

Bulletin du Conseil communal

N° 5



Lausanne

Séance du 31 octobre 2017

Volume II : Préavis, rapports-préavis
et rapports de commission les concernant



Bulletin du Conseil communal de Lausanne

Séance du 31 octobre 2017

5^e séance publique à l'Hôtel-de-Ville, le 31 octobre 2017, à 18 h et à 20 h 30

Sous la présidence de M^{me} Marlène Voutat, présidente

Sommaire

Construction d'un immeuble de 22 logements, au sein du complexe d'immeubles de la Coopérative d'habitation des employés du rail sis avenue de Cour 154-156. Adaptation du droit de superficie distinct et permanent n° 334. Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent.

Préavis N° 2017/11 du 30 mars 2017	127
Rapport	164

Culture et développement urbain
Logement, environnement et architecture

**Construction d'un immeuble de 22 logements,
au sein du complexe d'immeubles de la Coopérative d'habitation des employés du rail
sis avenue de Cour 154-156**

Adaptation du droit de superficie distinct et permanent n° 334

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent

Préavis N° 2017/11

Lausanne, le 30 mars 2017

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

La Coopérative d'habitation des employés du rail (CHER) dispose du droit de superficie distinct et permanent (DDP) n° 334 sur la parcelle n° 4701 propriété de la Commune de Lausanne sise à l'avenue de Cour 140 à 152 et au chemin de Contigny 28/30. La révision du plan de quartier n° 448 « En Contigny » permet une densification d'une partie de la parcelle du DDP n° 334 au bénéfice de la CHER. La Ville de Lausanne et la CHER ont ainsi décidé de construire 22 nouveaux logements sur cette partie de parcelle rendue constructible. Ces logements seront attribués en priorité aux locataires de l'avenue du Simplon et des Saugettes au bénéfice de la convention du 29 août 2012 signée entre les CFF, la Ville de Lausanne et l'Association des riverains de la gare de Lausanne (ARGL) en lien avec le projet d'agrandissement de la gare et la démolition d'un certain nombre de logements.

Le DDP n° 334 sera scindé en deux DDP. Le texte du DDP n° 334, qui ne concernera plus que la partie de la parcelle sur laquelle est construite le bâtiment actuel, sera entièrement remplacé pour se conformer aux conditions habituelles de la Commune de Lausanne et sa durée sera portée à 70 ans pour permettre l'amortissement des travaux de rénovation de grande ampleur à entreprendre à brève échéance. Un nouveau DDP sera en parallèle octroyé pour le nouveau bâtiment à construire.

2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières	2
3.	Politique du logement	2
4.	Historique du projet	3
5.	Parcelles	3
6.	Maître de l'ouvrage	4
7.	Convention- cadre et conditions d'attribution	4
8.	Caractéristiques du projet de construction	5
8.1.	Implantation et situation	5
8.2.	Typologie	6
8.3.	Respect des critères de développement durable	6
8.4.	Compatibilité avec la Société à 2'000 watts	7
8.5.	Pourquoi labéliser Minergie-P® ?	9
8.6.	Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations	9
9.	Planning prévisionnel	10
10.	Comité de pilotage en phase de réalisation	10
11.	Lutte contre le travail clandestin et limitation de la sous-traitance	10
12.	Coût de l'opération	11
12.1.	Coût de construction	11
12.2.	Valorisations foncières	11
12.3.	Conditions de mise sur le marché des nouveaux logements	11
13.	Conséquences financières	12
13.1.	Conséquences sur le budget d'investissement	12
13.2.	Conséquences financières sur le budget de fonctionnement	12
14.	Droits distincts et permanents de superficie	13
14.1.	Adaptation du droit de superficie 334 existant	13
15.	Inventaire des droits distincts et permanents de superficie octroyés par la Commune de Lausanne	36
16.	Conclusions	36

3. Politique du logement

La transition énergétique, les bouleversements familiaux et l'évolution des modes de vie imposent de chercher de nouvelles formes de logement. La ville doit trouver un équilibre entre une densification mesurée et viable pour contrer la pénurie et des logements de qualité accessibles à tous. Elle agit notamment pour innover écologiquement et propose un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en 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 s'attache à rendre ces logements accessibles à toutes les catégories de population, en imposant une politique volontaire et rigoureuse en termes de variété des typologies et des niveaux de loyers permettant de s'adresser au plus grand nombre. La Ville favorise ainsi le développement de la mixité sociale et générationnelle.

4. Historique du projet

La CHER dispose du DDP n° 334 sur la parcelle n° 4701 propriété de la Commune de Lausanne sise à l'avenue de Cour 140 à 152. Une partie de la parcelle, respectivement du DDP n° 334, peut être densifiée dans le cadre de la modification du plan de quartier n° 448 « En Contigny ». Pour permettre cette opération, la CHER doit céder une partie de la parcelle n° 334 (DDP) d'une surface d'environ 1'055 m² à la Commune de Lausanne pour qu'un immeuble d'habitation puisse y être construit et un nouveau DDP octroyé.

5. Parcelles

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 4701

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Numéro d'immeuble 4701

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 69837 60345 65

Surface 6'280 m², numérique

Mutation 11.07.2013 007-2013/3596/0 Cadastration (démolition)

Autre(s) plan(s):

N° plan: 18

Désignation de la situation Avenue de Cour 140/144/146/148/150/152

Chemin de Contigny 28/30

Couverture du sol Bâtiment(s), 2233 m²

Place-jardin, 4'047 m²

Bâtiments/Constructions Habitation avec affectation mixte, 2233 m²,

N° d'assurance: 14579

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 968'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne 25.01.1961 007-307496 Achat

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

Aucune

Servitudes

26.03.1931 007-343700 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2008/008151

en faveur de B-F Lausanne 132/4698

en faveur de B-F Lausanne 132/4699

26.03.1931 007-343700 (C) Passage à pied ID.007-2008/008152

en faveur de B-F Lausanne 132/4614

en faveur de B-F Lausanne 132/4615

en faveur de B-F Lausanne 132/4616

17.06.1964 007-343773 (C) DDP Superficie, jusqu'au 17.06.2034 ID.007-2004/002436

en faveur de DDP Lausanne 132/334

04.05.2015 007-2015/2440/0 (C) Canalisation(s) d'eau et de gaz ID.007-2015/001478

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Lausanne / 334

Description de l'immeuble

Commune politique 132 Lausanne

Numéro d'immeuble 334

Forme de registre foncier fédérale

E-GRID CH 55568 37645 94

DDP 17.06.1964 007-343773 (D) DDP Superficie, jusqu'au 17.06.2034 ID.007-2004/002436

à la charge de B-F Lausanne 132/4701

Surface 6'267 m², numérique

Mutation 23.12.2013 007-2013/6646/0 Cadastration (démolition)

Autre(s) plan(s):

N° plan: 18

Part de surface grevée

Désignation de la situation Avenue de Cour 140/144/146/148/150/152

Chemin de Contigny 28/30

Couverture du sol Bâtiment(s), 2233 m²

Place-jardin, 4'034 m²

Bâtiments/Constructions Habitation avec affectation mixte, 2233 m²,

N° d'assurance: 14579

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 7'323'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Société coopérative d'habitation des employés du rail (CHER),

Lausanne

17.06.1964 007-328022 Immatriculation de DDP

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

Aucune

Servitudes

27.06.1968 007-346535 (C) Usage Sous-station de transformation ID.007-2005/004503

en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

6. Maître de l'ouvrage

Après la Seconde Guerre mondiale, les CFF, en plein développement, créent un nombre important de places de travail principalement dans les villes. Les employés des CFF ont alors l'obligation d'habiter dans la commune où ils travaillent ; ce qui n'est pas aisé à Lausanne. La CHER est alors créée pour offrir des logements aux employés. Pour accéder à un logement de la CHER et acquérir des parts sociales, il convient d'être employé des CFF ou d'une administration fédérale. La CHER fait partie de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle dispose à ce jour d'environ 120 logements sur la parcelle n° 4701, à l'angle de l'avenue de Cour et du chemin de Contigny.

7. Convention-cadre et conditions d'attribution

Le 29 août 2012, la Ville de Lausanne, les CFF et l'ARGL signent une convention pour faciliter le relogement des locataires de la rue du Simplon et des Epinettes dont les logements seront détruits ou fortement affectés par l'agrandissement de la gare de Lausanne. Outre des indemnités de déménagement prises en charge par les CFF, la convention prévoit de faciliter le relogement des locataires concernés dans des appartements de gérances partenaires dont celle de la Ville de Lausanne. Dans les faits, le Service du logement et des gérances a été très impliqué dans le relogement des locataires dans différents logements du parc de la Ville de Lausanne ou de la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL), ainsi que le parc des logements subventionnés. Une partie des locataires a également pu être relogée à la rue Voltaire dans le cadre d'un accord trouvé avec la société Mobimo.

A ce jour, il reste environ une dizaine de locataires à reloger dont l'appartement sera démoli en raison de l'agrandissement de la gare.

A la suite de discussions conduites avec la CHER, le présent projet immobilier sera réservé en priorité à des locataires au bénéfice de la convention susmentionnée signée entre la Ville de Lausanne, les CFF et l'ARGL. L'attribution sera de la responsabilité de la gérance, sur la base d'un préavis des CFF. Dans la mesure où les conditions minimales et usuelles de solvabilité sont garanties, l'attribution se fera prioritairement sur les critères suivants : bénéficiaires de l'aide sociale ; rentiers AVS/AI ; familles avec enfants de moins de 16 ans ; en dernier recours les locataires seront départagés selon leur ancienneté. La gérance reste toutefois souveraine dans la décision d'attribution.

Dans le cadre de ce projet, la CHER a modifié ses statuts en date du 22 avril 2016 pour permettre le relogement des locataires affectés par l'agrandissement de la gare de Lausanne. Elle accepte, dorénavant des « personnes privées » comme sociétaires (article 3 des statuts de la CHER).

8. Caractéristiques du projet de construction

8.1. Implantation et situation

Le nouveau bâtiment s'inscrit dans le nouveau plan de quartier « En Contigny » et occupe l'entier du potentiel constructible du site. Le bâtiment se définit comme une « barre » faisant front à l'avenue de Cour offrant une orientation Sud pour tous les appartements à l'exception de deux appartements de 2 pièces. L'accès se fait par deux entrées (avenue de Cour 154 et 156). Le bâtiment est proche des arrêts de bus tl, lignes 1 et 6.

Caractéristiques générales du projet :

Surface totale de la parcelle n° 4701	6'280	m ²
Surface grevée par le DDP n° 20894	environ 1'055	m ²
Surface bâtie	473	m ²
Surface brute de plancher totale	2'838	m ²
Surface brute de plancher utile	2'415	m ²
Surface brute de plancher utile dédiée au logement	2'365	m ²
Cube SIA 416 total (y. c. parking et techniques)	10'490	m ³
CUS	2.69	-
COS	0.45	-
Coût de construction CFC 1 à 5	CHF 8'616'500	
Coût de construction CFC 1 à 5 par m ² SUP	4'615 CHF / m ² SUP	
Rendement brut de la partie locative (rente DDP payée)	4.14	%

Surfaces nettes locatives par affectation (exprimées en m² net) :

Affectations	Total [m ² net]
Logements	1'867.2 m ²

Total des surfaces nettes	1'867.2 m ²
Total des surfaces nettes locatives (SUP selon SIA 416)	1'867.2 m²

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

8.2. Typologie

Les appartements sont, à l'exception des 2 pièces, tous traversant et orientés Nord-Sud. Le projet prévoit la mise en location de 22 logements.

Typologies	Surfaces moyennes <i>m² net</i>	Nombre de logements	Surface totale <i>m² net</i>
2.5 pièces	52.51	4	210.06
3.5 pièces	81.93	10	819.30
4.5 pièces	104.73	8	837.84
Total		22	1867.20

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 230.-/m² net/an tout compris, hors charge de chaleur et d'électricité.

8.2.1. Parking – Accessibilité-Sous-sol

Les locaux communs sont répartis autour d'un parking semi-enterré de treize places dont une pour handicapé et de quatre places motos. Un sous-sol est entièrement enterré avec trois groupes de caves ainsi qu'un abri PCi. Deux cages d'escaliers avec ascenseurs desservent les étages -1 à +5 et disposent chacune d'une buanderie, d'étendages et d'un local poussettes. Le rez-de-chaussée comporte également le local container.

Les stationnements sont prévus dans le rez contenant notamment les locaux techniques et les communs. Un niveau de sous-sol de volume réduit ne comporte lui que les caves. L'accès à chacun des bâtiments est possible depuis le parking au rez comportant treize places de parcs. Les emplacements pour les vélos au nombre de deux se situent de plain pied avec un local à l'intérieur et un abri extérieur pour un total de quarante places.

8.3. Respect des critères de développement durable

Comme c'est dorénavant le cas pour tous les projets réalisés sur des terrains communaux, la Municipalité a demandé au maître de l'ouvrage que les bâtiments construits répondent au standard énergétique et écologique le plus élevé, c'est-à-dire Société à 2'000 watts, et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SmEO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

8.4. Compatibilité avec la Société à 2'000 watts

Le concept de Société à 2'000 watts vise le double objectif d'une réduction d'un facteur trois des consommations en énergie primaire non renouvelable et d'un facteur sept des émissions de gaz à effet de serre, par rapport au standard des consommations suisses. Pour permettre de satisfaire cet objectif ambitieux et d'assurer la cohérence du concept, une prise en compte holistique des consommations énergétiques du bâtiment est indispensable. Ainsi, les cahiers techniques SIA 2031, 2039 et 2040¹ décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les trois postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, l'énergie d'exploitation du bâtiment (la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par la ventilation, les auxiliaires pour le chauffage, l'éclairage artificiel et les appareils électriques) et enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite.

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

NRE : Non renewable Energy [kWh/m ²]	Cible 2'000 watts	Projet CHER
Matériaux de construction	31	31
Utilisation	55	63
Mobilité	36	22
Total	122	116 soit 5% de mieux

GES : gaz à effet de serre [kgCO ₂ /m ²]	Cible 2'000 watts	Projet CHER
Matériaux de construction	8.5	8.9
Utilisation	2.5	4.8
Mobilité	5.5	3.8
Total	16.5	17.5 soit 106% 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 6% 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.

8.4.1. Energie grise des matériaux de construction

L'efficacité du volume et le choix d'un mode constructif privilégiant les matériaux recyclés et recyclables réduisent l'impact écologique de la construction. Les éléments de structure en béton, qui peuvent être réalisés en béton recyclé, le seront à raison de 50% de leur masse au minimum. Le béton recyclé sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Au final, l'écobilan global de cet immeuble est en moyenne de 112 MJ/m²A_E.an, correspondant à la valeur cible 2'000 watts applicable à ce projet, et a 6% de mieux que la valeur exigée pour une labellisation ECO.

¹ Cahiers techniques SIA 2031 « Energie grise dans le bâtiment » ; SIA 2039: « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

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

8.4.2. Réduction des besoins climatiques

Afin de limiter les besoins de chaleur pour le chauffage, l'accent a été mis sur la qualité thermique des enveloppes avec une isolation par l'extérieur et la mise en œuvre de triples vitrages compatibles avec l'obtention du label Minergie-P®. Ces enveloppes thermiquement efficaces posséderont également une étanchéité particulièrement soignée de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans les immeubles. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression des immeubles, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue.

Finalement, ce projet affiche un besoin théorique de chaleur pour le chauffage (établi sur la base des plans de mise à l'enquête de juillet 2016) de 16.4 kWh/m²A_E.an, ce qui représente une réduction de plus de 40% par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009, qui constitue le cadre légal actuel.

En complément de ces mesures statiques, un système de ventilation double flux permettra de réduire encore les besoins de chauffage du projet.

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

8.4.3. Réduction des besoins en électricité

Les ascenseurs seront de classe d'efficacité énergétique A ou B selon la norme VDI 4707³.

S'agissant des appareils électroménagers, les classes d'efficacité les plus performantes seront systématiquement choisies (réfrigérateur A+++ , lave-linge A+++/A, lave-vaisselle A+++/A, four A). Pour ce qui est des monoblocs assurant le renouvellement d'air, l'ensemble des ventilateurs est prévu en courant continu, ce qui permet de réduire les consommations d'électricité de ces appareils d'environ 30%.

Finalement, de manière à satisfaire la loi vaudoise sur l'énergie, une installation photovoltaïque sera mise en place. Cette dernière, d'une superficie d'environ 100 m², optimise l'utilisation de la surface disponible sur le toit et couvrira au minimum 20% des besoins standards en électricité du projet.

8.4.4. Production de chaleur

Dans le cadre de l'obtention du label Minergie-P®, le choix de la production de chaleur s'est porté sur une technologie efficace utilisant une source renouvelable et pauvre en CO₂, permettant de répondre aux exigences limites d'émissions, à savoir une chaudière à pellets. La chaleur, produite dans la chaudière centralisée implantée au sous-sol d'un des bâtiments voisins, sera distribuée via un réseau de chaleur. Ainsi les autres bâtiments du site bénéficieront d'une nouvelle source de production de chaleur efficace. L'installation de 37 m² de capteurs couvre environ 35% des besoins standards en ECS.

³ Méthode de classification énergétique spécifique aux ascenseurs établis par l'Union des ingénieurs allemands (Verein Deutscher Ingenieure).

8.4.5. *Mobilité*

La limitation du nombre de places de parc et la proximité d'arrêts 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/personne/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 2017, elles devraient être de l'ordre de 22.3 kWh/m²A_E.an.

8.5. *Pourquoi labelliser Minergie-P® ?*

L'octroi de la subvention cantonale encourageant la réalisation de bâtiments à faible consommation d'énergie étant conditionné par l'obtention du label Minergie-P®, le maître de l'ouvrage a décidé de satisfaire aux exigences de ce label. Il vise à certifier des bâtiments dont la consommation énergétique est très largement inférieure au cadre légal actuel, tout en garantissant le confort des utilisateurs. D'un point de vue strictement énergétique, ce standard considère les aspects liés à la chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) et aux consommations électriques des auxiliaires de chauffage et de ventilation.

8.5.1. *Confort thermique et acoustique*

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée au triple vitrage, va limiter, voire supprimer, le phénomène des parois froides qui, par rayonnement, sont source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système de ventilation double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température proche de la température ambiante. Enfin le choix du système de radiateurs avec vannes thermostatiques permettra une régulation pièce par pièce et une adaptation plus dynamique du chauffage, en comparaison des systèmes de planchers chauffants, parfois responsables de surchauffe dans les bâtiments.

8.5.2. *Santé et écotoxicité*

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

8.6. *Suivi des consommations d'énergie et optimisation des installations*

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

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

9. Planning prévisionnel

Le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 20 avril 2016 et l'autorisation de construire délivrée le 22 décembre 2016. Dans le cas où l'octroi du droit distinct et permanent de superficie intervenait en avril de l'année 2017, le chantier pourrait ouvrir courant printemps 2017 et la livraison des bâtiments se faire début 2019 (délai de réalisation estimé à vingt mois).

10. Comité de pilotage en phase de réalisation

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

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

Comme cela se pratique depuis 2011, une charte de collaboration sera signée entre la Ville et le maître de l'ouvrage conformément à l'article 11 lettre s) du contrat de DDP. Cette charte vise à lutter contre le travail clandestin et toute forme de « dumping social », tout en limitant et réglementant la sous-traitance. Concrètement, ce document signé par la Ville de Lausanne et le maître de l'ouvrage impose que le maître d'ouvrage prévoit dans les contrats qu'il signe avec les entreprises mandatées les dispositions suivantes : la Ville collabore avec les partenaires sociaux et organisations professionnelles et encourage le maître de l'ouvrage à assurer un suivi régulier de la démarche ;

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

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

12. Coût de l'opération

12.1. Coût de construction

		CHF	%
CFC 0	Terrain ⁴	19'000.-	0.22
CFC 1	Travaux préparatoires	109'000.-	1.27
CFC 2	Bâtiments et parking	7'573'500.-	87.9
CFC 3	Equipements d'exploitation	35'000.-	0.41
CFC 4	Aménagements extérieurs	90'000.-	1.04
CFC 5	Frais secondaires	790'000.-	9.17
Total	Réalisation CFC 0 à 6 (TTC, sans DDP, sans subvention)	8'616'500.-	100.0

Compte tenu de la performance énergétique et sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, ce projet recevra CHF 100'000.- de subventions cantonales au titre de l'obtention du label Minergie-P®. En déduisant les émoluments et frais relatifs à la certification (estimés à CHF 15'000.-), la subvention nette sera d'environ CHF 85'000.-, ramenant le montant à amortir à **CHF 8'531'500.-**.

12.2. Valorisations foncières

Droit distinct et permanent de superficie existant n° 334

La valeur foncière tient compte du montant de la redevance négociée en 2012. Au moment de la négociation, la redevance était de CHF 125'000.-/année et elle a été portée à CHF 130'000.- conformément aux conditions négociées avec la CHER pour que la partie non construite de la parcelle puisse faire l'objet d'un nouveau DDP, après entrée en vigueur du plan partiel d'affectation. La valeur foncière, en capitalisant la rente au taux de 5%, correspond donc à CHF 2'600'000.-. En 2017, la redevance est de CHF 146'000.- et sera ainsi ramenée à CHF 130'000.- du fait de la négociation de 2012.

Nouveau droit distinct et permanent de superficie n° 20894

La valeur foncière pour le nouveau projet a été déterminée en prenant en compte une incidence foncière de CHF 800.-/m² SUP SIA 416 et se monte donc à CHF 1'493'760.- pour une surface de 1'867.2 m². La redevance du DDP s'élèvera donc, calculée au taux de 5%, à CHF 74'688.-.

12.3. Conditions de mise sur le marché des nouveaux logements

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

Logements :	CHF 230.-/m ² net/an, rente DDP incluse ;
Places de parc intérieures :	CHF 180.-/place/mois, rente DDP incluse ;
Places de parc deux-roues :	CHF 15.-/place/par mois, rente DDP incluse.

Le loyer de CHF 230.-/m² net/an comprend les frais accessoires, à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire, de la taxe d'épuration et de la taxe déchets (ainsi que de toutes nouvelles taxes qui seraient introduites) qui sont facturés séparément au locataire.

Ces conditions de mise 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

⁴ Terrain : valeur non incluse puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP. Ce poste correspond donc aux droits de mutation et frais liés à la constitution du DDP.

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.

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

Nombre de pièces	Surface locative moyenne (m ² net)	Loyers mensuels
2.5	52.51	CHF 1'006.44
3.5	81.93	CHF 1'570.30
4.5	104.73	CHF 2'007.30

Afin de préserver les locataires de hausses éventuelles de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, l'article 11 lettre p) de l'acte de droit de superficie 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.

13. Conséquences financières

13.1. Conséquences sur le budget d'investissement

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

13.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

La rente pour le DDP n° 334, qui était de CHF 120'000.- en 2012 lors de la signature de la convention avec la CHER, a passé, en 2017, à CHF 146'000.- suite à deux augmentations successives. Dans le cadre de la diminution de la surface du DDP n° 334 en faveur du nouveau DDP n° 20894, la convention signée avec la CHER a fixé la nouvelle rente pour le DDP n° 334, dont la surface a été diminuée à CHF 130'000.-. Il résultera donc pour le DDP n° 334 une diminution de la rente de CHF 16'000.-.

Le nouveau DDP n° 20894 permettra par contre d'encaisser une nouvelle redevance de CH 74'688.-, le résultat financier de l'opération, tenant compte de la réduction de la rente du DDP n° 334 de CHF 16'000.- permet ainsi une augmentation annuelle de CHF 58'688.-.

	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Personnel suppl. (en ept)						
(en milliers de francs)						
Charges de personnel						
Charges d'exploitation						
Total charges suppl.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Diminutions de charges						
Revenus DDP 334	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	80.0
Revenus DDP 20894	-37.4	-74.7	-74.7	-74.7	-74.7	-336.2
Total net	-21.4	-58.7	-58.7	-58.7	-58.7	-256.2

14. Droits distincts et permanents de superficie

Le droit de superficie distinct et permanent n° 334 en faveur de la CHER grevant la parcelle communale n° 334 est scindé en deux droits distincts et permanent conformément aux négociations menées en 2012 entre la Commune de Lausanne superficiaire et la CHER, superficiaire.

L'un des DDP concernera le droit de superficie existant dont l'échéance est fixée à 2034 et dont la totalité du texte sera remplacé par un nouveau texte reprenant les conditions actuelles habituelles des droits de superficie de la Ville. La durée du droit modifiée est portée à septante ans, soit jusqu'en 2087 pour permettre la mise en œuvre de travaux de rénovation lourde à venir dans un futur proche. L'autre DDP concernera le nouveau bâtiment à construire.

14.1. Adaptation du droit de superficie 334 existant

Le droit de superficie n° 334 adapté concerne environ 1'055 m², son périmètre couvre une partie de la parcelle 4701. Son assiette correspond à celle indiquée sur le plan annexé.

Structure du contrat

- Chapitre I Exposé préalable
- Chapitre II Modifications du droit distinct et permanent de superficie ID.007-2004/002436
 - A. Modifications du droit de superficie
 - 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 III Divers

Chapitre IV Nouveau droit distinct et permanent de superficie

- A. Constitution
- B. Responsabilité de la superficière
- C. Obligations de la superficière
- D. Droit de contrôle de la superficière
- E. Cessibilité et transmissibilité du droit
- F. Retour des constructions

Chapitre V Divers

Clauses principales (DDP 334 modifié)

Durée du droit	70 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 fixée à CHF 2'600'000.-. La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les cinq ans.
Retour anticipé	
– pour cause d'intérêt public :	Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
– en cas de violation de ses obligations par la superficière :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficière sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité.
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduit, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Contrôle des loyers	Un contrôle des loyers sera exercé par la superficière durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficière fournira à la superficière l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficière mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.

Clauses principales (nouveau DDP)

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 superficiariaire :	Indemnité fondée sur la valeur des constructions reconnue par la superficiariaire sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an calculée avant la déduction de la pénalité
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. Il est précisé que l'indemnisation citée ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduit, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiariaire (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduits la vétusté et l'obsolescence.
Contrôle des loyers	Un contrôle des loyers sera exercé par la superficiariaire durant toute la durée du droit de superficie. Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. La superficiariaire fournira à la superficiariaire l'état locatif de ses immeubles lors de la première mise en location ainsi que lors de toute demande ultérieure de la superficiariaire mais dans tous les cas lors de modifications de loyer.
Désignation des locataires	Les locataires au bénéfice de la convention du 29 août 2012 signée entre les CFF, la Ville de Lausanne et l'ARGL sont prioritaires pour l'attribution des logements.

**MODIFICATION ET CONSTITUTION DE DROITS
DISTINCTS ET PERMANENTS DE SUPERFICIE**

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

d'une part :

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, ici valablement représentée par....., qui agit en vertu d'une procuration conférée par la Municipalité de la Commune de Lausanne le [●], pièce ci-annexée et de la décision du Conseil communale, prise lors de sa séance du [●] 2017, ainsi qu'en fait foi l'extrait conforme du procès-verbal de dite séance, pièce ci-annexée. De plus, Monsieur le Préfet du district de Lausanne a été informé de cette opération par lettre du [●],
ci-après nommée « la superficiante »,

d'autre part :

La Société coopérative d'habitation des employés du rail (CHER), société dont le siège est à Lausanne (IDE :CHE-102.316.733), ici valablement représentée par [●], à [●] et par [●], à [●] qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux,
ci-après nommée « la superficiaire ».

Les comparantes ès qualité exposent préalablement ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

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

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	4701	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 69837 60345 65	
Surface	6'280 m², numérique	
Mutation	11.07.2013 007-2013/3596/0 Cadastration (démolition)	
Autre(s) plan(s):		
N° plan:	18	
Désignation de la situation	Avenue de Cour 140/144/146/148/150/152 Chemin de Contigny 28/30	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2233 m² Place-jardin, 4'047 m²	
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, 2233 m², N° d'assurance: 14579	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	968'000.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle
Lausanne la Commune, Lausanne 25.01.1961 007-307496 Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

26.03.1931 007-343700	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2008/008151 en faveur de B-F Lausanne 132/4698 en faveur de B-F Lausanne 132/4699
26.03.1931 007-343700	(C) Passage à pied ID.007-2008/008152 en faveur de B-F Lausanne 132/4614 en faveur de B-F Lausanne 132/4615 en faveur de B-F Lausanne 132/4616
17.06.1964 007-343773	(C) DDP Superficie, jusqu'au 17.06.2034 ID.007-2004/002436 en faveur de DDP Lausanne 132/334
04.05.2015 007-2015/2440/0	(C) Canalisation(s) d'eau et de gaz ID.007- 2015/001478 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

2. La superficière est propriétaire de la parcelle désignée comme il
suit au Registre foncier :-----

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	334
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 55568 37645 94
DDP	17.06.1964 007-343773 (D) DDP Superficie, jusqu'au 17.06.2034 ID.007-2004/002436 à la charge de B-F Lausanne 132/4701
Surface	6'267 m ² , numérique
Mutation	23.12.2013 007-2013/6646/0 Cadastration (démolition)
Autre(s) plan(s):	
N° plan:	18
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Avenue de Cour 140/144/146/148/150/152 Chemin de Contigny 28/30
Couverture du sol	Bâtiment(s), 2233 m ² Place-jardin, 4'034 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, 2233 m ² , N° d'assurance: 14579
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	7'323'000.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Société coopérative d'habitation des employés du rail (CHER), 17.06.1964 007-328022 Immatriculation de DDP
Lausanne

Mentions

17.06.1964 007-328022 Restrictions du droit de propriété (logement) ID.007-2004/002435

Servitudes

27.06.1968 007-346535 (C) Usage Sous-station de transformation ID.007-2005/004503
en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

05.09.1966 007-338300	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 750'000.00, 1er rang, Intérêt max. 6%, ID.007-2004/001704, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Pensionskasse SBB, Bern (IDE : CHE-105.409.360) Primé par servitude ID.007-2005/004503 Usage, C	23.04.2013 007-2013/1939/0 27.06.1968 007-346535
Observation:	Les intérêts et l'amortissement de cette dette sont payables aux conditions et termes fixés par le créancier; il est loisible à chacune des parties de dénoncer en tout temps la dette au remboursement moyennant un préavis de trois mois.	
17.06.1964 007-328023	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 3'750'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 6%, ID.007-2004/001705, Profite des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Pensionskasse SBB, Bern (IDE : CHE-105.409.360) Primé par servitude ID.007-2005/004503 Usage, C	23.04.2013 007-2013/1939/0 27.06.1968 007-346535
Observation:	Les intérêts et l'amortissement de cette dette sont payables aux conditions et termes fixés par le créancier; il est loisible à chacune des parties de dénoncer en tout temps la dette au remboursement moyennant un préavis de trois mois.	
17.06.1964 007-328024	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 1'416'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 6%, ID.007-2004/001706, Profite des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Pensionskasse SBB, Bern (IDE : CHE-105.409.360) Primé par servitude ID.007-2005/004503 Usage, C	23.04.2013 007-2013/1939/0 27.06.1968 007-346535
Observation:	Les intérêts et l'amortissement de cette dette sont payables aux conditions et termes fixés par le créancier; il est loisible à chacune des parties de dénoncer en tout temps la dette au remboursement moyennant un préavis de trois mois.	

3. Les parties déclarent avoir bonne connaissance des parcelles sus-désignées et des droits et charges qui les concernent.-----

4. Les parcelles sus-désignées demeurent assujetties 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.-----

5. La superficiante et la superficiariaire ont l'intention de modifier le droit de superficie ID.007-2004/002436 immatriculé au registre foncier comme parcelle 334 en

créant deux droit distincts et permanents de superficie selon les plan et tableau de mutation établi par Yves Deillon, géomètre officiel breveté le..... et joints au présent acte.-----

6. Le droit de superficie ID.007-2004/002436 existant sera modifié tant en surface que matériellement, ses conditions étant entièrement remplacées par de nouvelles dispositions conformes aux exigences actuelles de la superficiainte.-----

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

**II. MODIFICATIONS DU DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE
ID.007-2004/002436**

A. Modifications

La superficiainte et la superficiaire décident de modifier le droit de superficie ID.007-2004/002436 comme il suit :

Article 1 - Modifications de servitude de superficie

L'assiette de la servitude de superficie existante immatriculée comme parcelle 334 de Lausanne est modifiée en ce sens que sa surface est réduite d'une surface non bâtie de 1055 m2 (mille cinquante-cinq mètres carrés).-----

Cette servitude grève désormais une surface d'environ 5'212 mètres carrés de la parcelle 4701, entourée d'un traitillé rouge et désignée comme suit selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le [●], plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. -----

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés en apposant leurs signatures. -----

Commune :	Lausanne
Numéro d'immeuble :	334
Adresse(s) :	Avenue de Cour 140/144/146/148/150/152 Chemin de Contigny 28/30
N° plan :	18
Autre plan :	---
Surface :	5'212 m ²

La superficiainte déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle grevée par le droit distinct et permanent de superficie ID 007-2004/002436.-----

Il est rappelé enfin que la parcelle objet du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain (parcelle 4701) reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie. -----

Concernant les droits et charges intéressant la parcelle de superficie 334, l'épuration des droits et charges est effectuée comme suit :-----

a) Servitude : -----

ID.007-2005/004503 – Usage sous-station de transformation -----
Cette servitude est reportée exclusivement sur la parcelle 334 dans son nouvel état. -----

b) Gages immobiliers -----

Les trois cédules hypothécaires ID. 007-2004/001704 de CHF 750'000.-, ID.007-2004/001705 de CHF 3'750'000.- et ID.007-2006/001706 de CHF 1'416'000.- sont reportées exclusivement en premier, respectivement en deuxième et troisième rang sur la parcelle 334 dans son nouvel état.

En conséquence, la surface de 1'055 m2 de la parcelle 4701 (future nouvelle parcelle DDP 20894) est libérée purement et simplement de ces trois gages immobiliers.-----

Société coopérative d'habitation des employés du rail (CHER) en sa qualité de débitrice et Pensionskasse SBB, à Berne, en sa qualité de créancière des trois cédules hypothécaires ID. 007-2004/001704 de CHF 750'000.-, ID.007-2004/001705 de CHF 3'750'000.- et ID.007-2006/001706 de CHF 1'416'000.- consentent expressément à cette libération partielle de gages immobiliers. -----

Le consentement de Pensionskasse SBB daté du [•], légalisé et annexé au présent acte. -----

Article 2 - Durée

Le droit de superficie est prolongé pour une durée de septante (70) ans dès la date d'inscription au Registre foncier du présent acte. -----

Toute demande de nouvelle prolongation devra être formulée par la superficiaire 4 ans (quatre) avant l'échéance, la superficiaire 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 70 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 superficiaire pourra adapter les clauses du contrat aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière. -----

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, troisième alinéa et 943 du Code civil suisse, la servitude de superficie reste immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent (parcelle 334). -----

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire a réalisé sur la parcelle sus-désignée deux groupes de bâtiments comprenant au total huitante-cinq appartements, dont sept appartements de deux pièces, trente-cinq appartements de trois pièces et quarante-trois appartements de quatre pièces, plus les locaux de service correspondants et un magasin avec dépôt totalisant environ vingt mètres carrés, ainsi qu'un garage souterrain permettant de loger vingt-huit voitures et dix scooters. Un agrandissement en souterrain du no 144 (bâtiment ECA 14579a) pour y installer une chaufferie est prévue dans le cadre de la construction du bâtiment voisin prévu aux nos 154 et 156 de l'avenue de Cour (nouveau droit de superficie). -----

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

Les 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 (six cent quarante-deux) du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. -----

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

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

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

Taux -----

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

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à deux millions six cent mille francs (CHF 2'600'000.-).-----

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

Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente est nouvellement fixé à cent trente mille francs (CHF 130'000.-).-----

Exigibilité de la rente -----

La nouvelle redevance sera perçue dès l'échéance de la prochaine rente à compter de la signature du présent acte prorata temporis et en tenant compte de la rente déjà payée pour le présent droit de superficie ID.007-2004/002436. Elle reste payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année.-----

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 trois cent nonante mille francs (CHF 390'000.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. -----

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

Indexation -----

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

L'indice considéré comme base de calcul dans le présent acte correspondra à celui existant à la date d'exigibilité de la première redevance de cent trente mille francs (CHF 130'000.-).-----

Article 7 - Entrée en possession -----

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par la superficiaire, de même que le transfert des risques à cette dernière, ont déjà eu lieu le jour de l'inscription au registre foncier du droit de superficie ID 007-2004/002436. -----

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante -----

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour 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 événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire. -----

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la 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, à l'exception de la zone de la station service, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. -----

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la 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. Obligations 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 quatre (4) du présent acte ; -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p) accepter un contrôle des loyers par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie.

Les loyers devront permettre la couverture des coûts. Ils seront conformes aux dispositions du droit du bail ou de tout autre droit appelé à le remplacer. Les loyers existants au moment de l'établissement du présent droit de superficiesont les suivants :

- logements : 116.54 francs/m², net /.an, rente DDP incluse;

- places de parc intérieures : 107.- francs par place et par mois ;

- places de parc intérieures deux-roues : 20 francs par place et par mois ;

Les loyers indiqués ci-dessus comprennent tous les frais accessoires à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, de la taxe déchet, et de la taxe d'épuration qui font l'objet de décomptes séparés à l'intention des locataires.

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

s) s'abstenir de planter ou aménager, dans le périmètre du DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ;-----

Article 12 - Modifications -----

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

- Modification importante du but ou du contenu du droit de superficie ;-----
- Modification du projet de construction ;
- Extension des bâtiments et installations.-----

D. Droit de contrôle de la superficiaire -----

Article 13 Visite des lieux-----

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

Article 14 - Consultation des documents de la superficiaire-----

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit -----

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

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

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

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

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

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

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, 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 ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. -----

F. Retour des constructions

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

d'intérêt public

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

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

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

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

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ; -----

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

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité qui correspondra à la valeur des bâtiments sera due à la 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 cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur, au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de construction et des parties intégrantes des bâtiments, ainsi que sur les impenses d'amélioration autorisées par la superficiante, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière, dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». -----

III. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

La superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

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 superficiaire. -----

Article 23 - Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. La superficiante et la superficiaire désigneront chacune un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne. Le siège de ce tribunal arbitral sera à Lausanne. Les articles 353 et suivants du Code de procédure civile s'appliquent pour le surplus. -----

Article 24 - Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi

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

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

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

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

Article 26 - Autres dispositions

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

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

La Société coopérative d’habitation des employés du rail (CHER) dont le siège est à Lausanne, produit une attestation établie par le notaire [•] aux termes de laquelle elle n’est pas considérée comme une personne étrangère au sens de la LFAIE.-----

En conséquence, le présent acte n’est pas soumis à la procédure d’autorisation prévue par la LFAIE.-----

En outre, les représentants de Société coopérative d’habitation des employés du rail (CHER) certifient que ladite société n’agit pas à titre fiduciaire. -----

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficiariaire, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. ---

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficiariaire a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [•] francs (CHF. [•].-). -----

IV. NOUVEAU DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Afin que la nouvelle construction de la superficiariaire ne soit pas incorporée à la parcelle no 4701 susdésignée, la superficiariaire constitue en faveur de la superficiariaire, une servitude de superficie, conformément aux articles n° 675, 779 et 779 a) à l) du Code civil suisse.-----

Cette servitude grève une partie de la parcelle 4701, soit une surface de 1'055 mètres carrés, entourée d’un traitillé rouge et désignée comme suit selon le plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Monsieur Yves Deillon, à Lausanne, le [•], plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte. -----

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés en apposant leurs signatures. -----

Commune :	Lausanne
Parcelle :	20894
Adresse :	Avenue de Cour 154 et 156 (futurs)
Plan :	18
Surface :	1'055 m ²

La superficiariaire déclare qu’il n’existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d’avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie.

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

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

Article 2 - Durée

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

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

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

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

Article 3 - Immatriculation au Registre foncier

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

Article 4 - Constructions autorisées

La superficiaire s'engage à réaliser ou faire réaliser un bâtiment « Minergie-P® », comprenant 22 logements avec un parking souterrain de 13 places pour voitures, et 4 places motos conformément au permis de construire qui sera délivré à l'issue de l'enquête publique.-----

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

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

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

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

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

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

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

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

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

Taux -----

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

Valeur du terrain -----

La valeur du terrain correspond à la valeur vénale du terrain au moment de la signature du contrat constitutif du droit de superficie. Elle tient compte du projet spécifique qui y est développé. Elle a été fixée à un million quatre cent nonante trois mille sept cent soixante francs (CHF 1'493'760.-).-----

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

Rente initiale-----

Le montant annuel de la rente initiale est fixé à septante quatre mille six cent huitante huit francs (CHF 74'688.-).-----

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 deux cent vingt quatre mille et soixante quatre francs (CHF 224'064.-). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger de la superficiaire qu'elle consente à l'augmentation de l'hypothèque légale. -----

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

Indexation -----

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

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

Article 7 - Entrée en possession -----

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

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

B. Responsabilité de la superficiaire

Article 8 - Exclusion de la responsabilité de la superficiante

La superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant à la superficiante en sa qualité de propriétaire du terrain grevé ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour 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 événements pouvant survenir du fait de l'exploitation de la parcelle par la superficiaire. -----

La superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; elle ne pourra pas invoquer la responsabilité de la 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, à l'exception de la zone de la station service, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas, au jour de la signature du présent contrat, au cadastre des sites pollués comme « site pollué nécessitant un assainissement » (site contaminé), après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. En conséquence, le présent acte ne requiert aucune autorisation au sens de l'article 32d bis alinéa 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.-----

Si malgré tout une pollution de la parcelle grevée devait être constatée (site pollué ou contaminé), la superficiaire s'engage à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de ce dernier en vertu de l'article 32b bis et 32 d LPE. En outre, la superficiaire s'engage à ne pas actionner la 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. Obligations 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 quatre (4) du présent acte ; -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- logements 230 francs/m² SUP SIA 416 /an, rente DDP incluse;

- places de parc intérieures : 180.- francs par place et par mois ;

- places de parc deux-roues : 15 francs par place et par mois ;

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

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

r) suivre et analyser pendant les trois premières années d'exploitation, les consommations d'énergies de l'ensemble des bâtiments et optimiser la performance des installations dans le but d'identifier et de pallier aux éventuels défauts de conception et/ou de jeunesse des immeubles pouvant impliquer des surconsommations d'énergie et le dépassement des objectifs énergétiques précisés à l'art 4. En outre, la superficière s'engage à transmettre en tout temps durant trois ans, les résultats de ce suivi à la superficière sur simple demande de cette dernière. 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 DDP, des espèces envahissantes figurant sur la liste noire (Black List) édités par la Confédération (centre national de données et d'information sur la flore de Suisse) ;-----

u) attribuer les appartements en priorité aux locataires du quartier « Sous-Gare » au bénéfice de la convention cadre signée le 29 août 2012 par les CFF, l'Association des riverains de la Gare de Lausanne et la Ville de Lausanne. -----

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 superficière : -----

- 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 superficière -----

Article 13 Visite des lieux-----

La superficière 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 superficière-----

La superficière se réserve le droit de consulter les documents, tel que notamment états locatifs, baux, comptes, etc., de la société superficière 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 superficière à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficière ne soit modifiée. -----

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

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

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

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 superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (23) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. -----

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

Le droit de préemption légal du superficiaire, 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 ainsi que dans les conventions signées entre les parties dont la liste figure à l'article 1 ci-dessus.. Cette reprise des droits et obligations est une condition sine qua non à la validité du transfert. -----

F. Retour des constructions

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

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation de la superficiaire 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 superficiaire

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

Si la superficiante exerce ce droit, elle devra verser à la 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 quatre (4), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

- de trente pour cent (30%) à titre de pénalité ; -----

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

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

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

La superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la superficiante de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article cinze (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 vingt trois (23) ci-après. -----

Article 18 - Retour à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé ou renouvelé, la superficiante deviendra propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle grevée, la 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 superficiariaire. Celle-ci sera déterminée à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance. A défaut d'entente sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. -----

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

V. DIVERS

Article 19 - Servitudes à constituer

La superficiariaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

Est ici particulièrement mentionné, la servitude de canalisation de chauffage et d'usage de chaufferie à constituer en faveur des no 154 et 156 (nouvelle parcelle DDP 20894) et à charge de no 144 de l'avenue de Cour (bâtiment ECA 14579 à ériger sur le DDP 334).

Article 20 - Autorisation à bien-plaire

Néant. -----

Article 21 - Publicité

La superficiariaire conservera l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Elle tiendra toutefois compte des intérêts légitimes du superficiariaire. 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 q (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption pour la superficiariaire), 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)-----

La Société coopérative d’habitation des employés du rail (CHER) dont le siège est à Lausanne, produit une attestation établie par le notaire [•] aux termes de laquelle elle n’est pas considérée comme une personne étrangère au sens de la LFAIE. -----

En conséquence, le présent acte n’est pas soumis à la procédure d’autorisation prévue par la LFAIE. -----

En outre, les représentants de Société coopérative d’habitation des employés du rail (CHER) certifient que ladite société n’agit pas à titre fiduciaire. -----

Article 28 – Frais et droits de mutation

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par les constructions projetées sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière. ---

En vue de garantir le paiement des droits de mutation cantonal et communal, la superficière a versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de [•] francs (CHF. [•].-). -----

Article 29 - Réquisitions pour le Registre foncier

1. Modification du droit de superficie ID 007-2004/002436, avec nouvelle assiette du droit-----
2. Epuration des droits et charges-----
3. Libération partielle de gages immobiliers -----
4. Nouvelle durée : 70 ans-----
5. Nouvelles conditions-----
6. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre q (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption de la superficière), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ----
7. Gage immobilier (hypothèque légale) -----
8. Constitution d’un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de Société coopérative d’habitation des employés du rail (CHER), société dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ; ----
9. Annotations : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre q (contrôle des loyers), 15 (suppression du droit de préemption de la superficière), ainsi que 17 et 18 (conditions de retour des constructions) ; ----
10. Gage immobilier (hypothèque légale). -----

DONT ACTE, -----

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

LAUSANNE, le [•] deux mille dix-sept. -----

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

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

16. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2017/11 de la Municipalité, du 30 mars 2017 ;

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

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

décide :

1. octroyer un droit distinct et permanent de superficie n° 20894, grevant environ 1'055 m² de la parcelle n° 4701, en faveur de la CHER, pour la construction d'un bâtiment comprenant au total 22 logements et un parking souterrain de treize places, aux conditions figurant dans le présent préavis ;
2. remplacer le texte du droit distinct et permanent de superficie n° 334 existant par un nouveau texte tel que proposé dans le présent préavis.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexe : - plan DDP

Construction d'un immeuble de 22 logements, au sein du complexe d'immeubles de la CHER sis avenue de cour 154-156






Adaptation du droit de superficie distinct et permanent no 334

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent



PREAVIS N° 2017 / 11 - 30.03.2017

1:1000

-  Périmètre du DDP 334 modifié, surface de 5'212 m2
-  Périmètre du futur DDP 20894, surface de 1'055 m2
-  Nouveau bâtiment projeté, construction en surface
-  Nouveaux bâtiments projetés, constructions en sous-sol
-  Limite des constructions

Lausanne

**direction du logement,
de l'environnement
et de l'architecture**
secrétariat général et cadastre

Rapport de la commission N° 78

chargée de l'examen du préavis N° 2017/11 :

Construction d'un immeuble de 22 logements, au sein du complexe d'immeubles de la Coopérative d'habitation des employés du rail sis avenue de Cour 154-156

Adaptation du droit de superficie distinct et permanent n° 334

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent

Présidence :	ROCH Karine
Membres présents :	BRUN Delphine, Les Verts remplace ROSSI Vincent, ZURCHER Anna, Socialiste MARTIN Pedro, Socialiste ^[L1] _[SEP] THAMBIPILLAI Namasivayam, Socialiste SCHNEIDER Gianni-John, Socialiste ^[L1] _[SEP] remplace BOUVERAT Arnaud HENCHOZ Jean-Daniel, Libéral-Radical BRIOD Alix Olivier, Libéral-Radical ^[L1] _[SEP] VOUTAT Marlène, Ensemble à Gauche BIRCHLER Jean-Christophe, Le Centre remplace SCHALLER Graziella MESSERE Anita, UDC remplace SCHLIENGER Sandrine
Membres excusés :	--
Membres absents :	VOIBLET Claude-Alain, Libéral-conservateur
Représentant-e-s de la Municipalité :	JUNOD Grégoire, Syndic – Culture et développement urbain FAUCHERRE Andrea, Service du logement et des gérances BRUTTIN Charles-André, Commission immobilière COUPY Céline, Assistante au Bureau de dév. et projet Métamorphose
Invités	ANDENMATTEN Grégoire, maître de l'ouvrage – SCHL MÜLHAUSER Anne-Lise, présidente de la CHER ^[L1] _[SEP] WEBER Cindy, Vice-présidente de la CHER ^[L1] _[SEP] SCHARWATH Klaus, Bureau d'architecture Scharwath - Martini ISSIBOUR Vincent, Bureau d'architecture Scharwath - Martini
Invité-e(-s) :	--
Notes de séances	COUPY Céline

Date et lieu : 9 juin 2017 à 10h – Hôtel de Ville de Lausanne – Salle des Commissions 1er étage

Contexte et introduction

Après l'entrée en matière, M. le municipal Grégoire Junod décrit le contexte. Ce préavis concrétise le préavis 2015/40, une affaire relativement ancienne, qui a redéfini le plan de quartier « En Contigny » afin d'augmenter les droits à bâtir. Il s'agit du premier immeuble de trois constructions nouvelles qui disposera d'environ 2800m² de SBP sur les 3605m² supplémentaires octroyés. Le permis de construire est actuellement en force.

Discussion générale

Les commissaires discutent des points suivants :

1. Les négociations avec l'ARGL – association des riverains de la gare de Lausanne concernant le relogement des locataires touchés par la résiliation de leurs baux en prévision des travaux de la 4^e voie CFF se sont résolues favorablement. Les quelques locataires n'ayant pas encore trouvé de logement seront relogés à des conditions satisfaisantes dans les nouveaux bâtiments de la CHER.
2. Un compromis a été trouvé avec les riverains opposés au projet, dont certains sont par ailleurs membres de la société de développement du Sud-Ouest.
3. La question du problème de réverbération acoustique qui serait engendré par la façade du bâtiment H et qui figurait déjà dans la convention liée au préavis 2015/40 est évoquée. Ce point a été résolu dans le projet des architectes qui ont été attentifs à la configuration géométrique de la façade afin d'éviter ce phénomène.

Les fenêtres à triple vitrage équipant les bâtiments sont prévues afin de protéger les habitants du bruit ambiant général. Une commissaire note toutefois que ce type de vitrages induit des désagréments de ventilation et donc nuit au confort des habitants. Elle ajoute également le choix de densifier la ville se fait au détriment de la qualité de vie.

Examen des points du préavis

8.4.2 Les installations sanitaires comportent des compteurs d'eau chaude par appartement (obligatoires). Les compteurs d'eau froide sont situés à l'entrée des immeubles uniquement. Il sera toutefois possible d'en ajouter si le règlement venait à l'exiger.

8.4.4 Provenance des pellets pour la chaudière : bien que la SCHL soit attentive à la fourniture de pellets suisses, ce critère ne figure pas encore dans les contrats d'approvisionnement à ce stade (information donnée hors séance).

10 Les prestations des services communaux sont facturées, ainsi que le sont toutes les prestations immobilières à rendement, y compris pour les coopératives.

12 Un commissaire questionne la proportionnalité entre la nouvelle redevance et l'ancienne. L'ancienne redevance est basée sur les conditions de l'époque de construction des premiers bâtiments. Lors des négociations, la CHER a souhaité pouvoir conserver le niveau de la référence historique. De plus, les bâtiments datant de 1964 nécessiteront sous peu des travaux de rénovation assez lourds qui auront pour effet d'augmenter les loyers. La nouvelle redevance reflète quant à elle la réalité actuelle du marché de la construction.

13 Après vérification, le montant de la rente du DDP n° 334 est bien de CHF 125'000 et non pas de CHF 120'000 comme il est indiqué dans le texte.

Le chapitre IV du contrat du DDP est ensuite discuté. Un commissaire fait remarquer que la CHER n'a pas constitué de fonds de rénovation suffisant pour l'entretien de l'ancien bâtiment et va devoir solliciter une hypothèque et donc redemander à la ville un nouveau DDP la mettant ainsi dans une systématique de réattribution de DDP tous les 30ans.^[1] M. le Syndic précise qu'il est délicat d'imposer à un propriétaire, dans un acte de DDP, la manière dont il doit gérer ses revenus.^[2] Dans le cas précis, existe tout de même l'ultime solution pour la Ville de ne pas renouveler l'octroi du DDP et de reprendre le bien pour le céder à un tiers.

Conclusion(s) de la commission

Par 10 voix pour et 1 contre la commission a adopté les conclusions de ce préavis.

Lausanne, le 29 août 2017

Le rapporteur/la rapportrice : Karine Roch