

**Projet de construction d'un bâtiment répondant au concept de « Société à 2'000 watts »,
comprenant douze logements à loyers régulés et une place de parc extérieure, sis route du
Châtelard 26**

**Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 2429,
en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop**

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de Logacop

Préavis N° 2017/07

Lausanne, le 16 mars 2017

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop, un droit distinct et permanent de superficie n° 20895, grevant 965 m² de la parcelle n° 2429, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment comprenant douze logements, une place de parc extérieure et un couvert dédié au stationnement vélos et au tri sélectif.

Dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande également l'autorisation d'accorder à Logacop, un cautionnement solidaire, d'un montant global maximal de CHF 1'026'000.-, représentant 30% de l'emprunt hypothécaire contracté pour financer cette opération de douze logements (terrain exclu).

2. Résumé

Le présent préavis propose la construction d'un petit immeuble de logements sur une parcelle communale, à la route du Châtelard 26. Il sera construit par la coopérative Logacop, déjà propriétaire de l'immeuble voisin. Le projet prévoit la réalisation de douze appartements à loyer contrôlé. Conforme aux exigences de la société à 2'000 watts et labélisé Minergie-P[®], le nouveau bâtiment proposera des loyers abordables, autour de CHF 1'041.- francs par mois pour 2.5 pièces, CHF 1'429.- pour les 3.5 pièces et CHF 1'613.- pour les 4.5 pièces.

La valorisation foncière est conforme à la pratique de la Ville de Lausanne avec une valeur proche (CHF 800.- au m² net) de celle retenue dans le futur éco-quartier des Plaines-du-Loup. Il en résulte une valeur de terrain de CHF 632'000.- valorisée à 5%, au travers d'un droit de superficie de nonante ans. Le projet bénéficie également d'un cautionnement solidaire de 30% de l'emprunt hypothécaire, soit d'un montant maximal de CHF 1'026'000.-. Ce dernier est accordé pour une durée maximale de trente ans, courant dès la date de signature du droit distinct et permanent de superficie.

3. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Résumé	1
3.	Table des matières	2
4.	Politique du logement	3
5.	Historique et désignation de l'investisseur	3
6.	Parcelle n° 2429	3
7.	Maître de l'ouvrage : Logacop	4
8.	Caractéristiques du projet de construction	4
8.1.	Présentation du site	4
8.2.	Caractéristiques générales et économiques du projet	4
8.3.	Description du projet	5
9.	Respect des critères de développement durable	6
9.1.	Mixités fonctionnelle et sociale	6
9.2.	Compatibilité avec la « Société à 2'000 watts »	7
9.3.	Suivi et optimisation des consommations d'énergie	10
10.	Planning prévisionnel	10
11.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	10
12.	Comité de pilotage en phase de réalisation	11
13.	Coût de l'opération et loyers initiaux	11
13.1.	Coût de construction	11
13.2.	Valorisation foncière	11
13.3.	Conditions de mise sur le marché	11
14.	Demande de cautionnements	12
15.	Conséquences financières	12
15.1.	Conséquences financières sur le budget d'investissement	12
15.2.	Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	13
16.	Droit distinct et permanent de superficie	13
17.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	24
18.	Conclusions	24

4. Politique du logement

La transition énergétique, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie imposent de chercher de nouvelles formes de logement. La ville doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et des logements de qualité accessibles à tous. Elle agit notamment pour innover écologiquement et propose un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en terme de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat (coopératives, innovations pour familles, étudiants et seniors) et de modes de financement (subventionné, contrôlé, libre) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur le territoire. Elle s'attache à rendre ces logements accessibles à toutes les catégories de population, en imposant une politique volontaire et rigoureuse en termes de variété des typologies et des niveaux de loyers permettant de s'adresser au plus grand nombre. La Ville favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle. Au sein même des immeubles, le « vivre ensemble » est pensé par l'aménagement de points de rencontre et grâce à des espaces correctement dimensionnés (paliers, entrées d'immeubles, création de salles communes, etc.).

5. Historique et désignation de l'investisseur

En 2015, Logacop actuellement au bénéfice d'un droit de superficie sur la parcelle n° 2428, adjacente de la n° 2429 objet du présent préavis, a approché le Service du logement et des gérances afin d'étudier les possibilités de réaliser un projet de logement locatif sur cette dernière. Compte tenu de la présence de Logacop sur la parcelle voisine n° 2428, la Municipalité a estimé opportun de désigner cette même coopérative, pour développer ce projet. Dans l'attente de cette réalisation, le Service du logement et des gérances a établi un contrat de prêt à usage en faveur de l'Association lausannoise des jeunes en formation (ALJF), de manière à ce que la villa, actuellement présente sur la parcelle, soit occupée dans l'attente de sa démolition.

6. Parcelle n° 2429

Commune politique 132 Lausanne

Numéro d'immeuble 2429

Forme de registre foncier fédéral

E-GRID CH 25458 37645 08

Surface 1'144 m², numérique

Mutation 07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95

Autre(s) plan(s):

No plan: 30

Désignation de la situation Route du Châtelard 26

Couverture du sol Bâtiment(s), 90 m²

Jardin, 1'054 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, 90 m², N° d'assurance: 10379

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 514'000.00 RG96

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 23.06.1976 007-385955 Achat

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

Aucune

Servitudes

20.09.1933 007-303467 (C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations ID.007-2002/004615

en faveur de B-F Lausanne 132/2389

20.09.1933 007-303467 (D) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations ID.007-2002/004615

à la charge de B-F Lausanne 132/2389

Charges foncières

Aucune

7. Maître de l'ouvrage : Logacop

Logacop est une société coopérative immobilière reconnue d'utilité publique constituée en 1967. Dans un premier temps, elle s'est concentrée sur la réalisation d'ateliers destinés aux handicapés. Puis, à partir des années huitante, face à la pénurie de logements, elle a construit des immeubles de logements subventionnés et à loyer modéré. Si, elle est désormais également présente sur le segment du marché libre, le but principal qu'elle poursuit est la mise à disposition de logements de qualité à des loyers établis sur la base des coûts de construction et de conditions raisonnables de rémunération des fonds propres. A ce jour, Logacop est présente sur onze communes avec 285 logements sous sa gestion et divers projets de construction dont celui de « La Croisée » à Renens comprenant cinq bâtiments : un immeuble de bureaux, une école et trois bâtiments de logements (subventionnés, marché libre, logements étudiants).

8. Caractéristiques du projet de construction

8.1. Présentation du site

La parcelle n° 2429 est située au nord de la Ville, dans un secteur en plein développement urbain, puisqu'à proximité immédiate du site de la Tuilière et du futur écoquartier des Plaines-du-Loup. Sise route du Châtelard 26, elle borde les jardins potagers des parcelles n°s 2428 et 2389. Tant au nord-est qu'au sud-ouest, les bâtiments adjacents se trouvent à une distance de 11 m des limites parcellaires.

8.2. Caractéristiques générales et économiques du projet

Surface bâtie	280 m ²
Surface brute utile de plancher	1'042 m²
Volume bâti total (SIA 416, y. c. parking et techniques)	3'537 m ³
Surface de terrain en zone constructible	1'144 m ²
Coefficient d'occupation du sol COS	0.24
Coefficient d'utilisation du sol CUS	0.91
Surface nette des logements régulés (en m² SUP SIA 416)	790 m²
Coût de construction CFC 1 à 5	CHF 3'800'000.-
	CHF 3'647.- / m ² SPd
	CHF 4'810.- / m ² SUP
Rendement brut de l'opération (DDP payée)	4.3 %

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m² net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans les surfaces nettes locatives mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

8.3. Description du projet

8.3.1. Implantation – Morphologie

Le nouveau bâtiment rectangulaire, vient compléter le plan de quartier Bois-Gentil (360^d). Implanté au sud de la parcelle, en retrait du domaine public, il se développe sur quatre niveaux hors sol et un niveau de sous-sol occupant les deux tiers de l'emprise bâtie. Sa volumétrie simple permet d'exploiter l'intégralité du potentiel constructible autorisé par le plan de quartier.

L'entrée principale de l'immeuble est alignée sur la route du Châtelard, point haut de la parcelle. Le volume bâti est allégé par le jeu de retrait des loggias en façades, dont la majorité offre un dégagement côté jardin. Finalement, un « couvert » recevant le stationnement vélos et le local dédié au tri sélectif, lui-même ombragé par un sapin existant et conservé, filtre l'entrée de l'immeuble avec le domaine public.

8.3.2. Principes typologiques

Chaque étage compte trois appartements distribués par un noyau central, éclairé naturellement par des fenêtres implantées en façade nord. Le rez-de-chaussée compte un 2.5 pièces et deux 3.5 pièces. Les trois autres niveaux sont composés d'un 2.5 pièces, d'un 3.5 pièces et d'un 4.5 pièces. Les appartements de 3.5 et 4.5 pièces profitent tous de trois orientations différentes. Finalement, chaque appartement offre une pièce de vie généreuse regroupant la double fonction de séjour-cuisine, cette dernière étant éclairée naturellement par de grandes baies vitrées donnant accès aux loggias.

8.3.3. Accessibilité, stationnement

En termes d'accessibilité en transports publics, le site est bien desservi par les lignes de bus n° 1 et 21, dont les fréquences aux heures de pointe oscillent entre six et dix minutes. A l'horizon 2025, le terminus du nouveau métro m3 améliorera encore la connexion du quartier au centre ville et à la gare CFF.

En termes de stationnement, l'article 11 du plan de quartier Bois-Gentil (360^d) préconise la construction d'une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher brute habitable, ce qui peut être réduit de 50% selon l'art. 61 du Règlement du plan général d'affectation (RPGA). Ainsi, le minimum réglementaire applicable à ce projet est de six places de parc. A ce stade, il convient de mentionner que l'immeuble adjacent possède un parking souterrain surdimensionné au sens des articles susmentionnés. Ainsi, considérant que le propriétaire des deux immeubles (existant et futur) est Logacop et en vertu des articles 64 RPGA et 17 du plan de quartier autorisant le regroupement des places de parc dans un parking centralisé, les six places nécessaires à ce nouveau bâtiment seront réservées dans le parking existant de la parcelle n° 2428. De manière à officialiser cette situation, une mention de droit public en faveur de la Commune sera inscrite au Registre foncier.

S'agissant du stationnement vélos, le projet dépasse les exigences du RPGA (0.5 place par pièce) et des normes VSS (1 place par pièce), puisqu'il intègre dix-huit places en sous-sol et vingt-six places en surface à l'intérieur du couvert.

8.3.4. Espaces extérieurs

Avec 449 m² de surface verte, les aménagements extérieurs prévus dans le cadre de ce projet satisfont doublement l'exigence minimale fixée par l'article 51 RPGA. En appui de cet aspect quantitatif, il prévoit une zone d'infiltration des eaux de surfaces, implantée le long de la façade nord-ouest du

bâtiment. Finalement, une place de jeux de 28 m² prévue au sud-est de la parcelle complète le plan des aménagements extérieurs.

Par ailleurs, la toiture de l'immeuble sera végétalisée, apportant une plus-value écologique au projet, tout en contribuant à l'amélioration de l'efficacité des capteurs solaires photovoltaïques implantés en toiture. En effet, ces derniers sont d'autant plus efficaces que la température de la toiture est basse. Or, contrairement à une toiture en gravier pour laquelle la température de surface peut atteindre 70° C en été, une toiture végétalisée permet, grâce au phénomène d'évapotranspiration des plantes, de la limiter à seulement 30° C durant la même période.

En termes d'arborisation, en complément des cinq arbres conservés (dont un sapin de 22 m), deux cèdres bleus et deux arbres d'essence indigène seront plantés, dépassant là encore, le cadre réglementaire imposant seulement deux arbres sur toute la parcelle (article 53 du PGA). A contrario, les deux frênes existants, situés à la limite nord-est de la parcelle, ont révélés une santé fragile avec de faibles garanties de pérennité, raison pour laquelle ils seront abattus.

8.3.5. *Matérialisation*

La structure porteuse du bâtiment est réalisée en béton armé et les cloisons légères en plaques de plâtre cartonné. Le traitement des façades est simple, elles sont isolées en périphérie par de l'EPS (polystyrène expansé) et enduites d'un crépi minéral de teinte claire.

9. **Respect des critères de développement durable**

En vertu du rapport-préavis N° 2013/20¹ adopté par le Conseil communal le 18 mars 2014, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que le bâtiment réponde au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire le concept de « Société à 2'000 watts » les critères du label ECO[®] ainsi que les critères de développement durable de la méthode SméO développée par la Ville de Lausanne et le canton de Vaud. Cette obligation est rappelée à l'article 4 du contrat de droit de superficie.

9.1. *Mixités fonctionnelle et sociale*

Compte tenu de la proximité immédiate de la parcelle avec deux des cinq sites Métamorphose réservant de nombreuses surfaces d'activités, ce projet ne comprend que du logement. Ce programme est conforme à l'article 8 du plan de quartier Bois-Gentil 360^d fixant les affectations autorisées.

Le loyer moyen des nouveaux logements mis sur le marché par la société coopérative Logacop sera de CHF 245.-/m² net étant entendu que l'ensemble des loyers sera contrôlé durant la durée du DDP. Le tableau ci-dessous, dresse le bilan de la diversité typologique prévue de manière à permettre l'accueil d'une diversité de ménages.

¹ Rapport-préavis N° 2013/20, Réponse au postulat de M. Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

Typologies	Nbre total logements	Surfaces moyennes	Surfaces totales
		<i>m² net</i>	<i>m² net</i>
2.5 pièces	4	51	202
3.5 pièces	5	70	350
4.5 pièces	3	79	238
	12	66	790

Finalement, la majorité des logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) : accès à l'immeuble, bancs, mains-courantes, fours en hauteur, etc. Le projet répond aux exigences de la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles », ainsi qu'aux recommandations de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (AVACAH).

9.2. Compatibilité avec la « Société à 2'000 watts »

Le concept de « Société à 2'000 watts » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur trois des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur sept des émissions de gaz à effet de serre, par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, le cahier technique 2040 « La voie SIA vers l'efficacité énergétique » définit les cibles énergétiques à respecter en vue d'une « Société à 2'000 watts » pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture de l'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite.

Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 122 kWh/m²A_E.an² et les émissions de gaz à effet de serre à 16.5 kgCO₂/m²A_E.an.

NRE : Non renewable Energy [kWh/m ² A _E]	Cible 2'000 watts	Projet - Châtelard 26
Matériaux de construction	30.6	37.2
Utilisation	55.6	55.9
Mobilité	36.1	28.6
Total	122.2	121.7 soit 100% de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ² A _E]	Cible 2'000 watts	Projet - Châtelard 26
Matériaux de construction	8.5	11.2
Utilisation	2.5	3.7
Mobilité	5.5	5.3
Total	16.5	20.2 soit 123% de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet lui permettent de satisfaire à la cible 2'000 watts relative à l'énergie primaire non renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, les performances actuelles du projet affichent un léger dépassement principalement imputable à la petitesse du projet imposé par le plan de quartier.

² A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 416/1 et exprimée en m².

En conclusion, le présent projet affichant des valeurs énergétiques très proches des cibles de la « Société à 2'000 watts » et faisant par ailleurs l'objet d'une demande de certification Minergie-P®, nous pouvons considérer qu'il est conforme à la volonté du Conseil communal exprimée à l'occasion de l'adoption du rapport-préavis N° 2013/20.

9.2.1. *Energie grise des matériaux de construction*

Le choix d'un mode constructif simple plébiscitant la mise en œuvre de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*® permet de limiter l'impact écologique de la construction. Par ailleurs, dans un souci de préservation des ressources, la part de béton recyclé représentera au minimum 50% de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce dernier sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de cet immeuble est de 37.2 kWh/m²A_E.an, soit 22% de plus de ce qui est préconisé par le cahier technique SIA 2040 pour la « Société à 2'000 watts » applicable à ce projet. Ce dépassement est principalement explicable par la faible taille du bâtiment, qui péjore la rationalité constructive du projet. En effet, le facteur de forme Ath/A_E de ce dernier est de 1.3, ce qui correspond au facteur observés dans une zone de faible densité. Cette surconsommation d'énergie primaire non renouvelable est admissible du fait qu'elle est directement liée au Plan de quartier et que l'objectif global est atteint.

9.2.2. *Energie d'exploitation*

L'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes de manière à réduire les besoins énergétiques. Une épaisseur d'isolation de 26 cm d'EPS (polystyrène expansé) est prévue en façade et de 32 cm d'EPS ECO en toiture. Des consoles isolantes permettant la rupture des ponts thermiques au niveau des dalles des loggias sont prévues et le triple vitrage systématiquement retenu pour les fenêtres. Ces éléments d'enveloppe posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air dans l'immeuble. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression, visant à faire la preuve de la bonne exécution de l'ouvrage de ce point de vue.

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

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

En ce qui concerne la production de chaleur, une pompe à chaleur (PAC) couplée à des sondes géothermiques a été choisie de manière à atteindre la cible de la « société à 2'000 watts ». La distribution de chaleur se fera par un système de chauffage au sol tout en permettant une régulation pièce par pièce.

Finalement, l'ensemble des mesures prises dans le cadre de ce projet se traduit par un besoin de chaleur théorique de 11.3 kWh/m², ce qui est 47% inférieur à la valeur normative établie selon la SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

Les besoins en électricité sont optimisés notamment par une valorisation de l'éclairage naturel. Les ouvertures sont dimensionnées de manière à assurer une surface de fenêtre correspondant à

un huitième de la surface de la pièce. En complément, l'ensemble des éclairages artificiels des communs et des caves sera économe (leds, tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence. 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).

L'ascenseur sera de classe d'efficacité énergétique A ou B selon la norme VDI 4707. Pour ce qui est du monobloc 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%.

Afin de répondre à la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, une installation photovoltaïque est prévue. L'installation, d'une puissance de 8 KWc, affiche une production annuelle théorique de 8'800 kWh et devrait ainsi couvrir 30% des besoins standards en électricité. Finalement, le courant électrique servant au fonctionnement de la pompe à chaleur et à l'éclairage des espaces communs sera du courant renouvelable nativa® fourni par les SiL (Services industriels Lausanne), conformément à l'article 11 lettre u) du contrat de droit distinct et permanent de superficie.

9.2.3. Mobilité

La situation en zone urbaine, la limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles dépassant les normes VSS, la proximité de l'arrêt de bus de la Blécherette desservi par deux lignes à fréquence élevée et l'arrivée du futur m3, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces constats et à termes, du rapprochement des commerces grâce au développement du secteur nord du quartier des Plaines-du-Loup, la consommation d'énergie primaire non renouvelable pour la mobilité en 2050 devraient être de l'ordre de 28.6 kWh/m²A_E.an, soit 20% de mieux que la cible 2'000 watts.

9.2.4. Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée aux triples vitrages, va grandement limiter 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. Afin de garantir le confort individuel des habitants, le chauffage au sol sera régulé pièce par pièce. S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel.

En termes de confort acoustique, des mesures architecturales sont nécessaires pour atteindre les valeurs limites d'immission fixées par l'ordonnance sur la protection du bruit (OPB). Ces mesures seront prises de manière à satisfaire les exigences de la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment », édition 2006.

A ce titre, en plus des mesures d'isolation acoustique de la façade, des écrans de protection seront installés devant les vitrages qui se trouvent sur la façade nord-ouest donnant sur la route du Châtelard de manière à réduire les nuisances générées par le trafic.

9.2.5. Santé et écotoxicité

Les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif basé sur des produits chimiques de préservation, conformément au label Eco®. 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 donc exclues.

9.3. *Suivi et optimisation des consommations d'énergie*

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, le suivi et l'analyse des consommations sera réalisé au minimum durant les trois premières années d'exploitation du bâtiment. A ce titre, Logacop s'engage, conformément à l'article 11 lettre r) du contrat de droit distinct et permanent de superficie, à réaliser ce suivi et à transmettre les résultats à la superficiante, en tout temps et sur simple demande de cette dernière.

Compte tenu de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment, les consommations énergétiques pour l'eau chaude sanitaire représentent la plus grande partie des besoins en énergie thermique. Pour cette raison, afin de se donner les moyens de garantir une exploitation adéquate de cet immeuble sur le long terme, un comptage de consommation d'eau chaude sanitaire sera installé, en complément du suivi global des consommations.

10. **Planning prévisionnel**

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé en mai 2016. L'enquête publique s'est finalisée le 27 octobre 2016 et s'est traduite par une opposition collective des riverains. N'étant pas fondée sur des aspects règlementaires, le permis devrait être octroyé au printemps. Sous réserve de la décision du Conseil communal d'octroyer le droit distinct et permanent de superficie (DDP), le chantier pourrait ouvrir dès l'été 2017. La livraison du bâtiment interviendrait, quant à elle, mi 2018.

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

Comme cela se pratique depuis 2011, une charte de collaboration sera signée entre la Ville et le maître de l'ouvrage conformément à l'article 11 lettre s) du contrat de DDP. 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 et le maître de l'ouvrage impose que le maître d'ouvrage prévoit dans les contrats qu'il signe avec les entreprises mandatées les dispositions suivantes : la Ville collabore avec les partenaires sociaux et organisations professionnelles et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier de la démarche :

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

D'éventuelles modifications législatives relatives au travail au noir et à la sous-traitance seront bien sûr prises en compte si elles devaient intervenir d'ici la fin du chantier.

12. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison des bâtiments, la Ville de Lausanne sera représentée au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier, de manière à assurer le respect des engagements pris par la superficière. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total et en tout temps au chantier. Ainsi, un collaborateur du Bureau de développement & projet Métamorphose (Direction de la culture et du développement urbain) assurera le suivi technique et financier du projet tandis qu'un représentant du Service du Logement et des gérances veillera à l'application de l'offre diversifiée de logements, de l'habitabilité de ceux-ci, de la promotion d'un cadre de vie de qualité et de toute mesure possible favorisant le « mieux-vivre ensemble » sur ses parcelles.

13. Coût de l'opération et loyers initiaux

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

13.1. Coût de construction

CFC 0	Terrain	0	0.0%
CFC 1	Travaux préparatoires	91'809	2.4%
CFC 2	Bâtiments et parking	3'228'072	85.0%
CFC 3	Equipements d'exploitation	0	0.0%
CFC 4	Aménagements extérieurs	155'876	4.1%
CFC 5	Frais secondaires	324'243	8.5%
Total	Réalisation CFC 0 à 5 (sans DDP)	3'800'000	100.0%

13.2. Valorisation foncière

La valeur du terrain a été déterminée en prenant en compte une incidence foncière de CHF 800.-/m² SUP SIA 416 et se monte donc à CHF 632'000.- pour une surface utile principale de 790 m². La redevance annuelle du DDP s'élèvera donc, calculée au taux de 5 %, à CHF 31'600.-.

13.3. Conditions de mise sur le marché

Sur la base du devis général actuel, le loyer moyen des logements régulés sera de CHF 245.-/m²net.an, y compris les frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire et élimination des déchets des parties privatives). Il pourra varier en fonction de la situation propre à chaque appartement (typologie, surface nette, orientation, étage, etc.).

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

Nombre de pièces	Nombre de logements	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels moyens (CHF 245.-/m ² net.an)
2	4	51	1'041
3	5	70	1'429
4	3	79	1'613

Ces conditions de mise en location offrent à Logacop un rendement brut de l'opération de 4.3% (DDP payé). Si le devis général devait augmenter dans les phases ultérieures de projet, les loyers sont quant à eux plafonnés à +5% des valeurs précitées.

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

14. Demande de cautionnements

Dans le cadre de cette opération de douze logements régulés, réalisés par une société d'utilité publique, la Commune entend faciliter la conclusion des emprunts nécessaires au financement en les garantissant par un cautionnement solidaire. La Municipalité demande donc l'autorisation d'accorder à Logacop, un cautionnement représentant 30% de l'hypothèque contractée, pour financer les surfaces dédiées aux logements régulés (terrain exclu).

Coût total de l'opération		CHF	3'800'000.-
Hypothèque	90%	CHF	3'420'000.-
Montant du cautionnement	30%	CHF	1'026'000.-

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés poursuivant un objectif d'utilité publique, d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En l'espèce, la Commune de Lausanne se portera caution solidaire pour un montant de **CHF 1'026'000.-** au maximum, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop. Le cautionnement est accordé pour une durée maximale de trente ans, courant dès la date de signature du droit distinct et permanent de superficie. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme du cautionnement sera plafonnée au montant global de CHF 1'026'000.-.

15. Conséquences financières

15.1. Conséquences financières sur le budget d'investissement

Aucune conséquence financière sur le budget d'investissement n'est à mentionner.

15.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

Aucune charge n'est à prévoir sur le budget de fonctionnement. A contrario, la redevance du DDP constitue des recettes à prévoir dans le budget de fonctionnement du service du logement et des gérances sur le compte 4900.423. Celles-ci seront de CHF 31'600.-/an sur les 90 ans du DDP (hors éventuelle indexation à l'ISPC Indice Suisse des prix à la consommation).

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Total charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus DDP (en milliers de CHF)	0.0	- 31.6	- 31.6	-31.6	- 31.6	- 126.4
Total net	0.0	- 31.6	- 31.6	31.6	- 31.6	- 126.4

16. Droit distinct et permanent de superficie

Structure du contrat

- Chapitre I Exposé préalable
- Chapitre II Droit distinct et permanent de superficie
 - A. Modification et prolongation 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 rente du droit de superficie s'élèvera à 5% de la valeur du terrain. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
- Retour anticipé**
- pour cause d'intérêt public : Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
 - en cas de violation de ses obligations par la superficiariaire : Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiariaire sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
- 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 déduit, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiel (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

Contrôle des loyers

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

Toutefois, aussi longtemps que les loyers sont soumis à un contrôle basé sur des dispositions de droit public fédéral, cantonal ou communal (convention basée sur la LL 75 par exemple), ils sont soumis au contrôle des services cantonaux et communaux en charge du logement.

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 communale, prise lors de sa séance du [●] 2017, 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 : -----

Logacop, Société Coopérative Immobilière, 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 :	2429
Adresse(s) :	Route du Châtelard 26 Lausanne
No plan :	30
Surface :	1144 m ²

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 un bâtiment répondant au concept de « Société à 2'000 watts » et certifié Minergie-P®, comprenant 12 logements à loyer contrôlés et une place de parc extérieure.-----

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

Afin que la construction précitée ne soit pas incorporée à la parcelle no 2429 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 partie de la surface de la parcelle 2429, soit une surface de 965 mètres carrés entourée d'un trait-tillé 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:-----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	20895
Adresse(s) :	Route du Châtelard 26
No plan :	30
Surface :	965 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,

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 superficiariaire 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiariaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, la superficiariaire 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 superficiariaire 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 superficiariaire à l'intention de construire un bâtiment répondant au concept de « Société à 2'000 watts » et certifié Minergie-P®, comprenant 12 logements à loyer contrôlés et une place de parc extérieure pour handicapé.-----

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

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

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence de la superficiariaire, la superficiariaire 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 superficiariaire). La superficiariaire 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 4bis – Construction existante

La construction existante no ECA 10379 est cédée gratuitement du fait de sa destination à la démolition. Elle sera libre de bail et de tout occupant au moment du transfert de propriété.

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

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

Article 6 - Montant de la redevance de superficie

Taux -----

Tant que durera le droit de superficie, la superficière 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 six cent trente deux mille francs (CHF 632'000.-).-----

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 superficière et la redevance sera adaptée en conséquence.

Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à trente et un mille six cents francs (CHF 31'600.-).-----

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 nonante quatre mille huit cents (CHF 94'800.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficière pourra exiger de la superficière 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 pour cent (90%) au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficière 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

L'entrée en possession aura lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----

B. Responsabilité de la superficière

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficière

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

La superficière 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 superficière. -----

Article 9 - Garantie

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations, la superficière 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 superficière 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, à l'exception de la zone de la station service, 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 superficière s'engage à relever la superficière de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficière s'engage à ne pas actionner la superficière sur la base de cette disposition. La superficière précise qu'aucun diagnostic amiante, ni aucune mesure relative à la concentration de radon n'ont été effectués. Les frais éventuels pour ces diagnostics seront pris en charge par la superficière, à l'entière décharge de la superficière. -----

C. Obligations de la superficière

Article 11 - Obligations de la superficière

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

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

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

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

d) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements 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 ; -----

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

g) 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 superficiaire, 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 un loyer moyen de CHF 245.- par m² SUP SIA 416.

Cette condition de mise en location est établie sur la base d'un devis général. Elle est donc définie sous réserve du coût effectif des travaux et pourront être adaptées en fonction des rentrées de soumissions et des conditions d'emprunt bancaire, à la hausse comme à la baisse et après validation par la Ville de Lausanne. Dans tous les cas, les éventuelles élévations de loyer seront plafonnées à 5% des montants définis ci-dessous. Le superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles 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.;-----

q) Le loyer indiqué ci-dessus comprend les frais accessoires. Ils couvrent donc l'ensemble des charges et amortissement des immeubles à l'exclusion des postes suivants : les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les taxes d'épuration et d'élimination des déchets relatives 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;-----

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 superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficiante sur simple demande de cette dernière. 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) ;-----

u) choisir pour la fourniture du courant électrique servant au fonctionnement de la pompe à chaleur et à l'éclairage des espaces communs le courant renouvelable nativa® fourni par les SiL (Services industrielles Lausanne) ou tout autre type de courant de ce genre.

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 (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. -----

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 la construction fait 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 superficie 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 quatre (4), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ; -----
- d'une moins-value de vétusté de un et demi pour cent (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 superficie qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. -----

La superficie 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 superficie 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 superficie 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 superficie. Celle-ci sera déterminée à dire d'expert désigné 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 ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

Article 19bis Droit de préemption de la superficiaire

Le droit de préemption légal de la superficiaire est supprimé. -----

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Le local containers et vélos construit au-delà de la limite des constructions et hors de la surface du droit de superficie, fera l'objet de la délivrance d'une autorisation à bien-plaire. -----

Article 21 - Publicité

La superficiaire conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du 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’immeuble par des personnes domiciliées à l’étranger (LFAIE)

Au sujet de Logacop Société coopérative immobilière dont le siège est à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/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 Logacop Société coopérative immobilière 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 Logacop Société coopérative immobilière 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 Logacop Société coopérative immobilière 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. [●].-). -----

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d’un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de Logacop Société coopérative immobilière, 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 q (contrôle des loyers), 19bis (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 dix-sept. -----

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

Un tableau des parcelles communales pour lesquelles un droit de superficie distinct et permanent a été accordé sera mis à disposition, pour consultation, aux commissaires lors de la séance de commission.

18. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/07 de la Municipalité, du 16 mars 2017 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20895, grevant 965 m² de la parcelle n° 2429, en faveur de la Société coopérative immobilière Logacop, pour la construction d'un bâtiment comprenant douze logements 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 équivalant à 30% de l'hypothèque contractée pour réaliser les logements régulés (hors terrain), soit au maximum un montant de CHF 1'026'000.- pour une durée maximale de trente ans dès la signature du droit distinct et permanent de superficie, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexes : - plan de situation et assiette du DDP
- plans des logements