

Projet de construction d'un bâtiment sis à l'avenue des Boveresses 31a et 31b futurs, dans une démarche de Société à 2'000 watts. Démolition du parking souterrain ECA n° 15'999 pour la construction d'un immeuble comprenant 60 logements à loyer régulé, une école enfantine, une unité d'accueil pour écoliers, une ludothèque, deux abris PCi ainsi qu'un parking semi-enterré de 125 places pour voitures et dix places pour deux-roues

Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle n° 7378 en faveur de la société coopérative Logement Idéal

Préavis N° 2018/17

Lausanne, le 3 mai 2018

Madame la Présidente, 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 Logement Idéal (LI), un droit distinct et permanent de superficie, grevant 5'138 m² de la parcelle n° 7'378, afin de permettre, suite à la démolition du garage existant, la réalisation d'un bâtiment comprenant 60 logements à loyer régulé, une école enfantine, une unité d'accueil pour écoliers (UAPE), un espace communautaire comprenant une ludothèque, deux abris PCi, un parking semi-enterré de 125 places pour voitures et dix places pour deux-roues, un parking extérieur de 33 places pour voitures et six places pour deux-roues, une place de jeux ainsi que la construction de deux couverts pour deux-roues (134 places vélo) et un couvert pour conteneurs et huit places deux-roues (cinq places moto et trois places vélo).

La Municipalité sollicite également de votre Conseil un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 140'000.- pour financer les équipements en mobilier.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	2
3. Politique du logement	3
4. Historique du projet	3
5. Parcelles	3
6. Maître de l'ouvrage : Logement Idéal (LI)	6
7. Caractéristiques du projet de construction	6
7.1 Description du projet	6
7.2 Caractéristiques générales et économiques du projet	7
7.3 Matérialisation	8
7.4 Parking - Accessibilité	8
7.5 Espaces extérieurs	9
8. Respect des critères de développement durable	9
8.1 Mixité sociale	9
8.2 Compatibilité avec la Société à 2'000 watts	9
8.2.1 Energie grise des matériaux de construction	10
8.2.2 Energie d'exploitation	10
8.2.3 Mobilité	11
8.2.4 Confort thermique, visuel et acoustique	11
8.2.5 Santé et écotoxicité	11
8.3 Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations	12
9. Planning prévisionnel	12
10. Comité de pilotage en phase de réalisation	12
11. Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	12
12. Coût de l'opération	13
12.1 Coût de construction	13
12.2 Valorisation foncière	13
12.3 Redevance	13
12.4 Rabais de rente	13
12.5 Conditions de mise sur le marché	14
13. Aspects spécifiques des logements à loyer régulé	14
14. Aspects spécifiques des locaux pour le Service d'accueil de jour de l'enfance et le Service des écoles primaires et secondaires	15
15. Aspects financiers	15
15.1 Incidences sur le budget d'investissement	15
15.2 Incidences sur le budget de fonctionnement	16
15.2.1 Charges de personnel	16
15.2.2 Charges d'exploitation	16
15.2.3 Charges d'intérêts	16
15.2.4 Charges d'amortissements	16
15.2.5 Diminution de charges	16
15.2.6 Revenus	16
15.2.7 Tableau synthétisant les impacts sur le budget de fonctionnement	17
16. Opérations foncières	17
16.1 Remaniement parcellaire	17

16.2	Modification de la servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID 007-2001 006043	17
16.3	Droit distinct et permanent de superficie	18
17.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	33
18.	Conclusions	33

3. Politique du logement

La transition énergétique, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie imposent de chercher de nouvelles formes d'habitat. 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 trouver un logement en fonction de ses besoins. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, 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, contrôlé, libre) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur le territoire. Elle favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle. C'est dans ce contexte que la Ville de Lausanne mène, depuis de nombreuses années, une politique du logement très active. Elle souhaite revitaliser les quartiers en favorisant la mixité sociale et dynamiser les espaces extérieurs en aménageant jeux et mobilier urbain. Au sein même des immeubles, le « vivre ensemble » est pensé par l'aménagement de zones de rencontre dans des espaces correctement dimensionnés (paliers, entrées d'immeubles, etc.). Finalement, la Ville de Lausanne 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.

4. Historique du projet

La parcelle n° 7'378, d'une surface totale de 27'274 m² et située dans le quartier des Boveresses au nord de Lausanne, accueille actuellement l'ensemble bâti dit de la Casbah. Cette parcelle, propriété de la Ville de Lausanne, fait l'objet d'un droit de superficie (DDP n° 7'172) en faveur de LI.

Afin de revaloriser le terrain, un périmètre de 5'093 m² au sud-ouest de la parcelle a fait l'objet du plan de quartier Grangette-Praz Séchaud II entré en vigueur le 25 juillet 2016. Ce plan de quartier doit contribuer à la diversification de l'offre en logement du quartier, aujourd'hui majoritairement constitué de logements subventionnés. Il permettra d'y réaliser un complexe d'habitation et d'activités à loyer régulé d'une surface brute de plancher utile maximal de 6'700 m².

Ainsi l'assiette du DDP n° 7'172, grevant actuellement l'ensemble de la parcelle n° 7'378, sera réduite pour donner l'espace à un nouveau DDP (n° 20'850).

En 2016, le maître de l'ouvrage a pris la décision de recourir à des mandats d'étude parallèles (MEP) selon le règlement SIA 143 pour étudier notamment le potentiel constructible de la parcelle. Ces études ont abouti à l'attribution d'un mandat d'architecte au bureau Fruehauf Henry & Viladoms pour son projet ANOHNI.

5. Parcelles

Extrait du registre foncier Biens-fonds Lausanne / 7378

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale

Numéro d'immeuble	7378
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 25278 37645 09
Surface	27'274 m ² , numérique
Mutation	07.10.2016 007-2016/5269/1 MN95
Autre(s) plan(s):	150
No plan:	151
Désignation de la situation	Avenue des Boveresses 29/31/33/35/37/39/41/43/45 Avenue des Boveresses 47/49/51/53/55/57/59/61/63 Avenue des Boveresses 65/67/69/71/73/75
Couverture du sol	Bâtiment(s), 7'554 m ² Jardin, 19'720 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 772 m ² , N° d'assurance: 15605 Habitation, 774 m ² , N° d'assurance: 15606a Habitation, 15 m ² , N° d'assurance: 15606b Habitation, 1'042 m ² , N° d'assurance: 15607a Habitation, 523 m ² , N° d'assurance: 15607b Habitation, 35 m ² , N° d'assurance: 15607c Bâtiment commercial, 291 m ² , N° d'assurance: 15608a Bâtiment, 32 m ² , N° d'assurance: 15608b Habitation, et bâtiment scolaire, 964 m ² , N° d'assurance: 15717 Habitation, 250 m ² , N° d'assurance: 15718 Habitation, 634 m ² , N° d'assurance: 15719a Habitation, 529 m ² , N° d'assurance: 15719b Habitation, 36 m ² , N° d'assurance: 15719c Habitation, 12 m ² , N° d'assurance: 15719d Habitation, 12 m ² , N° d'assurance: 15719e Habitation, 515 m ² , N° d'assurance: 15720 Habitation, 1'049 m ² , N° d'assurance: 15721 Garage, 69 m ² , N° d'assurance: 15999a Habitation, N° d'assurance: 15719f Surface totale 135 m ² (souterrain) Habitation, N° d'assurance: 15719g Surface totale 79 m ² (souterrain) Habitation, N° d'assurance: 15719h Surface totale 232 m ² (souterrain) Garage, N° d'assurance: 15999b Surface totale 1'853 m ² (souterrain)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	2'700'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 7172**Description de l'immeuble**

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7172

Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 86768 34555 36
DDP	(D) DDP Superficie, jusqu'au 17.12.2043 ID.007-2001/006037 à la charge de B-F Lausanne 132/7378
Surface	26'415 m ² , numérique
Mutation	07.10.2016 007-2016/5269/1 MN95
Autre(s) plan(s)	150
No plan	151
Désignation de la situation	Avenue des Boveresses 29/31/33/35/37/39/41/43/45 Avenue des Boveresses 47/49/51/53/55/57/59/61/63 Avenue des Boveresses 65/67/69/71/73/75
Couverture du sol	Bâtiment(s), 7'554 m ² Jardin, 18'861 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 772 m ² , N° d'assurance: 15605 Habitation, 774 m ² , N° d'assurance: 15606a Habitation, 15 m ² , N° d'assurance: 15606b Habitation, 1'042 m ² , N° d'assurance: 15607a Habitation, 523 m ² , N° d'assurance: 15607b Habitation, 35 m ² , N° d'assurance: 15607c Bâtiment commercial, 291 m ² , N° d'assurance: 15608a Bâtiment, 32 m ² , N° d'assurance: 15608b Habitation, et bâtiment scolaire, 964 m ² , N° d'assurance: 15717 Habitation, 250 m ² , N° d'assurance: 15718 Habitation, 634 m ² , N° d'assurance: 15719a Habitation, 529 m ² , N° d'assurance: 15719b Habitation, 36 m ² , N° d'assurance: 15719c Habitation, 12 m ² , N° d'assurance: 15719d Habitation, 12 m ² , N° d'assurance: 15719e Habitation, 515 m ² , N° d'assurance: 15720 Habitation, 1'049 m ² , N° d'assurance: 15721 Garage, 69 m ² , N° d'assurance: 15999a Habitation, N° d'assurance: 15719f Surface totale 135 m ² (souterrain) Habitation, N° d'assurance: 15719g Surface totale 79 m ² (souterrain) Habitation, N° d'assurance: 15719h Surface totale 232 m ² (souterrain) Garage, N° d'assurance: 15999b Surface totale 1'853 m ² (souterrain)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	33'830'000.00 2001 (27.09.2001)

Propriété

Propriété individuelle

Logement Idéal – Société coopérative, Lausanne

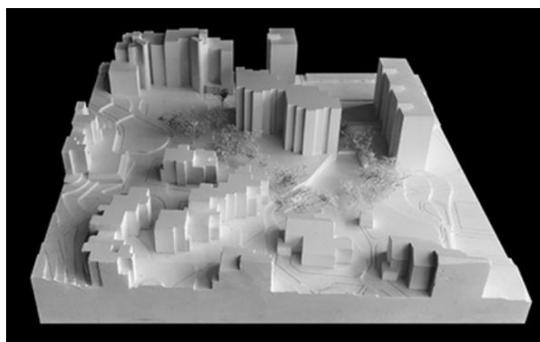
6. Maître de l'ouvrage : Logement Idéal (LI)

Fondée en 1960, LI a pour vocation d'offrir des habitations à caractère social, bâties ou restaurées. Sa mission principale consiste à promouvoir la construction de logements de qualité à loyers abordables, sur des terrains loués ou achetés, ou mis à disposition par le biais d'un droit de superficie.

Les 41 appartements du chemin de l'Ancien-Stand à Lausanne constituent la première réalisation de la coopérative. Son patrimoine compte, en 2018, plus de 1'300 logements répartis majoritairement sur le territoire lausannois, mais également sur les communes d'Echallens, Crissier, Mézières, Pully, Valbroye, Corsier-sur-Vevey et Epalinges.

7. Caractéristiques du projet de construction*7.1 Description du projet*

Le projet propose l'implantation d'un bâtiment unique et compact dont la profondeur varie sensiblement, évitant ainsi des fronts bâtis imposants. Il est caractérisé par la présence de nombreux redents donnant un aspect découpé des façades qui rappelle et réinterprète la forte identité urbaine et formelle du quartier que le projet vient compléter. Il articule ainsi des vues et des orientations vis-à-vis de son contexte bâti direct.



La trame régulière de 3.65 m structure l'environnement intérieur. Les distributions verticales s'insèrent également dans la trame et elles sont accessibles depuis les rez-de-chaussée inférieur et supérieur permettant le passage de part et d'autre du bâtiment et attestent d'une bonne lecture de la topographie du site.

Le projet offre 60 logements qui profitent de la morphologie du bâtiment pour proposer systématiquement une double, voire une triple orientation et des prolongements extérieurs lumineux. La typologie des logements prend à contre-pied les standards contemporains en définissant clairement tous les espaces qui sont liés par des doubles portes en enfilade. Les appartements possèdent un hall d'entrée généreux qu'il est possible de meubler. Les cuisines habitables offrent une pièce supplémentaire à tous les appartements et sont en lien direct avec le séjour.

Le rez-de-chaussée inférieur concentre les programmes publics suivants : une petite école primaire, une unité d'accueil pour écoliers (UAPE) de 24 places et un espace social multifonctionnel pour les habitants du quartier qui comprend une ludothèque, et un lieu de rencontres et d'intégration. Un soutien aux enfants et à leurs parents allophones est également prévu pour préparer les enfants de 3-4 ans à débiter l'école obligatoire en collaboration avec le corps enseignant du collège de Coteau Fleuri. Il rassemble les enfants inscrits aux programmes publics et ceux simplement venus jouer sur le parvis de l'immeuble. Les programmes sont séparés par les deux entrées des logements et ont ainsi leur propre adresse

indépendante. L'UAPE et l'espace social multifonctionnel profitent entièrement de leurs situations grâce à leur accès direct à la place sud, tout comme l'école qui a son propre préau. Situé à l'angle sud-est du bâtiment, devant l'escalier liant les deux niveaux du terrain aménagé, l'espace social illustre parfaitement le lien entre les espaces semi-privés et publics.

7.2 Caractéristiques générales et économiques du projet

Surface bâtie	770 m ²
Surface brute utile de plancher	6'599 m²
Volume bâti total (SIA 416, y. c. parking et techniques)	31'806 m ³
Surface de terrain en zone constructible	5'093 m ²
Indice d'occupation du sol COS	0.15
Indice d'utilisation du sol CUS	1.26
Surface nette des logements (en m² SUP SIA 416)	4'461 m²
Surface nette des locaux d'activités (en m² SUP SIA 416)	510 m²
Total des surfaces nettes (en m² SUP SIA 416)	4'971 m²
Revenu locatif des logements	CHF 1'070'640.-
Revenu locatif des surfaces d'activités	CHF 130'050.-
Revenu locatif des places de parc	CHF 199'800.-
Revenu locatif total du projet	CHF 1'400'490.-
Coût de construction CFC 1 à 5	CHF 28'600'000.-
Coût de construction parking remplacement de l'existant (compris dans CFC 1 à 5)	CHF 4'300'000.-
Coût de construction CFC 1 à 5 par m ² SUP	CHF 5'753.-/m ²
Coût de construction CFC 1 à 5 par m ² SUP sans remplacement du parking existant	CHF 4'898.-/m ²
Coût de construction CFC 6 (réserve)	CHF 50'000.-
Coûts d'ameublement CFC 9 financés par EJQ	CHF 140'000.-
Rente de droit de superficie	CHF 198'840.-
Rendement brut de l'opération (rente DDP payée)	4.2

Les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m^2 net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou d'éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses n'y sont pas intégrées mais pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location.

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

Le projet prévoit la mise en location de 60 logements, pour lesquels les loyers seront contrôlés (contrôle de droit privé) pour toute la durée du DDP.

Typologies	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Nombre de logements	Surface totale <i>m² net</i>
1.5 pièces	43.3	1	43
2.5 pièces	56.3	17	957
3.5 pièces	73.6	26	1'914
4.5 pièces	94.1	14	1'318
5.5 pièces	105.1	1	105
6.5 pièces	123.5	1	124
Total		60	4'461

Tous les logements sont destinés à la location et les loyers seront contrôlés par la Ville de Lausanne durant toute la durée du droit de superficie. Le loyer moyen des appartements s'élèvera à CHF 240.-/m² net.an, y compris frais accessoires.

7.3 Matérialisation

Le projet propose des façades type « sandwich » en béton préfabriqué. Les éléments superposés et la trame des fenêtres renforcent l'aspect vertical de l'ensemble. Au niveau énergétique la façade possède une épaisseur de 41 cm dont 18 cm d'isolation intérieure qui lui donnent un coefficient de conductivité thermique de 0.11 W/m²K.

La structure du bâtiment se compose de lames nord-ouest en béton armé et de deux noyaux rigides servant au contreventement. Quelques murs est-ouest également en béton armé servent à reprendre les efforts horizontaux. Afin d'optimiser l'utilisation du béton dans la structure et d'en réduire la quantité, la portée entre les lames structurelles a été doublée et celles-ci sont ainsi disposées une trame sur deux.

Les fenêtres et baies toute hauteur permettent un apport de lumière optimal et une bonne ventilation aux pièces quelques fois profondes. Elles ont des ouvrants en bois-métal apportant une ambiance chaleureuse dans les appartements et permettant de répondre aux exigences énergétiques et acoustiques du label Minergie-Eco avec un coefficient de conductivité thermique de ≤ 1.2 W/m²K.

7.4 Parking - Accessibilité

Le parking souterrain de 86 places actuellement présent sur la parcelle, bâtiment ECA n° 15'999, sera démolé afin de garantir la faisabilité du projet. Un nouveau parking semi-enterré de 125 places voiture et dix deux-roues sera construit. 86 de ces 125 places voiture serviront à remplacer les places du parking existant et 39 seront à disposition du nouveau bâtiment.

De la même manière, 16 places de parc extérieures pour voitures seront supprimées et substituées par 33 nouvelles places voiture et six places deux-roues. Des couverts pour deux-roues (137 places vélo et cinq moto) seront aussi installés à l'extérieur.

7.5 *Espaces extérieurs*

Le quartier principalement familial et la présence marquée d'un programme d'accueil de la petite enfance donnent un caractère primordial à la qualité et à la diversité de l'aménagement des espaces extérieurs. Les aménagements comprendront les espaces nécessaires aux équipements publics avec des places de jeux et de détente pour les futurs habitants et les résidents actuels en conformité avec le plan de quartier. Le concept des aménagements extérieurs sera soumis pour approbation au Service des parcs et domaines.

Les aménagements extérieurs sont différenciés au rez-de-chaussée inférieur par des places minérales qui se dilatent en fonction du programme public et un parc planté et engazonné avec des cheminements au rez-de-chaussée supérieur. Les appartements du rez-de-chaussée supérieur sont surélevés de 1.5 m afin de garantir leur privacité.

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

8.1 *Mixité sociale*

Dans le quartier des Boveresses, un taux élevé de logements subventionnés (plus de 62 % en 2012) ne permet pas aux habitants qui ont amélioré leur situation financière de rester dans le quartier. En effet, certaines personnes ne respectant plus les conditions d'occupation d'un logement subventionné souhaitent trouver un logement dans le marché libre avec un loyer raisonnable. Par la possibilité de construire un immeuble à loyers régulés, cela favorisera une meilleure mixité sociale dans le quartier en permettant à des locataires, pour certains engagés dans la vie associative du quartier, de pouvoir y rester selon leur souhait.

Un contrat de quartier s'est déroulé dans le quartier des Boveresses entre 2013-2016. Parmi les multiples projets développés, une soirée d'information sur le logement subventionné, en collaboration avec Logement Idéal, a montré précisément le besoin de plusieurs familles de rester dans le quartier, alors même qu'elles devaient « sortir » des logements subventionnés. Lors des soirées d'information consacrées au nouveau plan de quartier Grangette-Praz-Séchaud II, une exposition a été présentée et un engagement a été pris pour que ces familles ou habitants du quartier puissent être logés en priorité dans l'immeuble projeté. Ces discussions préalables au projet présenté ici ont permis à la population du quartier d'en comprendre les enjeux et de ne pas s'y opposer. LI a de plus participé, avec d'autres partenaires, à trouver une solution locale pour que la halte garderie Rataboum trouve des locaux adaptés à ses besoins.

8.2 *Compatibilité avec la Société à 2'000 watts*

En vertu de la réponse au postulat de M. Vincent Rossi¹, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que les bâtiments construits sur des terrains communaux répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire Société à 2'000 watts (*Minergie-P-Eco*[®] ou équivalent) et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO, développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud. Cette obligation est rappelée à l'article 4 du contrat de droit de superficie.

Le concept de Société à 2'000 watts vise le double objectif d'une réduction d'un facteur 3 des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur 7 des émissions de gaz à effet de serre par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, le cahier technique SIA 2040² décrit précisément les cibles énergétiques à respecter pour les trois postes de

¹ Rapport-préavis N° 2013/20 du 8 mai 2013 Réponse au postulat de M. Vincent Rossi « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale ».

² Cahier technique SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite.

Sur ces trois postes de consommation, l'objectif 2'000 watts dans le présent projet se résume à limiter les dépenses en énergie primaire non renouvelable à seulement 432 MJ/m²A_E.an et les émissions de gaz à effet de serre à 16.3 kgCO₂/m²A_E.an.

NRE : Non renewable Energy [MJ/m ² .an]	Cible 2'000 watts	Projet Boveresses
Matériaux de construction	110	128
Utilisation	198	171
Mobilité	124	130
Total	432	429 soit 99% de la cible

GES : gaz à effet de serre kgCO ₂ /m ² .an]	Cible 2'000 watts	Projet Boveresses
Matériaux de construction	8.5	10.8
Utilisation	2.5	3.4
Mobilité	5.3	6.5
Total	16.3	20.7 soit 127% de la cible

A la lecture du tableau ci-dessus, nous pouvons conclure que l'ensemble des mesures prises dans le cadre du présent projet permet de satisfaire à la cible 2'000 watts relative à l'énergie primaire non renouvelable. Quant aux émissions de gaz à effet de serre, les performances du projet affichent un dépassement d'environ 27% par rapport à la cible. Le plus gros poste d'émissions de gaz à effet de serre est la construction des bâtiments, et en particulier l'utilisation de béton, responsable de plus du tiers des impacts environnementaux de la construction. La situation excentrée du projet ainsi que la relative faiblesse de l'offre en transports publics péjorent également ce bilan.

8.2.1 Energie grise des matériaux de construction

Du choix du mode constructif et des matériaux dépend l'impact écologique de la construction. A ce titre, le choix des façades et le concept structural du projet représentent un fort impact au niveau énergétique ainsi que d'émissions de gaz à effet serre. Afin d'atténuer cet impact, certaines mesures ont été prises par le maître d'ouvrage, notamment le remplacement des cadres des fenêtres en PVC par des cadres en bois-métal. Des autres améliorations seront concrétisées lors de la phase d'exécution du projet en optimisant les épaisseurs des dalles et des murs en béton ainsi que le choix de finitions intérieures avec des matériaux écologiques et/ou recyclés en tenant compte des critères d'exclusion du label Minergie-Eco.

8.2.2 Energie d'exploitation

La réduction des besoins en énergie a été étudiée de manière correcte dans l'ensemble des aspects concernés. Ainsi, grâce à une enveloppe thermique performante, le besoin théorique de chaleur pour le chauffage (établis sur la base des plans de mise à l'enquête d'août 2017) est de moins de 60% de la valeur limite calculée selon la norme 380/1, qui constitue le cadre légal actuel. De plus, le choix du système de chauffage au sol à basse température avec vannes thermostatiques par pièce permettra une dépense minimale d'énergie.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures seront prises pour limiter les besoins. Le réseau de distribution sera isolé, conformément à l'annexe 4

du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. Les robinets et pommeaux de douche seront de classe énergétique A.

En ce qui concerne la production d'énergie, le choix s'est porté sur des pompes à chaleur géothermiques qui couvrent le 100% des besoins de chaleur pour le chauffage ainsi qu'environ 50% des besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire. Une installation solaire thermique constituée de 101 m² de capteurs en toiture viendra couvrir le solde des besoins pour l'eau chaude sanitaire.

L'électricité représente une partie importante de la consommation énergétique d'exploitation. A cet égard, la limitation des besoins en électricité nécessite également plusieurs mesures. Afin de réduire son impact, les équipements à installer des dans les locaux tels que cuisines, toilettes et buanderies auront une classe énergétique A+++ . De la même manière les ascenseurs seront d'une classe énergétique A ou B selon la norme VDI 4707. Une étude d'efficacité dans la gestion et le choix de l'éclairage des espaces communs contribuera à réduire la consommation.

Finalement, de manière à satisfaire la loi vaudoise sur l'énergie, une installation photovoltaïque sera mise en place avec une puissance de 45 kWp. Cette installation devra permettre de couvrir au minimum 20% des besoins standards en électricité du projet. De plus, l'alimentation électrique des pompes à chaleur se fera avec du courant vert Nativa+.

8.2.3 Mobilité

La limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la proximité d'un arrêt de bus, sont des conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du besoin moyen de déplacement des lausannois (environ 37 km/pers. jour) et des performances du parc automobile actuel, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le cahier technique SIA 2039. Ainsi, en 2018, elles devraient être de l'ordre 203.4 MJ/m²A_E.an. Si nous nous projetons en 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été plusieurs fois renouvelé et techniquement amélioré, elles devraient se limiter à seulement 133.2 MJ /m²A_E.an et ainsi s'approcher des performances exigées par une Société à 2'000 watts (limite de 124 MJ /m²A_E.an dépassée de 4.8%).

8.2.4 Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une bonne isolation, 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 le chauffage régulé par des vannes thermostatiques, permettra de garantir le confort individuel des habitants.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel grâce à la double et la triple orientation des appartements.

Le confort acoustique a été particulièrement soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181, édition 2006. Pour les bruits intérieurs, des faux-plafonds acoustiques sont prévus au rez-de-chaussée pour les équipements publics afin d'éviter la réverbération dans les classes et d'améliorer le confort des écoliers et des habitants. La tuyauterie pour l'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales est prévue en plastique de la gamme « Silent » accroissant la protection phonique de manière optimale. La séparation entre les appartements est aussi renforcée par des murs en brique. Pour les bruits extérieurs, les vitrages triples combinés à l'épaisseur d'isolation des panneaux sandwichs garantissent le confort des habitants et des utilisateurs.

8.2.5 Santé et écotoxicité

Le renouvellement de l'air est assuré par un système double-flux pour les équipements publics et par une aération naturelle dans les appartements. Celles-ci apportent en grande quantité la lumière naturelle essentielle pour un habitat sain. Concernant le choix des matériaux pour les intérieurs (bois, céramique et peinture majoritairement), celui-ci prend en compte l'aspect

écologique et recyclable de la matière et du traitement naturel, et non chimique, des éléments en bois (cadres, portes, plinthes, armoires).

8.3 *Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations*

Afin d'identifier et de pallier les éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles impliquant des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques susmentionnés, le suivi et l'analyse des consommations sera réalisé au minimum durant les trois premières années d'exploitation du bâtiment. A ce titre, LI 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.

9. **Planning prévisionnel**

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 18 août 2017. Dans le cas où l'autorisation de construire d'une part, et l'octroi du droit distinct de superficie d'autre part, intervenaient d'ici mi-2018, le chantier pourrait ouvrir au mois de juillet 2018 et la livraison du bâtiment est estimée entre août 2020 pour l'école et décembre 2020 pour les appartements. Ce planning est cependant très serré et pourrait prendre quelques mois supplémentaires.

10. **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 superficiante. 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 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.

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. De manière générale, 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. Plus concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne et le maître de l'ouvrage impose que le maître d'ouvrage prévoie dans les contrats qu'il signe avec les entreprises mandatées les dispositions suivantes :

- 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 adjudicatrices ne peuvent sous-traiter leurs activités sans l'accord formel du maître de l'ouvrage et une information préalable aux partenaires sociaux (Unia – Fédération vaudoise des entrepreneurs) 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 adjudicatrices 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. Coût de l'opération

12.1 Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain	520'000.-	1.8
CFC 1	Travaux préparatoires	1'358'000.-	4.7
CFC 2	Bâtiments et parking	22'538'000.-	78.7
CFC 3	Equipements d'exploitation	100'000.-	0.3
CFC 4	Aménagements extérieurs	848'000.-	3.0
CFC 5	Frais secondaires	3'236'000.-	11.3
CFC 6	Réserves - Divers	50'000.-	0.2
Total	Coût de construction CFC 0 à 6 (TTC, sans DDP)	28'650'000.-	100
	Coût de construction par surface utile de plancher (CHF/m ² SUP) sans reconstruction parking existant	4'825.-	

12.2 Valorisation foncière

Le droit distinct et permanent de superficie n° 20'850, grèvera 5'138 m² de la parcelle n° 7'378 propriété de la Ville et dont la valeur a été évaluée à CHF 3'976'800.-. Ce prix correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Il tient compte du potentiel constructif utilisé, des affectations prévues par le projet et du coût de construction.

12.3 Redevance

Sous réserve de l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, il est proposé que la Ville octroie un DDP en faveur de la société coopérative Logement Idéal, avec une redevance annuelle correspondant à 5% de la valeur du terrain, soit CHF 198'840.- par an. Cette redevance représente un montant de CHF 40.-/m² de surface de plancher nette locative. La durée du droit distinct et permanent de superficie est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

12.4 Rabais de rente

Un montant de CHF 39'000.- sera remboursé à la superficiante sous la forme d'une réduction de rente selon le principe de l'annuité constante avec le taux hypothécaire de référence en vigueur (amortissement + intérêts 1.5%) pendant les dix premières années, ce qui correspond à un abaissement de la rente initiale annuelle de CHF 4'229.- pendant 10 ans. Ce montant comprend la partie des coûts de démolition du garage existant et de construction du parking provisoire à charge de la superficiante.

Démolition garage existant : CHF 200'000.- x 13% incidence foncière = CHF 26'000.00.-

Parking provisoire : CHF 100'000.- x 13% incidence foncière = CHF 13'000.00.-

La superficiante bénéficie d'une plus-value foncière grâce au nouveau projet. Elle participe donc aux frais annexes permettant la mise en valeur du terrain en proportion de l'incidence foncière

12.5 Conditions de mise sur le marché

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

Logements :	CHF 240.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Ecole enfantine :	CHF 255.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
UAPE :	CHF 255.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Ludothèque :	CHF 255.-/m ² net.an, rente DDP incluse ;
Places de parc voitures intérieures :	CHF 120.- par place et par mois, rente DDP incluse ;
Places de parc voitures extérieures :	CHF 50.- par place et par mois, rente DDP incluse.

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

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

13. Aspects spécifiques des logements à loyer régulé

Sur la base du devis général actuel, le loyer moyen des logements régulés sera de CHF 240.-/m²net.an, y compris les frais accessoires, hors frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire, taxe d'épuration et taxe déchet.

Voici un exemple de loyers mensuels moyens par type d'appartements ; ils pourront varier en fonction de leur surface, leur orientation ou leur étage :

Typologies	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Nombre de logements -	Surface totale <i>m² net</i>	Loyer mensuel <i>(CHF)</i>
1.5 pièces	43.3	1	43.3	866
2.5 pièces	56.3	17	957.2	1'126
3.5 pièces	73.6	26	1'913.8	1'472
4.5 pièces	94.1	14	1'318.1	1'882
5.5 pièces	105.1	1	105.1	2'102
6.5 pièces	123.5	1	123.5	2'470

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

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.

14. Aspects spécifiques des locaux pour le Service d'accueil de jour de l'enfance et le Service des écoles primaires et secondaires

L'école accueille des enfants de 1-2P et se compose de deux salles de classe de 78 m² et 82 m² chacune reliées par un hall commun où se trouve le vestiaire des écoliers. Un escalier interne permet de se rendre à la salle des maîtres située au niveau supérieur (entresol). Un accès indépendant, servant également de chemin de fuite, est prévu depuis la cage d'escalier des logements. Ainsi, la salle de travail peut être privatisée pour donner des cours à des enfants en plus petits groupes. Le préau se délimite de la place commune au sud par son type de revêtement maquant une frontière immatérielle. Un petit couvert de forme ronde est également prévu. Cette petite structure scolaire permet de soulager le collège primaire de Coteau-Fleuri, actuellement plein, et d'anticiper l'augmentation probable des enfants dans le quartier.

L'accueil collectif de jour est réparti entre deux institutions pour l'enfance (IPE) : le CVE de la Grangette et la halte-jeux de Rataboum.

Le CVE comprend actuellement 106 places réparties sur quatre sites distincts. La halte-jeux de Rataboum a été récemment entièrement reconstruite et propose une quinzaine de places à temps d'ouverture restreint pour les enfants de 2 à 4 ans. Ces deux IPE sont pleines et si l'objectif de conciliation entre vie familiale et vie professionnelle est atteint à plus de 90% les objectifs de socialisation et de prévention ne le sont pas. En effet, la halte-jeux ne peut pas répondre à toutes les demandes, en particulier lorsqu'il s'agit de demandes de parents allophones pour que leur enfant puisse débiter l'école dans les meilleures conditions possibles. Concernant le CVE de la Grangette, le projet prévoit d'abandonner le site de l'Orée de la forêt éloigné et compliqué d'accès et de recentrer toutes les activités d'accueil dans un périmètre plus cohérent. Il permet de passer de 40 à 48 places pour les écoliers 1P et 2P et de porter ainsi la capacité d'accueil à 114 places.

Le quartier des Boveresses/Praz Séchaud fort de ces quatre mille habitants dispose d'un centre socioculturel dans une ancienne maison transformée situé en bordure de l'autoroute et jouxtant la halte-jeux reconstruite de Rataboum. Cette bâtisse accueille beaucoup d'activités pour le quartier mais également n'arrive pas à répondre à toutes les demandes. De plus, le Centre œcuménique de la Grangette abrite une petite ludothèque, ouverte deux demi-journées par semaine scolaire, quelque peu vieillissante.

Le projet prévoit un espace social multifonctionnel pour les habitants du quartier qui comprendra la ludothèque et un lieu de rencontres et d'intégration. Un soutien aux enfants et à leurs parents allophones est également prévu pour préparer les enfants de 3 à 4 ans à débiter l'école obligatoire en collaboration avec le corps enseignant du collège de Coteau Fleuri.

La livraison des espaces loués est prévue à la rentrée scolaire 2020.

15. Aspects financiers

15.1 Incidences sur le budget d'investissement

Les locaux nous sont remis par le propriétaire « clés en main » c'est-à-dire complètement équipés sauf le CFC 9, mobilier non fixe. Ces équipements en mobilier sont estimés à CHF 140'000.-. Ils sont répartis de la manière suivante :

- CHF 80'000.- pour les classes (Service des écoles primaires et secondaires – SEPS) ;
- CHF 30'000.- pour l'UAPE (Service d'accueil de jour de l'enfance – SAJE) ;
- CHF 30'000.- pour l'espace multifonctionnel (Secrétariat général EJQ – SGEJQ).

Cet objet n'est actuellement pas prévu au plan des investissements pour les années 2018-2021. Il y sera intégré lors de la prochaine mise à jour :

(en milliers de CHF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Dépenses d'investissements	140.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	140.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	140.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	140.0

15.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

15.2.1 Charges de personnel

Pour le personnel, il faut compter sur :

- 0.4 ept (CHF 35'000.-) éducatif au SAJE pour l'UAPE, après le transfert des éducatrices du site de l'Orée de la forêt ;
- 0.4 ept (CHF 30'000.-) de personnel de maison au SEPS pour l'école ;

15.2.2 Charges d'exploitation

Les charges financières et d'exploitation se décomposent comme suit :

- CHF 35'840.- pour le loyer et les charges de l'UAPE (128 m²) à affecter au SAJE ;
- CHF 25'200.- pour le loyer et les charges de l'espace multifonctionnel (90 m²) à affecter au SGEJQ ;
- CHF 81'760.- pour le loyer et les charges de l'école (292 m²) à affecter au SEPS.

Soit un total de CHF 142'800.- pour 510 m² (CHF 255.- le m² annuel pour le loyer et CHF 25.- le m² annuel pour les charges).

15.2.3 Charges d'intérêts

Calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.5%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 1'900.- par année, à compter de 2021.

15.2.4 Charges d'amortissements

En fonction de la durée d'amortissement retenue de dix ans, les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 14'000.-. Les amortissements devraient être réalisés à partir de l'année 2021.

15.2.5 Diminution de charges

L'abandon du site de l'Orée de la forêt permet de diminuer les charges locatives de CHF 53'700.- dès juillet 2020.

15.2.6 Revenus

Les huit places supplémentaires pour l'accueil des enfants de 1P et 2P devraient permettre environ CHF 30'000.- de revenus par an. De plus, le financement d'une partie du salaire éducatif (cf. 15.2.1) par la Fondation d'accueil de jour des enfants (FAJE) se monte à CHF 10'000.-.

La redevance annuelle du DDP correspond à CHF 198'840.- par an. Cette redevance représente un montant de CHF 40.-/m² de surface de plancher nette locative. La durée du droit distinct et permanent de superficie est fixée à nonante ans et le montant de la redevance sera indexé à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.

Un montant de CHF 39'000.- sera remboursé à la superficiante sous la forme d'une réduction de rente selon le principe de l'annuité constante avec le taux hypothécaire de référence en vigueur (amortissement + intérêts 1.5%) pendant les dix premières années, ce qui correspond à un abaissement de la rente initiale annuelle de CHF 4'229.- pendant 10 ans. Ce montant comprend la partie des coûts de démolition du garage existant et de construction du parking provisoire à charge de la superficiante.

Démolition garage existant : CHF 200'000.- x 13% incidence foncière = CHF 26'000.00.-

Parking provisoire : CHF 100'000.- x 13% incidence foncière = CHF 13'000.00.-

La réduction de l'assiette du DDP existante n° 7'172 n'engendre pas des modifications financières. Aucun cautionnement en faveur de LI n'a été nécessaire pour ce projet.

15.2.7 Tableau synthétisant les impacts sur le budget de fonctionnement

En résumé et pour les six années qui suivent la livraison de l'objet :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
(en milliers de CHF)							
SEPS, SAJE Charges de personnel	32.5	65.0	65.0	65.0	65.0	65.0	357.5
SEPS, SAJE, SGEJQ Charges d'exploitation (location + charges)	71.4	142.8	142.8	142.8	142.8	142.8	785.4
Charge d'intérêts	0.0	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	9.5
Charge d'amortissement	0.0	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0	70.0
Total charges suppl.	103.9	223.7	223.7	223.7	223.7	223.7	1'222.4
SEPS, SAJE, SGEJQ Diminution de charges (loyer payé à l'Orée de la forêt)	-26.9	-53.7	-53.7	-53.7	-53.7	-53.7	-295.4
SEPS, SAJE, SGEJQ Revenus	-7.5	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-82.5
SLG - Revenus DDP	-194.6	-194.6	-194.6	-194.6	-194.6	-194.6	1'167.6.
Total net	- 125.1	- 39.6	- 323.1				

16. Opérations foncières

16.1 Remaniement parcellaire

Afin de permettre de régler les conditions d'accès au futur bâtiment, il est prévu d'adjoindre à la parcelle communale n° 7'378, 45 m² de la parcelle communale n° 7'548. Il s'agit d'une parcelle d'une surface de 133 m², gérée par les Services industriels, sur laquelle se trouve un pylône électrique.

16.2 Modification de la servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID 007-2001 006043

Lors de la constitution du DDP initial n° 7'172, une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisation en faveur des parcelles n° 7'378 et 7'172 a été créée sur la parcelle voisine n° 7'413, propriété de la Caisse de pensions du personnel communal (CPCL), afin de permettre l'accès aux immeubles. Dans le cadre du nouveau DDP et du futur bâtiment, cette servitude devra être modifiée pour se conformer au chemin d'accès.

16.3 Droit distinct et permanent de superficie

Pour réaliser la construction d'un bâtiment aux conditions figurant au point 7 du présent préavis, il est prévu d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société Logement Idéal. Pour ce faire, l'assiette du DDP existant n° 7'172 va être réduite afin de constituer le nouveau DDP n°20'850.

Structure du contrat

Chapitre I	Exposé préalable
Chapitre II	Modification d'assiette et de conditions de droit de superficie
Chapitre III	Nouveau droit distinct et permanent de superficie <ul style="list-style-type: none"> A. Constitution B. Responsabilité de la superficiaire C. Obligations de la superficiaire D. Droit de contrôle de la superficiante E. Cessibilité et transmissibilité du droit F. Retour des constructions
Chapitre IV	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	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- 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	<p>Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments.</p> <p>Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.</p>
Contrôle des loyers	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.

MODIFICATIONS ET CONSTITUTION DE DROITS DE SUPERFICIE

Par-devant [●], notaire à Lausanne, _____

_____ se présentent _____

D'une part : _____

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par [●], domicilié à ..., lequel : _____

- agit en vertu d'une procuration à lui/elle conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne en date du [●], qui demeure ci-annexée, et _____
- justifie au surplus de ses pouvoirs par la production d'une photocopie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal de Lausanne du [●] 2018, qui demeure ci-annexée, _____

ci-après nommée « la superficiante », _____
laquelle certifie au surplus que le Préfet du district de Lausanne a été informé des opérations objet du présent acte par lettre du [●], ceci conformément à l'article 142 de la loi sur les communes. _____

D'autre part : _____

la société coopérative **LOGEMENT IDEAL - SOCIETE COOPERATIVE**, dont le siège est à Lausanne, CHE-101.746.261, _____

ici valablement représentée par son président, Pierre-André Cavin, domicilié à Saint-Légier-La Chiésaz, et son vice-président trésorier, Jacques Richoz, domicilié à Pully, _____
qui l'engagent par leur signature collective à deux, _____
ci-après nommée « la superficiante ». _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

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

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7378
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 25278 37645 09
Surface	27'319 m ² , numérique
Mutation	07.10.2016 007-2016/5269/1 MN95
Autre(s) plan(s):	150
No plan:	151
Désignation de la situation	Avenue des Boveresses 29/31/33/35/37/39/41/43/45 Avenue des Boveresses 47/49/51/53/55/57/59/61/63 Avenue des Boveresses 65/67/69/71/73/75
Couverture du sol	Bâtiment(s), 7554 m ² Jardin, 19'765 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 772 m ² , N° d'assurance: 15605 Habitation, 774 m ² , N° d'assurance: 15606a Habitation, 15 m ² , N° d'assurance: 15606b Habitation, 1042 m ² , N° d'assurance: 15607a

Habitation, 523 m², N° d'assurance: 15607b
 Habitation, 35 m², N° d'assurance: 15607c
 Bâtiment commercial, 291 m², N° d'assurance: 15608a
 Bâtiment, 32 m², N° d'assurance: 15608b
 Habitation, et bâtiment scolaire, 964 m², N° d'assurance:
 15717
 Habitation, 250 m², N° d'assurance: 15718
 Habitation, 634 m², N° d'assurance: 15719a
 Habitation, 529 m², N° d'assurance: 15719b
 Habitation, 36 m², N° d'assurance: 15719c
 Habitation, 12 m², N° d'assurance: 15719d
 Habitation, 12 m², N° d'assurance: 15719e
 Habitation, 515 m², N° d'assurance: 15720
 Habitation, 1049 m², N° d'assurance: 15721
 Garage, 69 m², N° d'assurance: 15999a
 Habitation, N° d'assurance: 15719f
 Surface totale 135 m²
 (souterrain)
 Habitation, N° d'assurance: 15719g
 Surface totale 79 m²
 (souterrain)
 Habitation, N° d'assurance: 15719h
 Surface totale 232 m²
 (souterrain)
 Garage, N° d'assurance: 15999b
 Surface totale 1'853 m²
 (souterrain)

Mention de la mensuration
 officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

En rév.

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

26.07.1968 007-346963 Achat

Mention

Aucune

Servitudes

01.12.1966 007-339241 (C) Canalisation(s) industrielles ID.007-2001/006036
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
 17.12.1973 007-374208 (C) DDP Superficie, jusqu'au 17.12.2043 ID.007-2001/006037
 17.12.1973 007-374209 (C) Passage à pied ID.007-2001/006038
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
 17.12.1973 007-374209 (C) Plantations, clôtures : Plantation et maintien d'arbres ID.007-
 2001/006039
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
 17.12.1973 007-374209 (C) Canalisation(s) Collecteurs d'égouts ID.007-2001/006040
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
 17.12.1973 007-374209 (C) Canalisation(s) Collecteurs d'égouts ID.007-2001/006041
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
 17.12.1973 007-374210 (C) Passage à pied ID.007-2001/006042
 19.07.1974 007-376887 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-
 2001/006043

Charge foncière

Aucune

Annotation

17.12.1973 007-374211

Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2001/006026

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droit de gage immobilier

Aucun

2. La superficiaria est propriétaire du droit de superficie immatriculé en droit distinct et permanent désigné comme suit au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7172
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 86768 34555 36
DDP	17.12.1973 007-(D) DDP Superficie, jusqu'au 17.12.2043 374208 ID.007-2001/006037 à la charge de B-F Lausanne 132/7378
Surface	26'415 m ² , numérique
Mutation	07.10.2016 007-2016/5269/1 MN95
Autre(s) plan(s):	150
No plan:	151
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Avenue des Boveresses 29/31/33/35/37/39/41/43/45 Avenue des Boveresses 47/49/51/53/55/57/59/61/63 Avenue des Boveresses 65/67/69/71/73/75
Couverture du sol	Bâtiment(s), 7554 m ² Jardin, 18'861 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 772 m ² , N° d'assurance: 15605 Habitation, 774 m ² , N° d'assurance: 15606a Habitation, 15 m ² , N° d'assurance: 15606b Habitation, 1042 m ² , N° d'assurance: 15607a Habitation, 523 m ² , N° d'assurance: 15607b Habitation, 35 m ² , N° d'assurance: 15607c Bâtiment commercial, 291 m ² , N° d'assurance: 15608a Bâtiment, 32 m ² , N° d'assurance: 15608b Habitation, et bâtiment scolaire, 964 m ² , N° d'assurance: 15717 Habitation, 250 m ² , N° d'assurance: 15718 Habitation, 634 m ² , N° d'assurance: 15719a Habitation, 529 m ² , N° d'assurance: 15719b Habitation, 36 m ² , N° d'assurance: 15719c Habitation, 12 m ² , N° d'assurance: 15719d Habitation, 12 m ² , N° d'assurance: 15719e Habitation, 515 m ² , N° d'assurance: 15720 Habitation, 1049 m ² , N° d'assurance: 15721 Garage, 69 m ² , N° d'assurance: 15999a

Habitation, N° d'assurance: 15719f
Surface totale 135 m²
(souterrain)

Habitation, N° d'assurance: 15719g
Surface totale 79 m²
(souterrain)

Habitation, N° d'assurance: 15719h
Surface totale 232 m²
(souterrain)

Garage, N° d'assurance: 15999b
Surface totale 1'853 m²
(souterrain)

Mention de la mensuration
officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 33'830'000.00 2001 (27.09.2001)

Propriété

Propriété individuelle

Logement idéal - Société coopérative, Lausanne 17.12.1973 007-374208 Immatriculation
24.03.1982 007-415791 Transfert

Mention

27.11.1981 007-414195 Restrictions du droit de propriété (logement) ID.007-2001/006033

Servitudes

17.12.1973 007-374210 (D) Passage à pied ID.007-2001/006042
19.07.1974 007-376887 (D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
ID.007-2001/006043
31.03.1977 007-389456 (C) Usage de sous-station électrique ID.007-2001/006261
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charge foncière

Aucune

Annotation

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

17.12.1973 007-374211 Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit
de superficie ID.007-2001/006026

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des immeubles sus-désignés et des droits et charges qui les concernent. _____

4. Les immeubles sus-désignés demeurent assujettis 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. _____

A cet égard, il est précisé que les immeubles sus-désignés sont compris dans les périmètres des plans de quartier "Grangette – Praz-Séchaud" et "Grangette – Praz-Séchaud II" entré respectivement en vigueur les 16 novembre 1973 et 25 juillet 2016.

La superficiaire déclare avoir reçu les réglementations de ces plans de quartier.

5. La superficiaire a l'intention de démolir les garages objet des numéros d'assurance incendie 15999a et 15999b sus-désignés et de construire un nouveau bâtiment comprenant 60 logements, une école enfantine, une Unité d'accueil pour écoliers (UAPE), une ludothèque, 2 abris de protection civil (PCi), un parking semi-enterré de 125 places pour voitures et 10 places pour deux-roues, un parking extérieur de 33 places pour voitures et 6 places pour deux-roues.

6. Dès lors, les comparantes ont décidé d'une part, de réduire l'assiette et modifier le contenu de la servitude de droit de superficie inscrite au Registre foncier sous numéro ID.007-2001/006037 et, d'autre part, de constituer une nouvelle servitude personnelle de droit de superficie en faveur de la superficiaire, selon les plan et tableau de mutation établis le 26 février 2018 par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne, plan et tableau qui seront déposés au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

II. MODIFICATION D'ASSIETTE ET DE CONDITIONS DE DROIT DE SUPERFICIE

A. Modification d'assiette

Les comparantes déclarent réduire de 5093 mètres carrés l'assiette de la servitude de droit de superficie ID.007-2001/006037, en ce sens qu'elle s'exercera désormais sur la surface entourée d'un traitillé vert, faisant l'objet du numéro ad hoc ... des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le 24 janvier 2018 par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne.

Dès lors, le droit de superficie ID.007-2001/006037 s'exercera désormais sur une surface totale de 21'322 mètres carrés et sera désigné comme suit au registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7172
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 86768 34555 36
DDP	17.12.1973 007-(D) DDP Superficie, jusqu'au 17.12.2043 374208 ID.007-2001/006037 à la charge de B-F Lausanne 132/7378
Surface	21'322 m ² , numérique
Mutation	07.10.2016 007-2016/5269/1 MN95
Autre(s) plan(s):	150
No plan:	151
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Avenue des Boveresses 29/31/33/35/37/39/41/43/45 Avenue des Boveresses 47/49/51/53/55/57/59/61/63 Avenue des Boveresses 65/67/69/71/73/75
Couverture du sol	Bâtiment(s), 7485 m ² Jardin, 13'837 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 772 m ² , N° d'assurance: 15605 Habitation, 774 m ² , N° d'assurance: 15606a Habitation, 15 m ² , N° d'assurance: 15606b Habitation, 1042 m ² , N° d'assurance: 15607a Habitation, 523 m ² , N° d'assurance: 15607b Habitation, 35 m ² , N° d'assurance: 15607c Bâtiment commercial, 291 m ² , N° d'assurance: 15608a

Bâtiment, 32 m², N° d'assurance: 15608b
 Habitation, et bâtiment scolaire, 964 m², N° d'assurance:
 15717
 Habitation, 250 m², N° d'assurance: 15718
 Habitation, 634 m², N° d'assurance: 15719a
 Habitation, 529 m², N° d'assurance: 15719b
 Habitation, 36 m², N° d'assurance: 15719c
 Habitation, 12 m², N° d'assurance: 15719d
 Habitation, 12 m², N° d'assurance: 15719e
 Habitation, 515 m², N° d'assurance: 15720
 Habitation, 1049 m², N° d'assurance: 15721
 Habitation, N° d'assurance: 15719f
 Surface totale 135 m²
 (souterrain)
 Habitation, N° d'assurance: 15719g
 Surface totale 79 m²
 (souterrain)
 Habitation, N° d'assurance: 15719h
 Surface totale 232 m²
 (souterrain)

Mention de la mensuration
 officielle
 Observation
 Feuillet de dépendance
 Estimation fiscale

Report des droits et charges : _____
 Les mentions, servitudes, annotation et droits de gages immobiliers intéressant l'immeuble 7172 de Lausanne sont reportés sans changement sur l'immeuble 7172 dans sa nouvelle surface. _____

B. Modification du contenu du droit de superficie _____
 Ensuite de la modification d'assiette intervenue sous lettre A ci-dessus, les comparantes déclarent modifier les clauses de l'acte régissant le droit de superficie ID.007-2001/006037 comme suit : _____

- 1.- suppression de la mention du petit et grand garage à la clause 5 concernant les constructions autorisées, et _____
- 2.- abrogation pure et simple de la clause 26 concernant la route d'accès au garage souterrain, étant précisé que la servitude de « Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations » ID.007-2001/006043 sus-désignée, constituée conformément à cette clause, sera modifiée par acte séparé pour tenir compte de la nouvelle situation. _____

Sous réserve de ce qui est prévu ci-dessus, les clauses et conditions du droit de superficie ID.007-2001/006037 demeurent parfaitement valables. _____

C. Divers _____

Indemnité de retour : _____
 Les comparantes conviennent que les présentes modifications du droit de superficie ID.007-2001/006037 ne donnent droit à aucune indemnité en faveur de la superficière, étant donné que les bâtiments construits sur la surface soustraite de l'assiette de la servitude de droit de superficie sont destinés à être démolis et qu'une nouvelle servitude de droit de superficie est constituée ci-après en faveur de la superficière sur cette même surface. _____

Consentements : _____

..., en sa qualité de porteur et créancière des douze cédules hypothécaires mentionnées ci-dessus qui grèvent l'immeuble 7172 de Lausanne, a consenti aux opérations qui précèdent, selon consentement daté du ... , légalisé et ci-annexé.

Les bâtiments construits sur la surface soustraite de l'assiette de la servitude de droit de superficie n'étant pas soumis à la loi sur le logement, il n'est pas ici produit de consentement des bénéficiaires de la mention de Restrictions du droit de propriété (logement) ID.007-2001/006033.

III. NOUVEAU DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que les nouvelles constructions mentionnées dans l'exposé préalable, ne fassent pas partie intégrante de la parcelle 7378 sus-désignée, la superficiante constitue en faveur de la superficiaire, une servitude de superficie, conformément aux articles 675 et 779 à 779 lettre l) du Code civil suisse.

L'assiette de la servitude est constituée par le terrain d'une surface de 5'138 mètres carrés entourée d'un liseré rouge faisant l'objet du numéro ad hoc ... des plan et tableau de mutation susmentionnés établis le 26 février 2018 par le géomètre officiel Sébastien Monnier, à Lausanne.

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. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

Il est rappelé enfin que la surface constituant l'assiette du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. Par conséquent, la parcelle de base reste grevée ou favorisée des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie. A cet égard, la superficiaire devra respecter les servitudes intéressant la parcelle grevée.

Article 2 – Durée

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

Toute demande de prolongation devra être formulée par la superficiaire 4 ans avant l'échéance, la superficiante s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de 90 ans, 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 655 alinéa 3, 779 alinéa 3 et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent.

Cet immeuble portera le numéro de feuillet 20850 du cadastre de la Commune de Lausanne et aura la désignation suivante :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Numéro d'immeuble	20850

Surface	5'138 m ²
No plan:	150
Désignation de la situation	Avenue des Boveresses
Couverture du sol	Bâtiment(s), 69 m ² Jardin, 5'069 m ²
Bâtiments/Constructions	Garage, 69 m ² , N° d'assurance: 15999a Garage, N° d'assurance: 15999b Surface totale 1'853 m ² (souterrain)

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire pourra construire ou faire construire un bâtiment dans une démarche « *Société à 2000 Watts* » comprenant 60 logements, une école enfantine, une Unité d'accueil pour écoliers (UAPE), une ludothèque, 2 abris de protection civil (PCi), un parking semi-enterré de 125 places pour voitures et 10 places pour deux-roues, un parking extérieur de 33 places pour voitures et 6 places pour deux-roues.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, la superficiaire devra 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 2 ans dès l'entrée en force des permis de construire, tous délais de recours échus, mais au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la signature du présent acte.

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

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 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 superficiaire 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, savoir le garage objet du numéro d'assurance incendie 15999a et le garage souterrain objet du numéro d'assurance incendie 15999b, sont destinés à être démolis et n'ont donc pas de valeur.

Article 6 - Montant de la redevance de superficie**Taux**

Tant que durera le droit de superficie, la superficiaria devra une redevance annuelle calculée au taux de 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 CHF 3'976'800.- (trois millions neuf cent septante-six mille huit cents 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 superficiaria et la redevance sera adaptée en conséquence.

Rente initiale

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à CHF 198'840.- (cent nonante huit mille huit cent quarante francs).

Un montant de CHF 39'000.- (trente-neuf mille francs) sera remboursé à la superficiaria sous la forme d'une réduction de rente calculée selon le principe de l'annuité constante (amortissement + intérêts 1.5%) pendant les 10 premières années, ce qui correspond à un abaissement de la rente initiale de CHF 4'229 (quatre mille deux cent vingt-neuf francs) pendant 10 ans. Ce montant comprend la partie des coûts de démolition des garages existants et de construction du parking provisoire à charge de la superficiaria.

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 CHF 596'520.- (cinq cent nonante six mille cinq cent vingt francs). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiaria pourra exiger de la superficiaria 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 90% au maximum de la valeur des constructions et des parties intégrantes au moment de la constitution desdits droits de gage. La superficiaria y consent d'ores et déjà.

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée tous les 5 ans en tenant compte de la hausse 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 superficiaria, de même que le transfert des risques à cette dernière, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, bien connu de la superficiaria.

B. Responsabilité de la superficiaria**Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiaria**

La superficiaria prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiaria 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 superficiante n'assumera aucune responsabilité quant aux évènements 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 superficiante. _____

Article 9 – Garantie _____

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

Article 10 - Sites pollués ou contaminés _____

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

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la superficiante sur la base de cette disposition. La superficiante 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 superficiante. _____

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 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 6 ; _____
- f) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; _____
- g) exécuter ponctuellement les obligations qu'elle doit assumer en vertu du présent contrat ; _____
- h) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables, un an au moins, avant l'échéance dudit droit. Cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers ; _____
- 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 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 les conditions de mise sur le marché suivantes : _____

- Logements : 240 francs/m² SUP SIA 416/an, rente DDP incluse ; _____
- Ecole enfantine : 255 francs/m² SUP SIA 416/an, rente DDP incluse ; _____
- Unité d'accueil pour écoliers (UAPE) : 255 francs/m² SUP SIA 416/an, rente DDP incluse ; _____
- Ludothèque : 255 francs/m² SUP SIA 416/an, rente DDP incluse ; _____
- Places de parc voitures intérieures : 120 francs par place et par mois, rente DDP incluse ; _____
- Places de parc voitures extérieures : 50 francs par place et par mois, rente DDP incluse ; _____

Ces conditions de mise en location sont établies sur la base d'un devis général. Elles sont donc définies 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-dessus. 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) soumettre pour approbation par la superficiante tous frais accessoires qui viendraient en sus du loyer, des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration ; —

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'article 4. En outre, la superficiaire s'engage à transmettre en tout temps durant 3 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, charte qui 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 de l'ouvrage signera avec les entreprises adjudicataires ; _____

t) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du droit de superficie, 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 Services industrielles Lausanne (SiL) ou tout autre type de courant de ce genre ; _____

v) donner une priorité aux candidats vivant à Lausanne depuis au moins 2 ans (ou de durée de séjour de 3 ans au cours des 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 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 2 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 23 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.

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

Le droit de préemption légal du superficiante, prévus à l'article 682, alinéa 2, 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 d'une ou des constructions pour cause d'intérêt public**

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

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

En cas de violation grave ou réitérée par la superficiante des obligations assumées par elle en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous chiffre 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 779 lettre f du Code civil suisse. _____

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par la superficiante au sens de l'article 4, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : _____

- de 30% à titre de pénalité ; _____
- d'une moins-value de vétusté de 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 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 6 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 ci-devant. _____

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

IV. DIVERS _____

Article 19 – Servitudes _____

Les comparantes s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments construits 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 _____

Néant. _____

Article 21 – Publicité _____

La superficiante 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 superficiariaire. _____

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

Article 24 - Annotation de clauses spéciales _____

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

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi _____

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

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; _____
- b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront être applicables qu'avec l'accord des deux parties, _____

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

Article 26 - Autres dispositions _____

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

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

Il est produit au Registre foncier, à l'appui de la copie du présent acte, une attestation établie le ... par le notaire Georges Pittet, à Lausanne, aux termes de laquelle il ressort que Logement idéal - Société coopérative est une société suisse au sens où l'entend la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) du 16 décembre 1983. _____
De plus, les représentants de Logement idéal - Société coopérative certifient que la société n'agit pas à titre fiduciaire ni pour le compte de 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 paiement des droits de mutation, ainsi que la constitution ou la modification de servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiariaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. _____
Conformément à la loi (article 62a LMSD), à titre de garantie, la superficiariaire a consigné auprès du notaire instrumentateur la somme requise en vue du paiement des droits de mutation. _____

Conformément à l'article 63 de la loi sur le notariat du 29 juin 2004, le notaire soussigné a soumis le plan et tableau de mutation et les plans de servitude annexés au présent acte aux représentants des comparantes, lesquels en ont pris connaissance et les ont expressément approuvés. Mention de cette approbation figure également sur lesdits plan et tableau de mutation. _____

Réquisitions pour le Registre foncier _____

1. Modification d'assiette et de contenu du droit de superficie ID.007-2001/006037 ; _____
2. Report des droits et charges ; _____
3. Constitution d'un droit de superficie de 90 ans en faveur de Logement idéal - Société coopérative, société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; _____
4. Annotations : - suppression du droit de préemption de la superficiariaire _____

- clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; _____

5. Hypothèque légale (garantie pour la rente), article 779i du Code civil suisse. _____
6. Constitution de servitudes foncières ; _____

DONT ACTE lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent, séance tenante, avec le notaire, _____

à Lausanne, le ...

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

18. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2018/17 de la Municipalité, du 3 mai 2018 ;

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

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

décide :

1. d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20'850, grevant 5'138 m² de la parcelle n° 7'378 en faveur de la société coopérative Logement Idéal, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 60 logements, des locaux d'activités et un parking souterrain de 125 places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. d'autoriser le remaniement parcellaire, pour une surface de 45 m², entre les parcelles n° 7'378 et n° 7'548 propriétés de la Commune de Lausanne ;
3. d'autoriser la modification de la servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID 007-2001 006043 aux conditions figurant dans le présent préavis ;

4. de modifier l'assiette et les conditions du DDP existant n° 7'172 aux conditions figurant dans le présent préavis ;
5. d'allouer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 140'000.- pour l'acquisition du mobilier ;
6. d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 5 par la rubrique 5900.331 du Service d'accueil de jour et de l'enfance ;
7. de faire figurer sous la rubrique 5900.390 les intérêts relatifs aux dépenses du crédit alloué sous chiffre 5.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexe : - plan de situation et assiette du DDP

