

Projet de construction d'un bâtiment sis avenue de Morges 58 et chemin de Renens 7A, certifié Minergie-P-ECO® dans une démarche de Société à 2'000 watts, comprenant 78 logements dont 27 subventionnés, 27 à loyers régulés et 24 à loyers libres, ainsi que deux locaux commerciaux et 47 places de parc intérieures

Modification de l'état des servitudes grevant la parcelle n° 352

Constitution d'un droit de superficie grevant la parcelle n° 352 en faveur de l'Entreprise générale Bernard Nicod S.A.

Octroi d'une subvention annuelle linéaire pour 27 logements subventionnés à l'Entreprise générale Bernard Nicod S.A.

Préavis N° 2017/20

Lausanne, le 18 mai 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 l'Entreprise générale Bernard Nicod S.A., un droit distinct et permanent de superficie n° 20'883, grevant 2'015 m² de la parcelle n° 352, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment comprenant 78 logements, deux locaux commerciaux et 47 places de parc intérieures. La parcelle étant assujettie à des servitudes limitant le potentiel constructible, une modification de celles-ci est sollicitée.

Dans le but d'offrir des logements abordables aux différents revenus, le projet suit la règle des trois tiers appliquée dans le développement du futur écoquartier des Plaines-du-Loup : un tiers de logements subventionnés, un tiers de logements régulés et un tiers de logements à loyers libres. Pour les premiers, le présent préavis demande l'autorisation d'accorder une subvention annuelle linéaire d'un montant de CHF 37'646.-.

2. Résumé

Le présent préavis propose la construction d'un immeuble de logements et deux locaux commerciaux sur la parcelle communale n° 352, à l'avenue de Morges 58 et chemin de Renens 7A. Il sera construit par l'Entreprise générale Bernard Nicod S.A.. Le projet prévoit la réalisation de 78 logements, dont 27 subventionnés, 27 à loyer contrôlé et 24 à loyer libre, conformément à la règle des trois tiers mise en œuvre dans le développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Labélisé Minergie-P-ECO® et en conformité avec la Société à 2'000 watts, le nouveau bâtiment proposera des loyers adaptés à une

large diversité de ménages. La valeur du terrain est de CHF 4'915'000.- correspondant au prix d'achat de la parcelle, valeur figurant au bilan de la Ville de Lausanne. La redevance du droit distinct et permanent de superficie (DDP) valorise le terrain à un taux de 5% sur 90 ans, ce qui correspond à une rente annuelle de CHF 245'750.-.

3. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Résumé	1
3. Table des matières	2
4. Politique du logement	3
5. Historique du projet et sélection de l'investisseur	3
6. Maître de l'ouvrage : Entreprise générale Bernard Nicod S.A.	3
7. Parcelle n° 352	4
8. Caractéristiques du projet de construction	5
8.1. Présentation du site	5
8.2. Caractéristiques générales et économiques du projet	5
8.3. Description du projet	6
9. Respect des critères de développement durable	8
9.1. Mixité fonctionnelle et sociale	8
9.2. Confort et santé	8
9.3. Compatibilité avec la Société à 2'000 watts	9
9.4. Suivi et optimisation des consommations d'énergie	11
10. Planning prévisionnel	12
11. Comité de pilotage en phase de réalisation	12
12. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	12
13. Coût de l'opération et loyers initiaux	13
13.1. Coût de construction	13
13.2. Valorisation foncière	13
13.3. Conditions de mise sur le marché	13
14. Aspects spécifiques des logements subventionnés	13
14.1. Coût de construction	13
14.2. Financement	13
14.3. Charges	14
14.4. Participations des pouvoirs publics	14
14.5. Loyers des logements subventionnés	14
15. Aspects spécifiques des logements régulés	15
15.1. Conditions de mise en location	15
16. Aspects spécifiques liés aux logements en marché libre	15
17. Conséquences financières	16
17.1. Conséquences financières sur le budget d'investissement	16
17.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement du SLG	16

18. Division, échange, suppression de servitudes foncières et inscriptions de nouvelles servitudes ainsi que de nouvelles mentions au registre foncier	16
19. Droit distinct et permanent de superficie	17
21. Conclusions	31

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 proposer un parc de logements diversifié, qui permet d'offrir une variété en termes de taille, de statut d'occupation, de forme d'habitat (coopératives, innovations pour familles, étudiants et seniors) et de modes de financement (subventionné, régulé et libre). 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. 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.). C'est dans ce contexte que la Ville de Lausanne mène une politique du logement très active. Elle souhaite également vitaliser les quartiers en favorisant l'installation de PME ou d'artisans dans les pieds d'immeubles et dynamiser les espaces extérieurs en aménageant jeux, potagers et mobilier urbain.

5. Historique du projet et sélection de l'investisseur

La parcelle n° 352 a été acquise par la Ville de Lausanne en 2006 en même temps que les parcelles n°s 354, 357, 358 et 359 suite à la faillite du garage Edelweiss. En 2007, la Municipalité a choisi de séparer le développement de la parcelle n° 352 au nord de l'avenue de Morges de celui des parcelles au sud où quatre bâtiments ont été livrés en 2015.

La parcelle n° 352 est frappée de plusieurs servitudes limitant la constructibilité. Une négociation avec les propriétaires voisins pour la levée des servitudes a donc été nécessaire afin de permettre un développement cohérent. M. Bernard Nicod étant le représentant des différents propriétaires voisins regroupés en hoirie, la Municipalité a désigné en 2012 l'Entreprise générale Bernard Nicod S.A. pour développer ce projet. Elle a en parallèle fixé le principe d'une forte mixité sociale : un tiers de logements subventionnés, un tiers de logements régulés et un tiers de logements à loyers libres. Le bâtiment existant, numéro 13732a, sur la parcelle, voué à la démolition, est actuellement occupé par l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) qui bénéficie d'un prêt à usage à durée indéterminée mais résiliable de mois en mois pour la fin du mois suivant.

6. Maître de l'ouvrage : Entreprise générale Bernard Nicod S.A.

L'Entreprise générale Bernard Nicod S.A., fondée en 1978, est une entreprise de construction du Groupe Bernard Nicod, leader de l'immobilier en Suisse romande. Ses missions sont la construction, l'achat, la vente et la gestion de biens immobiliers.

7. Parcelle n° 352

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 352

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Tenue du registre foncier fédérale

Numéro d'immeuble 352

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 14458 37594 77

Surface 2'271 m², numérique

Mutation 17.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive

Autre(s) plan(s):

No plan: 1011

Désignation de la situation Avenue de Morges 58

Couverture du sol Bâtiment(s), 1642 m²

Jardin, 629 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, 175 m²,

N° d'assurance: 13732a

Bâtiment industriel, 1467 m²,

N° d'assurance: 13732b

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 3'918'000.00 2006 (22.04.2008)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 01.12.2006 007-2006/6607/0 Achat

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

17.05.1963 007-322200 Précarité de transformation et de construction

Servitudes

22.08.1957 007-286320 (C) Passage à pied et pour tous véhicules

22.08.1957 007-286321 (C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir

22.08.1957 007-286322 (C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir

22.08.1957 007-286323 (C) Usage Restriction du droit d'utilisation du toit terrasse

22.08.1957 007-286324 (C) Voisinage : vues droites

22.08.1957 007-286325 (C) Usage Droit d'utiliser une partie du toit-terrasse

22.08.1957 007-286326 (C) Zone/quartier : interdiction d'industries bruyantes

ou répandant de mauvaises odeurs

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.03.2017 007-2017/301/0 du 20.01.2017 Mention :
expropriation (projet de tramway tl
Renens-Gare - Lausanne-Flon), c/ Divers propriétaires.

8. Caractéristiques du projet de construction

8.1. Présentation du site

Le projet est situé au nord-ouest de la ville sur une parcelle localisée entre le chemin de Renens et l'avenue de Morges, le long d'un axe fort vers l'ouest lausannois. La parcelle, d'une surface de 2'271 m², présente un dénivelé de trois étages entre le ch. de Renens et l'avenue de Morges. Ce projet fait suite à plusieurs développements importants dans le quartier (Sirius, Sébeillon est, quartier de Malley dans l'interface communale notamment).

8.2. Caractéristiques générales et économiques du projet

Surface bâtie	1'216 m ²
Surface brute utile de plancher	6'903 m²
Volume bâti total (SIA 416, y. c. parking et techniques)	29'508 m ³
Surface de terrain en zone constructible	2'271 m ²
Indice d'occupation du sol IOS	0.53
Indice d'utilisation du sol IUS	3.04
Surface nette des logements subventionnés (en m² SUP SIA 416)	1'624 m²
Surface nette des logements régulés (en m² SUP SIA 416)	1'630 m²
Surface nette des logements en marché libre (en m² SUP SIA 416)	1'655 m²
Total des surfaces nettes de logement	4'909 m²
Surface nette des surfaces commerciales (en m² SUP SIA 416)	155 m²
Total des surfaces nettes (en m² SUP SIA 416)	5'064 m²
Coût de construction CFC 1 à 5	26'740'000 CHF
Coût de construction CFC 1 à 5 par m ² SUP	5'280 CHF / m ² SUP
Revenu locatif des logements	1'316'716 CHF
Revenu locatif des surfaces commerciales	49'910 CHF
Revenu locatif des places de parc	101'520 CHF
Revenu locatif total	1'468'146 CHF
Rente de droit de superficie	245'750 CHF
Rendement brut de l'opération (rente DDP payée)	4.6%

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 : il s'agit 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 s'intègre dans la morphologie de la parcelle en exploitant au maximum le potentiel constructible tout en laissant des espaces de dégagement. La façade au sud, sur la limite des constructions, en retrait par rapport aux constructions voisines, offre un lieu de passage et de rencontre en lien direct avec les locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci comptent avec une hauteur sous plafond légèrement supérieure au reste des étages permettant un éclairage naturel accru. La façade nord, à ce même niveau, est enterrée et affectée au parking, tout comme le sous-sol qui occupe la presque totalité de la parcelle jusqu'aux limites des constructions. Le sous-sol du bâtiment existant a été agrandi sans qu'il n'ait été nécessaire d'augmenter le nombre d'étages en sous-sol grâce au dénivelé de la parcelle.

Le bâtiment est composé de deux cages d'escaliers correspondantes aux deux adresses : avenue de Morges 58 et chemin de Renens 7A. Au premier étage, en hauteur par rapport à l'avenue de Morges et en contrebas du chemin de Renens, le projet prévoit un espace vert commun comprenant une aire de jeu accessible à tous les habitants. Le bâtiment se développe sur huit étages dont deux attiques, le premier offre une terrasse sur tout le périmètre de la façade et le deuxième couvre notamment la partie du bâtiment au chemin de Renens 7A.

8.3.2. Principes typologiques

Le bâtiment est structuré par les deux cages d'escaliers correspondant aux deux entrées desservant chacune six logements au maximum. La répartition des appartements par étage est synthétisée au tableau ci-dessous. Le premier niveau est composé de cinq 2.5 pièces et quatre 3.5 pièces, les niveaux deux à cinq sont composés d'un appartement de 1.5 pièce, quatre de 2.5 pièces et le restant, entre cinq et sept appartements, de 3.5 pièces. Dans le dernier étage et les deux attiques, on retrouve un logement de 4.5 pièces par niveau. Avec une majorité de 3.5 pièces, ces appartements se situent principalement dans les angles, profitant ainsi d'une double orientation.

Typologies	Étages							
	1 ^{er}	2 ^{ème}	3 ^{ème}	4 ^{ème}	5 ^{ème}	6 ^{ème}	1 ^{er} attique	2 ^{ème} attique
1.5 pièce		1	1	1	1	1	1	
2.5 pièces	5	4	4	4	4	3	2	
3.5 pièces	4	5	6	7	7	6	6	2
4.5 pièces						1	1	1
Total	9	10	11	12	12	11	10	3

Tous les appartements disposent d'un accès extérieur, sous forme de terrasse ou loggia, directement accessible depuis l'espace cuisine-séjour, qui est au cœur des logements et, dans la plupart des cas, accessible depuis l'entrée des appartements. Les surfaces utiles au rez-de-chaussée au sud sont destinées à deux locaux commerciaux de 90 et 65 m² net, un de chaque côté de l'entrée à l'avenue de Morges.

Typologies	Nbre total logements	Surfaces moyennes	Surfaces totales
		<i>m² net</i>	<i>m² net</i>
1.5 pièce	6	43.8	262.5
2.5 pièces	26	51.0	1'325.6
3.5 pièces	43	70.4	3'029.0
4.5 pièces	3	97.2	291.6
	78	62.9	4'908.7

8.3.3. Accessibilité et stationnement

Le projet se développe dans un secteur très bien desservi par les transports publics, selon la classification du niveau de desserte de l'Office fédéral du développement territorial. Le bâtiment se situe à moins de 100 mètres de l'arrêt de transport public Prélaz qui relie les futurs habitants au centre-ville grâce au bus urbain 17, avec une cadence de cinq minutes aux heures de pointe.

Le projet compte 47 places de parc intérieures dont cinq places « handicapés ». Ce qui représente un total 0.6 place de parc par logement. L'accès au parking souterrain se fait par l'avenue de Morges. Les caves, abris PC, locaux techniques, locaux vélos et parking occupent le sous-sol et la partie enterrée du rez-de-chaussée. Une place extérieure « dépose » est également prévue au sud de la parcelle. Le nombre de places de vélos se monte à 101, une de plus de ce qui est exigé par le RPGA, soit 0.5 place par pièce (le projet comprenant 199 pièces).

Finalement, la majorité des logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) : accès aux immeubles et au parking, bancs, mains-courantes, etc. Le projet est conforme à la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles », ainsi qu'aux recommandations de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux personnes handicapées (AVACAH).

8.3.4. Aménagements extérieurs

Le projet prévoit des espaces végétalisés à l'entrée nord, d'une surface de 60 m² et 130 m² du côté est longeant la parcelle où deux arbres sont également prévus. De plus, à l'ouest, le projet offre un jardin commun d'une surface de 453 m² avec deux regroupements d'arbres, au total cinq individus structurant les deux aires de jeux. Le projet répond ainsi largement aux cinq arbres d'essence majeure demandés par l'article 53 du règlement du plan général d'affectation (RPGA).

Compte tenu de la forte densité de la parcelle, il n'est pas possible de répondre aux exigences de l'article 51 RPGA demandant 1'340 m² d'espaces verts. Le projet offre 715 m² de toiture végétalisée, avec des espèces indigènes, qui favorise le rendement des panneaux solaires grâce à une réduction de la température en été. Les toitures du local poubelles de l'entrée sud et du local vélos, représentant 51 m², sont également végétalisées. La couche de terrain couplée avec les végétaux offre de nombreux bénéfices au bâtiment (isolation thermique, rétention d'eaux pluviales et écosystème en milieu urbain favorable aux espèces propres aux milieux secs).

8.3.5. Matérialisation

La structure porteuse des bâtiments est réalisée en béton armé, les cloisons en carreaux de plâtre ou en cloisons légères. Le traitement des façades est simple, isolées en périphérie par de l'EPS (polystyrène expansé), elles sont enduites d'un crépi minéral.

9. Respect des critères de développement durable

En vertu du rapport-préavis N° 2013/20 « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale », établi en réponse au postulat de M. Vincent Rossi du même nom, et adopté par le Conseil communal le 18 mars 2014, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que les bâtiments construits sur cette parcelle répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire le concept de « Société à 2'000 watts » et les critères du label ECO®. Le bâtiment sera certifié Minergie-P-ECO®. Cette obligation est rappelée à l'article 4 du contrat de droit de superficie.

9.1. Mixité fonctionnelle et sociale

Le nouveau bâtiment est occupé principalement par des surfaces dédiées à l'habitation en plus des surfaces commerciales au rez-de-chaussée donnant sur l'avenue de Morges, en cohérence avec l'affectation de la parcelle (la zone urbaine permettant en effet des affectations mixtes comme l'artisanat, les bureaux, le commerce, les installations publiques, les équipements de santé ou d'enseignement, etc.). Par leur emplacement, les locaux commerciaux, représentant 3% des surfaces nettes totales, vont jouer le rôle d'interface entre le bâtiment et la rue.

Par l'application de la règle des trois tiers, la mixité sociale est au cœur de ce projet. Il comprend 34.6% de logements subventionnés, 34.6% de logements contrôlés sur la durée du DDP et 30.8% de logements à loyers libres, avec une diversité de typologies (cf. tableau ci-dessous). Les logements subventionnés seront loués à CHF 185.-/m² net.an, ce qui équivaut à CHF 804.- par mois pour un 2.5 pièces. Le loyer des logements régulés sera de CHF 250.-/m² net.an., c'est-à-dire un loyer mensuel de CHF 1'046.- pour un 2.5 pièces. Finalement, les logements en marché libre, avec un loyer moyen de CHF 322.-/m² net.an, offrent des 2.5 pièces pour un loyer mensuel moyen de CHF 1'516.-.

Typologies	Surfaces m ² net	Subventionnés nb logements	Régulés nb logements	Marché libre nb logements	Total nb logements
1.5 pièce	43.3 à 46.6	2	2	2	6
2.5 pièces	48.0 à 59.2	12	9	5	26
3.5 pièces	62.7 à 98.1	13	16	14	43
4.5 pièces	92.7 à 102.2			3	3
Total		27	27	24	78

La diversité des typologies du projet (8% de 1.5 pièce, 33% de 2.5 pièces, 55% de 3.5 pièces et 4% de 4.5 pièces, en plus de leur adaptabilité aux personnes à mobilité réduite) fournit des conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, familles, familles monoparentales, etc.).

9.2. Confort et santé

9.2.1. 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 double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température dépassant 16°C. Enfin, les planchers chauffants à basse température (T départ = 35°C) permettront de garantir le confort individuel des habitants, tout en participant à une meilleure valorisation des apports solaires.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel avec un degré total d'autonomie en lumière du jour de 66% selon la méthode de calcul Minergie-ECO®. Pour exemple, la majorité des séjours bénéficient de deux ouvrants, d'une surface pouvant aller jusqu'à 11 m².

Le confort acoustique a particulièrement été soigné compte tenu de l'important trafic à l'avenue de Morges. Le respect des valeurs limites de l'ordonnance fédérale de protection contre le bruit (OPB) demande que des mesures constructives diminuent le niveau de bruit sur la façade sud ainsi qu'aux fenêtres situées dans les dix premiers mètres des façades perpendiculaires à l'avenue de Morges. L'aération des pièces de vie des appartements à ces emplacements, avec une double orientation, pourra être réalisée par l'ouverture d'une fenêtre sur la façade non exposée au bruit. Il est à noter que pour des questions de confort d'usage toutes les fenêtres pourront s'ouvrir. Les vitrages seront dimensionnés selon la norme SIA 181 « Protection contre le bruit dans le bâtiment ». L'emploi d'une ventilation double flux permet ces mesures, non seulement par la réduction de la nécessité d'ouvrir les fenêtres mais par une installation appropriée évitant la création d'entrées d'air en façade jouant le rôle de ponts acoustiques. Pour limiter la transmission des bruits intérieurs, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre cages d'escalier et appartements, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des logements, ont été prises en conformité à la norme SIA 181.

9.2.2. Santé et écotoxicité

Conformément au label Eco®, tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif avec 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. La façade en crépi ne contiendra pas de biocides, ceux-ci sont rincés par les eaux pluviales contribuant ainsi à une pollution des eaux superficielles. Le projet prévoit un crépi minéral assurant la durabilité de la façade sur le long terme.

9.3. 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 en 2010. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et 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 125 kWh/m²A_E.an¹ et les émissions de gaz à effet de serre à 16.7 kgCO₂/m²A_E.an.

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

NRE : Non renewable Energy [kWh/m ² A _E]	Cible 2'000 watts	Projet – Morges 58
Matériaux de construction	30.8	33.4
Exploitation	57.5	61.6
Mobilité	36.7	28.6
Total	125.0	123.6 soit 99% de la cible

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ² A _E]	Cible 2'000 watts	Projet – Morges 58
Matériaux de construction	8.5	10.1
Exploitation	2.6	3.8
Mobilité	5.6	5.1
Total	16.7	19.0 soit 114% 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 dépassement d'environ 14% par rapport à la cible, la faible rationalité des constructions en sous-sol et la consommation électrique des ménages en sont la principale cause.

Les mesures prises en vue d'une efficacité énergétique correspondant à la certification Minergie-P-ECO[®], permettent également de se rapprocher des cibles de la « Société à 2'000 watts ». De ce fait, nous pouvons conclure que le présent projet est conforme aux volontés du Conseil communal exprimées en adoptant le rapport-préavis N° 2013/20.

9.3.1. Energie grise des matériaux de construction

Le choix d'un mode constructif simple plébiscitant la mise en œuvre de matériaux en accord avec la labellisation Eco[®], associé à la rationalité des volumes construits (facteur de forme Ath/A_E de 0.81), 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% des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Au final, l'écobilan global des matériaux de construction est de 33.4 kWh/m²A_E.an, soit environ 8% de plus de ce qui est préconisé par le cahier technique SIA 2040 pour la « Société à 2'000 watts » applicable à ce projet. Cette surconsommation d'énergie primaire non renouvelable est admissible du fait que l'objectif global est atteint.

9.3.2. Energie d'exploitation

L'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes, avec un coefficient de transmission thermique en façade de 0.104 W/m²K, grâce à 28 cm d'isolant en polystyrène expansé (EPS), un coefficient de transmission thermique en toiture de 0.123 W/m²K, grâce à 24 cm d'EPS, des consoles isolantes permettant la rupture des ponts thermiques des balcons et la mise en œuvre de triples vitrages. Ces éléments d'enveloppes posséderont également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue.

En complément de ces mesures statiques, des systèmes de ventilation double flux permettront de réduire encore les besoins de chauffage du projet, tout en améliorant le confort thermique et acoustique comparativement à une solution de ventilation simple flux. Le réseau de distribution d'eau chaude sanitaire (ECS) 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) à sondes géothermiques à 300 mètres de profondeur a été choisie. La distribution de chaleur sera réalisée par un système de chauffage au sol pour les logements. Les commerces seront chauffés par système mixte sol et radiateurs.

Finalement, l'ensemble des mesures prises dans le cadre de ce projet, qualité de l'enveloppe et récupération de chaleur, se traduit par un besoin de chaleur théorique de 12.1 kWh/m², soit 56% inférieur à l'exigence légale qui correspond à la valeur établie selon la norme SIA 380/1 édition 2009.

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 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 choisies, par exemple la classe A+++ pour les lave-linge.

L'ascenseur sera de classe d'efficacité énergétique A selon la norme VDI 4707. 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, afin de répondre à la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, une installation photovoltaïque est prévue. L'installation d'une puissance de 36 KWp, d'une production de 41'370 KWh/an couvrira 20% des besoins standard en électricité, répondant ainsi aux exigences légales. De plus, le courant électrique servant au fonctionnement de la pompe à chaleur, les équipements techniques auxiliaires et à l'éclairage des espaces communs sera du courant renouvelable nativa[®] fourni par les Services industriels (SIL), conformément à l'article 11 lettre u) du contrat de droit distinct et permanent de superficie.

9.3.3. Mobilité

La situation en zone urbaine, un nombre restreint de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la proximité de l'arrêt de bus Prélaz et la présence des commerces des jardins de Prélaz sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé (cf. § 8.3.3.). Compte tenu de ces hypothèses, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le cahier technique SIA 2039. En 2050, première étape de la mise en œuvre du concept de la société à 2'000 watts, la consommation d'énergie primaire non renouvelable devraient être de l'ordre de 28.6 kWh/m²A_E.an, soit 22% de mieux que la cible 2'000 watts. Ce calcul tient compte du renouvellement de l'ensemble du parc automobile d'ici 2050 dans le respect des normes d'émissions Euro 6.

9.4. Suivi et optimisation des consommations d'énergie

Afin d'identifier et 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, l'Entreprise générale Bernard Nicod S.A. s'engage, conformément à l'article 11 lettre r) du contrat de DDP, à réaliser à sa charge 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. Ainsi, les locataires ont le moyen de mesurer régulièrement et précisément l'impact de leur comportement sur leur consommation, respectivement leurs charges.

10. Planning prévisionnel

Le permis de construire a été délivré le 26 janvier 2017. Dans le cas où l'octroi du droit distinct et permanent de superficie intervenait avant l'été 2017, le chantier pourrait ouvrir le mois de septembre 2017. La livraison du bâtiment interviendrait, quant à elle, l'automne 2019.

11. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier et jusqu'à la livraison du bâtiment, 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 (BDM) 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 favorisant le « mieux-vivre ensemble » sur sa parcelle.

12. 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.

13. Coût de l'opération et loyers initiaux

L'ensemble des coûts spécifiés par la suite s'entend TTC (toutes taxes comprises).

13.1. Coût de construction

CFC 0	Terrain	0	0.0%
CFC 1	Travaux préparatoires	3'020'000	11.3%
CFC 2	Bâtiments et parking	21'740'000	81.3%
CFC 3	Equipements d'exploitation	0	0.0%
CFC 4	Aménagements extérieurs	525'000	2.0%
CFC 5	Frais secondaires	1'455'000	5.4%
Total	Réalisation CFC 0 à 5 (TTC et sans DDP)	26'740'000	100.0%

13.2. Valorisation foncière

La valeur du terrain est de CHF 4'915'000.-. Il s'agit de la valeur figurant au bilan de la Ville de Lausanne qui correspond au prix d'achat de la parcelle n° 352. Pour un terrain d'une surface de 2'271 m², cette valeur correspond à CHF 2'164.- par m² et pour une surface utile principale (SUP) de 5'064 m² à une valeur de CHF 971.- par m² SUP.

13.3. Conditions de mise sur le marché

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

Logements subventionnés : CHF 185.40/m²net.an, subventions déduites et rente DDP incluse

Logements régulés : CHF 250.-/m²net.an, rente DDP incluse

Logements marché libre : CHF 322.-/m²net.an, rente DDP incluse

Commerces : CHF 322.-/m²net.an, rente DDP incluse

Places de parc intérieures : CHF 180.- par place et par mois, rente DDP incluse

Ces loyers comprennent les frais accessoires, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire, de la taxe d'évacuation et de traitement des eaux et de la taxe déchets (ainsi que toutes nouvelles taxes qui seraient introduites) qui sont facturés séparément au locataire.

14. Aspects spécifiques des logements subventionnés

14.1. Coût de construction

Le coût total admissible pour les 27 logements subventionnés, déterminé par la Division logement du service des communes et du logement de l'Etat, est de CHF 7'000'000.-, ce qui correspond à un coût moyen de 4'310.- CHF/m²net.

14.2. Financement

	CHF	%
Fonds propres	1'400'000.-	20.0
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rangs	5'600'000.-	80.0
Total	7'000'000.-	100.0

14.3. Charges

	CHF	%	CHF
Fonds propres	1'400'000.-	2.75	38'500.-
Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rangs	5'600'000.-	1.75	98'000.-
Amortissement	5'600'000.-	1.00	56'000.-
Frais généraux	7'000'000.-	1.70	119'000.-
Terrain DDP	1'299'120.-	5.00	64'956.-
Total			376'456.-

14.4. Participations des pouvoirs publics

			%	CHF
Canton	Abaissement des loyers	376'456	10	37'646.-
Commune	Abaissement des loyers	376'456	10	37'646.-
Total annuel des abaissements de loyers				75'292.-
Total des participations cantonales sur 15 ans				564'690.-
Total des participations communales sur 15 ans				564'690.-

Sur le plan financier, cela implique de prévoir à la rubrique n° 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 37'646.-, 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.

14.5. Loyers des logements subventionnés

Les montants indicatifs des loyers y compris frais accessoires se présentent comme suit :

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative (m ² net)	Loyer avant abaissement (CHF/mois)	Loyer abaissé (CHF/mois)
1	1.5	43.3	837	670
1	1.5	46.6	901	721
1	2.5	50.2	971	776
1	2.5	50.6	978	783
2	2.5	50.7	980	784
2	2.5	51.1	988	790
1	2.5	51.2	990	792
2	2.5	51.5	996	797
1	2.5	51.7	1'000	800
1	2.5	56.3	1'088	871
1	2.5	59.2	1'145	916
1	3.5	65.0	1'257	1'005
2	3.5	65.9	1'274	1'019

Nombre d'appartements	Nombre de pièces	Surface locative (m ² net)	Loyer avant abaissement (CHF/mois)	Loyer abaissé (CHF/mois)
1	3.5	66.4	1'284	1'027
2	3.5	66.9	1'293	1'035
2	3.5	71.3	1'378	1'103
3	3.5	72.7	1'406	1'124
1	3.5	75.2	1'454	1'163
1	3.5	75.3	1'456	1'165
Revenu locatif annuel en francs			376'456	301'165

15. Aspects spécifiques des logements régulés

Le loyer moyen des logements régulés sera plafonné à CHF 250.-/m²net.an, y compris frais accessoires, c'est-à-dire que seuls les frais de chauffage, d'eau chaude sanitaire des parties privatives et la taxe d'épuration et de déchets seront en sus de ce loyer. Les loyers mensuels moyens par type d'appartements seront :

Nombre de pièces	Nombre d'appartements	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyer indicatif moyen (CHF/mois)
1.5	2	43.3	902
2.5	9	50.2	1'0467
3.5	16	68.2	1'421
Revenu locatif annuel en francs			407'460

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) portant sur les 27 appartements à loyers régulés et les 27 appartements subventionnés lorsqu'ils ne seront plus soumis à la loi sur le logement. L'article en question 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 alors assuré par la superficiante, conformément à l'article 11 lettre p). Ainsi, la gérance s'engage à fournir annuellement, un état locatif à la superficiante (ou sur simple demande si nécessaire).

15.1. Conditions de mise en location

Les logements régulés seront attribués en priorité à des personnes vivant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de trois ans au cours des cinq dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle. Cette condition est reprise à l'article 11 lettre v) de l'acte de DDP.

16. Aspects spécifiques liés aux logements en marché libre

Sur la base du devis général actuel, le loyer moyen des logements en marché libre sera de CHF 322.-/m²net.an, y compris frais accessoires (hors chauffage, eau chaude sanitaire, taxe d'évacuation et de traitement des eaux et taxe déchets). Il pourra varier en fonction de la situation propre de chaque appartement (typologie, surface nette, orientation, étage, etc.).

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

Nombre de pièces	Nombre d'appartements	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyer indicatif moyen (CHF/mois)
1.5	2	44.0	1'154
2.5	5	52.9	1'297
3.5	14	75.2	2'559
4.5	3	99.4	2'541
Revenu locatif annuel en francs			532'800

17. Conséquences financières

17.1. Conséquences financières sur le budget d'investissement

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

17.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement du SLG

Les bâtiments existant voués à la démolition génèrent des revenus locatifs de logement de CHF 21'300.- et des charges d'exploitation de CHF 31'500.-. Le delta de CHF 10'200.- s'explique par le fait que les surfaces de l'ancien garage automobile non louables depuis de nombreux mois génèrent des charges importantes de chauffage qui ne peuvent, faute d'utilisateur, être refacturées.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de CHF)							
Economie de recettes	21.3	21.3	21.3	21.3	21.3	21.3	127.8
Aide linéaire loi 1975 sur le logement			18.8	37.6	37.6	37.6	131.6
Total charges suppl.	21.3	21.3	40.1	58.9	58.9	58.9	259.4
Economie de charges	-31.5	-31.5	-31.5	-31.5	-31.5	-31.5	-189.0
Revenus DDP				-245.8	-245.8	-245.8	-737.4
Total net	-10.2	-10.2	8.6	-218.4	-218.4	-218.4	-667.0

18. Division, échange, suppression de servitudes foncières et inscriptions de nouvelles servitudes ainsi que de nouvelles mentions au registre foncier

Le projet implique un échange d'une surface de 9 m² entre la parcelle n° 352 propriété de la Commune de Lausanne et la parcelle n° 350, propriété de MM. Jean-François, Pascal, Alain et Bernard Nicod. Cet échange se fera préalablement à l'inscription du droit de superficie mentionné au chapitre 19 ci-dessous.

Dans le même contexte, les servitudes qui se réfèrent aux bâtiments à démolir sis sur la parcelle n° 352 seront supprimées et remplacées par de nouvelles servitudes qui prendront en compte la situation du nouvel immeuble à construire. Les natures des servitudes à radier sont :

- passage à pied et pour tout véhicule ID.2007/000943 ;
- restrictions au droit de bâtir ID 2007/000944 et 945 ;
- restriction du droit d'utilisation du toit-terrasse ID 2007/000946 ;
- usage du droit d'utiliser une partie du toit-terrasse ID 2007/000948 ;
- interdiction d'industries bruyantes ou répandant de mauvaises odeurs ID 2007/000949.

Ces servitudes radiées seront remplacées par les servitudes dont les natures sont :

- restriction au droit de bâtir ;
- passage à pied et pour tous véhicules ;
- usages.

Trois nouvelles mentions seront également inscrites au registre foncier, dont les natures sont :

- restrictions au droit de bâtir (distances entre bâtiments selon article 100 PGA qui stipule que les interruptions de l'ordre contigu – requis par la zone urbaine dans laquelle se situe le projet - font l'objet d'une mention) ;
- sondes géothermiques (mention nécessaire car la profondeur des sondes (300 mètres) dépasse l'étendue de la propriété foncière).

19. Droit distinct et permanent de superficie

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 superficiaire :

Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiante 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 superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.

Contrôle des loyers

A l'exception des logements de la catégorie « marché libre », un contrôle des loyers sera exercé 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. La superficiaire fournira à la superficiante l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiante mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Par contre, 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.

**ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT
ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

Devant **ALEXIS de SELLIERS**, notaire à Lausanne pour le Canton de Vaud, _____
_____ se présentent :

D'une part : _____ **LA COMMUNE DE LAUSANNE**,
ici valablement représentée par _____, _____, qui agit valablement aux présentes en vertu d'une procuration conférée par la municipalité de la Commune de Lausanne en date du deux mille, et de la décision du conseil communal, prise lors de sa séance du deux mille, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièces ci-annexées.

Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informée de cette opération par lettre datée du deux mille, _____
ci-après nommée " la superficiante". _____

D'autre part : _____
Entreprise générale Bernard Nicod SA (CHE-105.976.363), société anonyme ayant son siège à Lausanne, _____
ici valablement représentée par _____, domicilié à _____, qui agit valablement aux présentes en vertu d'une procuration datée du deux mille dix-sept, ci-annexée, _____

ci-après nommée " la superficiaire". _____
Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE _____

1. La superficiante est propriétaire de la parcelle désignée comme il suit au registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	352	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 14458 37594 77	
Surface	2'271 m ² , numérique	
Mutation	17.06.2013 007-2013/3049/0 Mensuration progressive	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	1011	
Désignation de la situation	Avenue de Morges 58	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1642 m ² Accès, place privée, 620 m ² Jardin, 9 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, 175 m ² , N° d'assurance: 13732a Bâtiment industriel, 1467 m ² , N° d'assurance: 13732b	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	3'918'000.00	2006 (22.04.2008)

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

01.12.2006 007-2006/6607/0 Achat

Mentions

17.05.1963 007-322200	Précarité de transformation et de construction ID.007-2000/006080
En cours d'inscription	Expropriation (projet de tramway tl Renens-Gare - Lausanne-Flon), c/Divers propriétaires.

Servitudes

- 22.08.1957 007-286320 (C) Passage à pied et pour tous véhicules
ID.007-2007/000943
en faveur de B-F Lausanne 132/20590
- 22.08.1957 007-286321 (C) Zone/quartier : restriction au droit de
bâti ID.007-2007/000944
en faveur de B-F Lausanne 132/350
en faveur de B-F Lausanne 132/20590
- 22.08.1957 007-286322 (C) Zone/quartier : restriction au droit de
bâti ID.007-2007/000945
en faveur de B-F Lausanne 132/350
en faveur de B-F Lausanne 132/20590
- 22.08.1957 007-286323 (C) Usage Restriction du droit d'utilisation
du toit-terrasse ID.007-2007/000946
en faveur de B-F Lausanne 132/350
en faveur de B-F Lausanne 132/20590
- 22.08.1957 007-286324 (C) Voisinage : vues droites ID.007-
2007/000947
en faveur de B-F Lausanne 132/20590
- 22.08.1957 007-286325 (C) Usage Droit d'utiliser une partie du toit-
terrasse ID.007-2007/000948
en faveur de B-F Lausanne 132/20590
- 22.08.1957 007-286326 (C) Zone/quartier : interdiction d'industries
bruyantes ou répandant de mauvaises odeurs
ID.007-2007/000949
en faveur de B-F Lausanne 132/350
en faveur de B-F Lausanne 132/20590

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucune

2. Les comparantes déclarent avoir reçu un extrait complet du registre foncier de la parcelle. -----

3. 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 la parcelle numéro 352 susdésignée, un bâtiment comprenant 78 (septante-huit) logements, deux locaux commerciaux et un parking souterrain de 47 (quarante-sept) places intérieures. -----

A cet effet, la superficiaire sollicite de la superficiante la mise à disposition d'une surface de 2'015 (deux mille quinze) mètre carrés de la parcelle ci-dessus désignée, sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie constitué sous numéro 20883 au Registre foncier de la Commune 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 les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle numéro 352 susdésignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse. -----

Cette servitude grève une partie de la parcelle 352, soit une surface de 2015 (deux mille quinze) mètres carrés, 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 dix-sept février deux mille dix-sept, 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. -----

Parcelle (20883) : -----

Propriétaire : Entreprise générale Bernard Nicod SA (CHE-105.976.363), société anonyme ayant son siège à Lausanne -----

		COMMUNE DE LAUSANNE		
		<u>Avenue de Morges 58</u>	<u>M2</u>	<u>Est.fisc.</u>
De	la	Habitation 13732a, partie du bâtiment de 175 m ² -----		
parcelle	352	Bâtiment industriel 13732b, partie du bâtiment de 1'467 m ² -----	(128)	(1'379)
	352	Accès, place privée -----	(499)	
	352	Jardin -----	(9)	
	352			
Feuille	1011	Surface totale -----	2'015	

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 les parcelles qui seront grevées par le droit distinct et permanent de superficie. -----

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 90 (nonante) 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 (quatre) ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 (nonante) 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 superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser un bâtiment comprenant 78 (septante-huit) logements, 2 (deux) locaux commerciaux et 47 (quarante-sept) places de parc intérieures conformément au permis de construire 156022/P-132-51-4-2016-ME délivré le vingt-six janvier deux mille dix-sept. Les 78 (septante-huit) logements comprendront 24 (vingt-quatre) appartements à marché libre, 27 (vingt-sept) appartements à loyer régulé et 27 (vingt-sept) appartements subventionnés.-----

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

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

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

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

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

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

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

Article 5bis – Coût des constructions existantes -----

Les bâtiments existants numéros 13732a (habitation) et 13732b (bâtiment industriel) sis sur la parcelle 352, 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 superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de 5% (cinq pour cent) 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 CHF 4'915'000.- (quatre millions neuf cent quinze mille francs). -----

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 CHF 247'750.- (deux cent quarante-cinq mille sept cent cinquante francs). -----

Exigibilité de la rente -----

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis d'habiter mais au plus tard 6 (six) mois après l'entrée du premier occupant ; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les premier janvier et premier 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 CHF 737'250.- (sept cent trente-sept mille deux cent cinquante francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. -----

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

B. Responsabilité de la superficiaire -----

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiaire -----

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

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

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

Article 9 - Garantie -----

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

Article 10 - Sites pollués ou contaminés -----

La superficiaire déclare que la parcelle 352 figure sur la liste cadastrée des sites pollués mais ne nécessite ni surveillance, ni assainissement. En conséquence, le présent acte requiert une 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, autorisation délivrée par le Département du territoire et de l'environnement datée du deux mille dix-sept et qui restera déposée au dossier chez le notaire soussigné. -----

Eu égard à ce qui précède, la superficiaire s'engage à relever la superficiaire de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiaire sur la base de cette disposition. -----

La superficiaire 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 superficiaire, à l'entière décharge de la superficiaire. -----

C. Obligation de la superficiaire

Article 11 - Obligations de la superficiaire

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

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

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

c) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art le bâtiment précité, 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 la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----

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

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 15 (quinze) 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, à l'exception des appartements à marché libre, des commerces et des places de parc intérieures où seuls les loyers initiaux sont concernés par les présentes dispositions. 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 185.-/m² net par an, subventions déduites et rente DDP incluse. -----

- Logements contrôlés : CHF 250.-/m² net par an, rente DDP incluse. -----
- Logements marché libre : CHF 322.-/m² net par an, rente DDP incluse. -----
- Commerces : CHF 322.-/m² net par an, rente DDP incluse. -----
- Places de parc intérieures : CHF 180.- par place et par mois, rente DDP incluse. -----

Le superficiaire 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 des catégories soumises au contrôle des loyers. -----

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 du bâtiment et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse de l'immeuble pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4 (quatre). 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 avec la Ville. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Les dispositions de la charte seront reprises dans les contrats que le maître d'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; -----

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) éditée 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 industriels Lausanne) ou tout autre type de courant de ce genre. -----

v) pour l'attribution des logements à loyers contrôlés selon lettre p) ci-dessus, donner une priorité aux candidats vivant à Lausanne depuis au moins deux ans (ou durée de séjour de trois ans au cours des cinq dernières années) ou y exerçant une activité professionnelle. -----

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 du bâtiment et des 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 superficiaire -----

La superficiante se réserve le droit de consulter les documents, tels que notamment états locatifs, baux, comptes, et cætera, de la société superficiaire 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 superficielle à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficielle ne soit modifiée. -----

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

La superficielle devra être informée, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par la superficielle ; 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 superficielle un intérêt équivalent à celui que représente la superficielle, notamment que le bénéficiaire ne poursuive pas un but identique à celui de la superficielle ; -----

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 superficielle n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficielle pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 23 (vingt-trois) 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 superficielle avant que les contractants le signent. -----

Le droit de préemption légal de la superficielle, 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. 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 de la construction 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 superficielle 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 superficielle

En cas de violation grave ou réitérée par la superficielle des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 11 (onze), la superficielle 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 de la construction au sens de l'article 779, lettre f, du Code civil suisse. -----

Si la superficielle exerce ce droit, elle devra verser à la superficielle une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par la superficielle au sens de l'article 4 (quatre), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

- de 30% (trente pour cent) à titre de pénalité ; -----
- d'une moins-value de vétusté de 1,5% (un et demi pour cent) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité ; -----

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

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

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

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

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article 23 (vingt trois) 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 de la construction édifiée sur la parcelle grevée, la superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. -----

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur du bâtiment sera due à la superficiaire. 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 de la construction et de ses parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article 5 (cinq). 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 du bâtiment, 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 -----

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes et mentions nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage. -----

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

Article 20 - Autorisation à bien-plaire-----

La partie de la parcelle 352 sise au-delà de la limite des constructions le long de l'avenue de Morges fera l'objet d'une autorisation d'utilisation à bien-plaire pour autant qu'elle ne soit pas expropriée dans le cadre de la construction du tram.-----

Article 21 - Publicité -----

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

Article 22 - Contributions diverses -----

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

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'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 la superficiaria 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 superficiaria), 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. -----

III. INSCRIPTION D'UNE MENTION :

La Commune de Lausanne et l'Entreprise générale Bernard Nicod SA requièrent Madame le Conservateur du Registre foncier du district de Lausanne de bien vouloir inscrire les mentions suivantes : -----

Intitulé : Restriction de droit public à la propriété résultant de la pose de sondes géothermiques. -

Parcelles grevées : les parcelles 352 et DDP 20883 de la Commune de Lausanne. -----

Contenu : -----

Vu la demande de permis de construire du 30 mars 2016 pour la démolition des bâtiments ECA 13732a et b pour la construction d'un immeuble Minergie de 78 logements et 2 commerces au rez-de-chaussée, garage souterrain de 47 places de parc pour voitures et 86 places deux-roues intérieures et 19 places deux-roues extérieures sous couvert, installations de pompes à chaleur avec sondes géothermiques, 3 abris Pci, toiture végétalisée et pose de panneaux solaires en toiture, aménagements extérieurs, aire de jeux (90m2), -----

vu l'article 667 du code civil suisse, la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice. Elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources, -----

vu l'article 962 du code civil suisse imposant la mention au registre foncier des restrictions d'usage de la propriété privée fondée sur le droit public, -----

requiert de Madame le Conservateur du Registre foncier de Lausanne l'inscription sur la parcelle 352 et DDP 20883 de Lausanne, d'une mention de restriction de droit public à la propriété rappelant aux propriétaires et à tous acquéreurs de ces parcelles que la pose de sondes géothermiques de 300 mètres de profondeur dépasse l'étendue de la propriété foncière. -----

Ainsi, la réalisation d'une construction d'intérêt public (tunnel, galerie technique, etc.), qui n'empiètera pas dans la profondeur utile de la propriété privée, ne justifiera pas d'indemnité d'expropriation, de remplacement, de réparation ou de tout autre ordre pour les sondes géothermiques

précitées selon le plan de situation établi le 4 novembre 2016 par Yves Deillon, ingénieur géomètre breveté à Lausanne, et produit en annexe. A noter que ce plan figure les sondes projetées. La position des sondes peuvent être différente suite à leur réalisation. _____

Règles spéciales concernées : _____

1) Le propriétaire est tenu d'aviser le service de la coordination et du cadastre de la Commune de Lausanne en temps utile du début des travaux de forage, de telle façon qu'il puisse effectuer le relevé géométrique des sondages. _____

2) Le propriétaire reste seul responsable, à l'entière décharge de la Commune ou d'autres entités en charge d'un projet d'intérêt public, de tout dégât, dommage ou inconvénient dont les sondes géothermiques pourraient être l'objet ou la cause. _____

3) Toute adaptation ou suppression des sondes justifiées par un intérêt public devra être exécutée à première réquisition de la Commune de Lausanne ainsi que d'autres entités en charge d'un projet d'intérêt public et prise en charge par le propriétaire de l'installation sans que ceux-ci puissent prétendre à une quelconque indemnité, à quelque titre que ce soit. _____

4) En cas de carence du propriétaire, la Commune de Lausanne, et d'autres entités en charge d'un projet d'intérêt public, pourront, conformément aux dispositions légales, faire procéder à tous travaux jugés utiles, aux frais, périls et risques du propriétaire. _____

5) La Commune de Lausanne s'engage à radier la mention dans le cas où le permis de construire n'aurait finalement pas force exécutoire ou se périmé sans que les travaux ne débutent. _____

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

Au sujet de la superficiaire, le notaire atteste avoir vérifié sur la base des pièces qui lui ont été produites et en vertu des dispositions contenues dans la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) que des personnes de nationalité suisse avec ou sans domicile en Suisse, ou au bénéfice d'une autorisation de séjour CE/AELE de type B ou d'un permis d'établissement de type C pour étrangers, avec domicile légal et effectif en Suisse : _____

a. détiennent la totalité du capital-actions, _____

b. sont créancières des fonds remboursables pour 100 %, _____

c. constituent la totalité des membres du Conseil d'administration. _____

De plus, le représentant de la superficiaire certifie ici par sa signature apposée ci-dessous, ce qui précède et que la société n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte d'une personne à l'étranger. _____

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 superficte et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par la construction projetée sont à la charge de la superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal et conformément à l'article soixante-deux a, nouveau, de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD) du vingt-sept février mil neuf cent soixante-trois, la superficiaire a versé sur le compte «fonds clients» numéro 243-334752.01Y ouvert au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique P. de Preux, L. Besso & A. de Selliers, ouvert auprès d'UBS SA, à Lausanne, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une somme de 3.30 % (trois virgule trente pour cent) de la valeur vénale du terrain, conformément à l'article trente-quatre alinéa deux de la loi précitée, soit CHF 162'195-- (cent soixante-deux mille cent nonante-cinq francs). Cette somme sera affectée au paiement du droit de mutation, le notaire soussigné étant ici autorisé par les parties à verser ce montant à l'Administration fiscale. _____

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de 90 (nonante) ans en faveur de Entreprise générale Bernard Nicod SA, 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 superficiaire), 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. -----

4. Inscription d'une mention. -----

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparantes, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à **LAUSANNE, LE DEUX MILLE DIX-SEPT.** -----

**20. 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 des commissaires, pour consultation, lors de la séance de commission.

21. 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° 2017/20 de la Municipalité, du 18 mai 2017 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'883, grevant 2'015 m² de la parcelle n° 352, en faveur de l'Entreprise générale Bernard Nicod S.A., pour la construction d'un bâtiment comprenant 78 logements, deux locaux commerciaux et 47 places de parc intérieures aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser la Municipalité à radier et constituer les servitudes et mentions nécessaires au projet comme décrites dans le présent préavis ;
3. d'autoriser la Municipalité à accorder, à l'Entreprise générale Bernard Nicod S.A., les appuis financiers prévus par la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement, pour la réalisation de 27 logements subventionnés aux conditions figurant dans le présent préavis, sur la parcelle n° 352, à l'exception du cautionnement solidaire qui ne sera pas activé dans le cas présent ;

4. d'autoriser la Municipalité à ajouter, au plus tôt au budget 2019, à la rubrique n° 4900.365 « Subventions à des institutions » de la Direction du logement, de l'environnement et de l'architecture les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à CHF 37'646.- sur 15 ans, donc un total de CHF 564'690.-, ceci en application des dispositions de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexe : - plan de situation et assiette du DDP