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 SCILMO 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 SCILMO 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 SCLIMO n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.-----

Article 28 - Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficière, 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 superficière a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [●] francs (CHF. [●].-).-----

(Exonération – point en cours de traitement par le notaire mandaté par la SILL S.A.).-----

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;-----

2. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption de la superficière), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ;-----

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

DONT ACTE,

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

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

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

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

15. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2016/36 de la Municipalité, du 28 avril 2016 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'839, grevant environ 1'867 m² de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) et de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total soixante logements, des surfaces d'activités et un parking souterrain de 127 places, qui sera constitué en propriété par étage, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire à l'attention de la copropriété du bâtiment A (SILL S.A. et SCILMO) équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération (hors terrain, hors marché libre et hors activités privées), soit au maximum un montant de CHF 1'725'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
3. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'840, grevant environ 3'425 m² de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société Immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) et de la Commune de Lausanne, pour la construction d'un réservoir et d'un bâtiment comprenant au total 63 logements et une crèche, qui sera constitué en propriété par étage, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
4. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de la partie logements régulés de la SILL S.A. (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 2'623'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
5. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés de la SILL S.A. par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 15% de leur coût de construction (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 627'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
6. d'autoriser la Municipalité à accorder à la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (SILL S.A.) les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 27 logements subventionnés avenue de la Sallaz 5, 7 et 9, sur la parcelle n° 20'840 ;
7. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2019, à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » de la Direction responsable du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 53'117.-, ceci en application des dispositions prévues au point 6 ;
8. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'841, grevant environ 2'043 m² de la parcelle n° 3'201 en faveur de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 71 logements et des surfaces d'activités, aux conditions figurant dans le présent préavis ;

9. d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire contracté pour la réalisation des logements subventionnés de la SCILMO par un cautionnement solidaire équivalant à la moitié (part communale) de 20% de leur coût de construction (sans terrain), soit au maximum un montant de CHF 2'197'000.-, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;
10. d'autoriser la Municipalité à accorder à la SCILMO les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 71 logements subventionnés (dont 16 logements protégés) avenue de la Sallaz 11, 13 et 15, sur la parcelle n° 20'841 ;
11. d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2019, à la rubrique 3306.365 « Subventions à des institutions » de la Direction responsable du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 139'500.-, ceci en application des dispositions prévues au point 10.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexes : - plan de situation et assiette du DDP
- plans types du projet