

Projet de construction de 2 bâtiments conformes au concept de « Société 2000 watts », comprenant 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, sis chemin de Bonne-Espérance 30-32

Constitution d'un droit de superficie en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements - FLCL - et de la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A. - SILL -

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la FLCL

Octroi d'un cautionnement solidaire en faveur de la SILL

Octroi d'un prêt chirographaire en faveur de la FLCL

Octroi d'un financement du Fonds communal pour le développement durable pour la réalisation du projet

Octroi d'une subvention d'investissement et d'un crédit d'investissement pour la réalisation de la Maison de quartier des Faverges

Réponse au postulat de Mme Elisabeth Müller : « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ? »

Préavis N° 2012/16

Lausanne, le 26 avril 2012

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (ci-après FLCL) et de la Société immobilière lausannoise pour le logement S.A. (ci-après SILL), grevant 3 403 m² de la parcelle 5718 d'une surface de 5069 m², afin de permettre la réalisation de deux bâtiments comprenant 59 logements, un centre de quartier et un parking souterrain de 34 places. Sur les deux bâtiments dédiés à la location, le bâtiment FLCL regroupe un centre de quartier ainsi que 22 logements subventionnés ; le bâtiment SILL contient, quant à lui, 18 logements subventionnés et 19 logements à loyers modérés et contrôlés sur la durée du DDP. De plus, dans le but de maintenir des loyers accessibles, la Municipalité demande l'autorisation d'accorder aux sociétés précitées :

- Un cautionnement solidaire à l'attention de la FLCL et de la SILL, d'un montant global maximal de 6 156 386 francs, représentant 30% du montant de l'hypothèque des deux immeubles (terrain non compris).
- Une subvention de 350 000 francs, à prélever sur le Fonds communal pour le développement durable, aide attribuée en vertu de l'article 1, alinéas A. b), d) et k) et pour laquelle le comité de pilotage Agenda 21 a donné un préavis favorable lors de sa séance du 14 février 2012. En effet, en vue de la réalisation des projets liés à Métamorphose, la Municipalité a souhaité vérifier la compatibilité des aspects environnementaux et sociaux inhérents aux ambitions qu'elle porte pour le quartier durable des Plaines-du-Loup. Elle a donc mandaté les deux sociétés pour construire des logements aux loyers accessibles au plus grand nombre et s'inscrivant dans le cadre du concept de « Société 2000 watts »¹. A ce titre, le projet décrit dans le présent préavis atteint le standard Minergie-P-Eco et respecte les cibles énergétiques fixées dans le cadre d'une « Société 2000 watts » (cf. §8. Respect des critères de développement durable).
- Ce préavis propose également d'octroyer un prêt chirographaire communal de 1 167 617 francs en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres.

Par ailleurs, ce préavis, prévoyant l'octroi d'un droit de superficie, permet de répondre au postulat de Mme Elisabeth Müller « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ? ». La postulante demande en effet qu'une

¹ Société 2000 watts : concept issu des Ecoles Polytechniques Fédérales, visant une prise en considération transversale des consommations en énergie primaire de la société suisse, de manière à les réduire d'un facteur 3 tout en limitant les émissions de gaz à effet de serre à 1 tCO₂/pers.an soit une réduction d'un facteur 9 par rapport à la situation actuelle.

récapitulation documentée des droits distincts et permanents de superficie (ci-après DDP) déjà octroyés soit fournie aux conseillers communaux afin que ceux-ci puissent se déterminer, à la lumière des attributions passées, pour céder les nouveaux droits dans le cadre des projets de constructions « 3000 logements » et « Métamorphose ».

2. Table des matières

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Objet du préavis | 1 |
| 2. | Table des matières | 2 |
| 3. | Historique du projet | 3 |
| 4. | Parcelle | 3 |
| 5. | Concours d'architecture | 4 |
| 6. | Maître de l'ouvrage | 5 |
| 6.1. | FLCL | 5 |
| 6.2. | SILL | 5 |
| 7. | Caractéristiques du projet de construction | 5 |
| 7.1. | Description du projet | 5 |
| 7.2. | Mixité fonctionnelle et sociale | 7 |
| 7.3. | Permis de construire | 8 |
| 7.4. | Comité de pilotage en phase de réalisation | 8 |
| 8. | Respect des critères de développement durable | 8 |
| 8.1. | Aménagements extérieurs et biodiversité | 8 |
| 8.2. | Société 2000 watts | 8 |
| 8.3. | Confort, santé | 11 |
| 9. | Coût de l'opération | 12 |
| 9.1. | Coût de construction | 12 |
| 9.2. | Conditions de mise sur le marché | 12 |
| 9.3. | Prêt chirographaire en faveur de la FLCL | 13 |
| 10. | Aspects spécifiques des logements subventionnés | 13 |
| 10.1. | Répartition du coût de construction | 13 |
| 10.2. | Financement | 13 |
| 10.3. | Charges | 14 |
| 10.4. | Participations des pouvoirs publics | 14 |
| 10.5. | Loyers des logements subventionnés | 14 |
| 11. | Aspects spécifiques des logements contrôlés | 15 |
| 12. | Aspects spécifiques du centre de quartier | 15 |
| 12.1. | Le quartier des Faverges | 15 |
| 12.2. | Le centre socioculturel des Faverges | 16 |
| 12.3. | La Maison de quartier des Faverges | 16 |
| 12.4. | Aspects financiers | 18 |
| 13. | Aspects spécifiques du réaménagement des parcelles privées Ville n° 9057 et 9058 | 20 |
| 13.1. | Description du projet | 20 |
| 14. | Demande de cautionnements | 21 |
| 15. | Conséquences du préavis | 21 |
| 15.1. | Conséquences sur le budget d'investissement | 21 |
| 15.2. | Conséquences financières sur le budget de fonctionnement | 22 |

| | |
|---|----|
| 16. Réponse au postulat de Mme Elisabeth Müller | 22 |
| 17. Droit distinct et permanent de superficie | 23 |
| I. EXPOSE PREALABLE | 24 |
| II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE | 25 |
| III. DIVERS | 30 |
| 18. Conclusions | 32 |

3. Historique du projet

La démarche participative "*Quartiers 21*", initiée par la Ville de Lausanne en 2004, a permis à la population d'exprimer ses besoins et ses attentes. Il en est ressorti, notamment, que la Ville devait intervenir sur le marché du logement par la construction, toutes catégories confondues, de quelque 3000 nouveaux logements respectant les critères de développement durable. Ce programme a fait l'objet du préavis n° 2005/45² « Création de 3000 nouveaux logements à Lausanne », dans lequel figurent les parcelles offrant des possibilités constructives qui permettraient, suite à l'adoption du PGA, de concrétiser relativement rapidement ce programme. La parcelle n° 5718, située le long du chemin de Bonne-Espérance, fait partie de cet inventaire.

Afin de poursuivre la réalisation des 3000 nouveaux logements, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 29 juillet 2009, de désigner pour la réalisation de ce projet la FLCL et la nouvelle société d'investissement immobilière de la Ville, la SILL SA. Toutefois, afin de garantir une opération harmonieuse et un rythme de construction sans interruption importante, la Municipalité a exigé que ces deux maîtres d'ouvrage organisent un concours restreint d'architecture sur l'ensemble de la parcelle. Ce concours devait aboutir à un projet d'ensemble cohérent, respectant le règlement du PGA dédié aux zones de forte densité, tout en permettant de scinder l'opération en deux lots réalisables par les deux maîtres d'ouvrage distincts.

Enfin, dans le cadre de ce programme de logements majoritairement subventionnés, la Municipalité a encouragé les maîtres d'ouvrage à intégrer une certaine mixité sociale en prévoyant une proportion raisonnable d'appartements à loyers modérés et contrôlés. Par ailleurs, dans l'optique de la réalisation future du quartier durable des Plaines-du-Loup, elle a également demandé aux deux maîtres d'ouvrage de viser un standard environnemental conforme à la « Société 2000 watts » (Minergie-P-Eco ou équivalent) et d'intégrer le respect des critères de développement durable selon la méthode SméO développée conjointement par la Ville de Lausanne et le Canton de Vaud.

4. Parcelle

La parcelle 5718 présente les caractéristiques suivantes :

| Extrait du registre foncier Lausanne/5718 | |
|---|---|
| Bien-fonds: Bien-fonds Lausanne/5718 | |
| Registre foncier: Lausanne | |
| Tenue du registre foncier: Fédérale | |
| Etat descriptif de l'immeuble | |
| Commune: 132 Lausanne | |
| Numéro d'immeuble: 5718 | |
| Adresse(s): Chemin de Bonne-Espérance 30/32/34/36 | |
| Autre(s) plan(s): 100 | |
| No plan: 89 | |
| Surface: 5'069m ² , numérique | |
| Mutation: 17.08.2004 | 2004/4443/0, Expropriation, , au DP : 62 m ² |
| 27.09.2004 | 2004/5233/1, Mensuration |
| 09.12.2011 | 2011/6542/0, Groupement de bien-fonds, , de P. 5717 : 1280 m ² , de P. 5719 : 1296 m ² , de P. 5720 : 1159 m ² |
| Genre(s) de nature: Place-jardin, 3'434m ² | |

² BCC 2006, T. II (n° 15), pp. 697 ss.

| | | | | | |
|--|--|----|--------------------------|--------|-------|
| | Forêt, Revêtement dur, 422m2 | | | | 730m2 |
| Bâtiment(s): | Habitation, | No | ECA | 11165, | 104m2 |
| | Bâtiment | | B409, | | 18m2 |
| | Habitation, | No | ECA | 11110, | 104m2 |
| | Habitation, | No | ECA | 11166, | 104m2 |
| | Habitation, | No | ECA | 11167, | 105m2 |
| | Garage, | No | ECA | 3436, | 16m2 |
| | Garage, No ECA 13176, | | | | 32m2 |
| Feuillet de dépendance: | | | | | |
| Mention mens. officielle: | | | | | |
| Estimation fiscale: fr. 1'545'000.00, 2011, 25.01.2012 | | | | | |
| Observation(s): | | | | | |
| Propriété | | | | | |
| Propriété individuelle | | | | | |
| Lausanne la Commune, Lausanne | | | 02.11.1990 494773, Achat | | |
| Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier) | | | | | |
| Aucune | | | | | |
| Servitudes | | | | | |
| 18.05.1934 348002 | C Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/004360 | | | | |
| | En faveur de: Lausanne/5716 | | | | |
| | En faveur de: Lausanne/5721 | | | | |
| | En faveur de: Lausanne/5725 | | | | |
| | En faveur de: Lausanne/5726 | | | | |
| | En faveur de: Lausanne/5727 | | | | |
| | En faveur de: Lausanne/5728 | | | | |
| | En faveur de: Lausanne/5746 | | | | |
| 18.05.1934 348002 | D Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/004360 | | | | |
| | A la charge de Lausanne/5727 | | | | |
| | A la charge de Lausanne/5728 | | | | |
| 18.05.1934 348003 | C Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/004361 | | | | |
| | En faveur de: Lausanne/5727 | | | | |
| 17.08.2004 2004/4444/0 | C Canalisation(s) Collecteur d'égouts, ID.2005/000596 | | | | |
| | En faveur de: Epalinges la Commune, Epalinges | | | | |
| | En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne | | | | |
| | En faveur de: Pully, la Commune, Pully | | | | |
| 21.09.2011 2011/4829/0 | C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2011/002201 | | | | |
| | En faveur de: Pully/1249 | | | | |
| Charges foncières | | | | | |
| Aucune | | | | | |
| Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers) | | | | | |
| Voir registre foncier | | | | | |
| Exercices des droits (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier) | | | | | |
| Voir registre foncier | | | | | |
| Gages immobiliers | | | | | |
| Voir registre foncier | | | | | |
| Affaires en suspens | | | | | |
| Affaires du journal jusqu'au 19.03.2012: Aucune | | | | | |

5. Concours d'architecture

Comme évoqué au paragraphe 3, ces parcelles, colloquées dans la zone de forte densité, ont fait l'objet d'un concours d'architecture pour un avant-projet, suite à une procédure sélective sur dossier. Cette procédure, organisée par la FLCL et la SILL, a été lancée en mars 2010. Sur les 38 dossiers reçus, le jury a sélectionné six bureaux, pour développer un avant-projet, qui ont rendu leur proposition en juin 2010. A l'issue de ce deuxième tour, réalisé sous couvert de l'anonymat, le jury a désigné à l'unanimité le projet « Village People » du bureau Tribu Architecture, lauréat de ce concours.

6. Maître de l'ouvrage

6.1. FLCL

La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) est une fondation de droit privé inscrite au Registre du commerce depuis le 28 avril 1967 et dont le capital de dotation est entièrement en mains de la Ville de Lausanne. Nommé par la Municipalité, le Conseil de Fondation compte actuellement 9 membres choisis au sein de l'administration communale ou désignés par les partis politiques.

Cette fondation a pour but de construire, acquérir et gérer des immeubles bénéficiant ou non de l'aide des pouvoirs publics. Son parc immobilier se compose, à ce jour, de 790 logements répartis en 50 immeubles qu'elle a construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics. Ils se situent tous à Lausanne, principalement à la « Bourdonnette », route de Chavannes 103-213 (construits en 1973), mais également rue Saint-Roch 15 et chemin des Eterpeys 1-7, 10-14, 24-28 (construits en 1987), chemin de Florency 10 (construits en 1996), avenue de Cour 87-89 (achetés en 1994 et rénovés en 1996), Jardins de Prélaz 3-5-6-8 et chemin de Renens 17 (construits en 2003), rue Centrale 26-28-30 et chemin de la Clochette 16 A-B-C-D (construits en 2006) et avenue d'Echallens 81-83 (achetés en 2009).

6.2. SILL

La création de cette société a été décidée dans le cadre du rapport-préavis n° 2008/59 sur la recapitalisation de la CPCL, adopté le 23.06.2009³. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux. Son Conseil d'administration, à l'image de l'ancienne Colosa, étant nommé par la Municipalité et sa présidence assurée de droit par le conseiller municipal en charge du logement. La nouvelle société, intitulée SILL - Société Immobilière Lausannoise pour le Logement S.A. -, est actuellement dotée d'un capital de cinq millions de francs, avec une autorisation donnée par le Conseil communal de l'augmenter jusqu'à 20 millions. Son but est la promotion de logements à loyers modérés tenant compte des critères du développement durable. Pour atteindre ce but, la société peut procéder à toute opération immobilière, soit : acquisition, construction, gérance, administration et vente de tous immeubles, participation à toutes entreprises actives dans le domaine de l'immobilier.

Les deux missions conjointes de la SILL sont de réaliser prioritairement des immeubles subventionnés ou à loyers contrôlés, afin de reprendre le flambeau de Colosa et en application de ses statuts, d'une part, et, d'autre part, de mettre en œuvre des opérations tenant compte de tous les critères de développement durable, incluant des projets conçus selon les méthodes les plus novatrices dans ce domaine.

Afin de permettre à la nouvelle société de constituer rapidement son parc locatif, la Municipalité lui a réservé, à ce stade, quatre opérations dans le cadre du préavis « 3 000 nouveaux logements ». La première, en cours de chantier, concerne la réalisation de deux immeubles au chemin de la Prairie – opération Avenue de Provence (abritant 28 appartements réservés aux aînés et 24 logements à loyers contrôlés) ; la deuxième concerne une partie du quartier des « Fiches Nord », la troisième fait l'objet du présent préavis et la quatrième concerne le site du Calvaire en collaboration avec la société coopérative Maison ouvrière.

7. Caractéristiques du projet de construction

7.1. Description du projet

Accessible depuis le chemin de Bonne-Espérance, le projet propose un ensemble cohérent de deux bâtiments implantés au nord du périmètre de construction, de manière à former un front bâti donnant sur un espace vert reliant les façades sud des bâtiments à la Vuachère.

En occupant intégralement les gabarits constructibles dans les extrémités, à l'ouest et à l'est de la parcelle, ce projet réussit à relier le contexte bâti compact, d'un côté, étroit et allongé de l'autre, pour proposer une composition unitaire, tout en dégagant une distance généreuse entre les deux édifices, assurant un dégagement pour le voisinage arrière. Autour de cet espace central reliant les deux immeubles, s'articulent

³ BCC n° 19/1 et 2 du 23.06.2009

les entrées de chacun des édifices et le passage vers le bois situé au sud de la parcelle, pour ainsi former un lieu de rencontre protégé et ponctué par les jeux d'enfants et le jardin de permaculture⁴ qui sera utilisé dans le cadre des activités du centre de quartier. Situés en zone de forte densité, les deux volumes comptent six niveaux hors-sol (R+4+2 attiques).

Le bâtiment ouest, propriété de la FLCL, abrite le centre de quartier occupant les deux niveaux inférieurs (niveau -1 et rez-de-chaussée) et du logement dans les étages supérieurs (1^{er} étage jusqu'au 2^{ème} attique). Directement accessible depuis l'espace rue, le centre de quartier, organisé comme un ensemble cohérent, assure une grande flexibilité d'utilisation et une synergie entre les différents espaces, en fonction des plages horaires propres à chacune des activités qu'il peut recevoir. Depuis l'entrée de ce centre, située au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'on accède au centre de vie enfantine, à un espace bibliothèque, à la cafétéria et à un espace atelier. Au niveau inférieur, on trouve la salle polyvalente et sa cuisine semi-professionnelle, la salle de répétition ou encore l'espace dédié aux adolescents et aux jeunes adultes. Traité de manière autonome, ce dispositif complet et cohérent apporte une vraie valeur ajoutée à l'ensemble du quartier, sans préjudice - grâce aux mesures de protection acoustique mises en œuvre - la qualité des 22 appartements subventionnés qui occupent les étages supérieurs de ce bâtiment.

Le deuxième édifice, implanté à l'est de la parcelle, est propriété de la SILL. Il est traité en deux volumes unifiés mais décalés, de manière à respecter la limite à la forêt. Ce bâtiment est constitué de 37 appartements dont 18 seront subventionnés et 19 destinés au marché libre avec des loyers contrôlés. Si certains des logements du rez-de-chaussée donnant sur le nord de la parcelle possèdent des jardins semi-privatifs, les appartements côté sud sont légèrement surélevés, garantissant ainsi une autonomie par rapport aux jardins collectifs donnant sur la Vuachère.

L'ensemble des appartements des deux immeubles possèdent une cave d'étage et un minimum de deux orientations. En plaçant presque systématiquement les chambres au calme, c'est-à-dire aux angles et donc à l'écart des murs mitoyens des appartements voisins, les espaces de séjour, coins à manger et bureaux peuvent s'orienter vers deux directions et permettre des activités différenciées simultanées. Les services et sas d'entrée forment, en outre, une couronne protégeant l'intérieur des logements des nuisances des cages d'escalier. Enfin, la répartition et la taille différenciée des ouvertures selon leur orientation répondent favorablement à la valorisation optimale des gains solaires pour répondre au standard 2000 watts.

Cet ensemble comprend un sous-sol unifiant les deux bâtiments et accessible aux véhicules depuis l'angle constitué par l'intersection du nord-est de la parcelle et du chemin de Bonne-Espérance. Il regroupe le niveau inférieur du centre de quartier, les locaux techniques nécessaires aux deux bâtiments, des caves supplémentaires, un abri PC de 50 places (les 74 manquantes faisant l'objet du paiement d'une taxe compensatoire) ainsi qu'un parking de 34 places pour voitures. En complément de ce parking, 3 places visiteurs sont prévues en surface, ce qui porte le total à 37 places, contre un minimum de 34 places imposé par le PGA (art. 61 et annexe). A noter que, parmi les 34 places situées en sous-sol, 2 sont adaptées aux handicapés. Concernant les deux-roues, un total de 111 places est prévu, dont 94 dans un abri fermé et 17 en extérieur, situées devant le centre de quartier.

Caractéristiques générales du projet :

| | |
|---|-----------------------|
| Surface bâtie | 1 730 m ² |
| Surface brute de plancher totale (yc parking et techniques) | 8 845 m ² |
| Surface brute de plancher utile totale | 7 038 m ² |
| Cube SIA 116 total (yc parking et techniques) | 29 534 m ³ |
| Coefficient d'occupation du sol COS | 0.40 |
| Coefficient d'utilisation du sol CUS | 1.62 |

Surfaces nettes locatives par maître de l'ouvrage et par affectation (exprimées en m² net) :

⁴Permaculture : contraction de « Agriculture permanente », la permaculture constitue un ensemble de pratiques visant à créer une production agricole durable, très économe en énergie et respectueux des êtres vivants et de leurs relations réciproques. Elle vise à produire de la nourriture tout en renforçant l'écosystème et particulièrement les êtres vivants qui en font partie.

| Affectation | FLCL [m² net] | SILL [m² net] | Total [m² net] |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Logements subventionnés | 2 035.1 | 1 370.6 | 3 405.7 |
| Logements marché libre | 0 | 1 582.3 | 1 582.3 |
| Centre de quartier | 756.3 | 0 | 756.3 |
| Total | 2 791.4 | 2 952.9 | 5 744.3 |

A noter que les surfaces nettes locatives mentionnées dans ce préavis (indiquées sous l'unité m²net) correspondent à la surface utile principale (SUP) définie selon la norme SIA 416. En d'autres termes, il s'agit ici des surfaces délimitées par l'intérieur des murs extérieurs, déduction faite de l'ensemble des murs de refend (murs porteurs, piliers, etc.), de l'emprise des cloisons, des gaines techniques ou éventuels canaux de cheminée. Les surfaces des balcons et terrasses ne sont pas intégrées dans la surface nette locative, mais elles pourront être mentionnées séparément lors de la mise en location. Enfin, s'agissant de la particularité de ce projet, qui prévoit des caves d'étage pour chaque logement, et compte tenu du fait que les locataires peuvent en faire un usage libre (dressing, garde-manger, etc.), il a été convenu, dans le respect des prérogatives du Canton (Département de l'Intérieur - Unité logement), d'intégrer la surface de ces espaces dans la surface nette locative. Cette définition s'applique aux calculs des loyers moyens par m²net.an.

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

7.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet propose une mixité fonctionnelle en associant aux logements un centre de quartier. Cette structure, qui apporte une plus-value à l'ensemble du quartier, constitue, par sa vocation même de lieu de rencontre, un véritable vecteur d'intégration du projet au sein du quartier des Faverges.

Il prévoit ainsi une diversité sociale qui a été établie en cohérence avec le contexte global du quartier et se traduit par la mise en location de 40 logements subventionnés et 19 logements destinés au marché libre, pour lesquels les loyers seront contrôlés sur la durée du DDP. Cette opération s'inscrit dans une volonté de proposer des loyers attractifs pour la majorité des ménages lausannois. A ce titre, il est important de noter que le loyer moyen pratiqué sur les 59 logements sera de 188 fr./m² net.an seulement, tout en offrant une variété de loyers, puisque les logements subventionnés seront loués à 165 fr./m² net.an et les logements en marché libre à un loyer moyen de 236 fr./m² net.an. Par ailleurs, sur cette même thématique, il est ici essentiel de rappeler que 32 logements sur les 59 sont compatibles avec l'obtention de prestations complémentaires soit, pour des personnes seules, 13 x 2.5 pièces dont les loyers sont inférieurs à 1 100 fr. /mois et, pour les familles, 19 x 3.5 pièces dont les loyers sont inférieurs à 1 250 fr./mois. Enfin, l'ensemble des 4.5 pièces du bâtiment FLCL affiche des loyers inférieurs à 1 445 fr./mois. In fine, cette opération totalise 34 logements sur les 59 qui respectent les barèmes de loyers fixés dans le cadre d'une demande de soutien auprès de la Cellule logement ou des prestations complémentaires.

La diversité des typologies fournit enfin les conditions cadres propices à l'obtention d'une mixité générationnelle et structurelle des ménages (personnes seules, couples, familles, familles monoparentales, etc.). Le projet réparti entre les deux maîtres de l'ouvrage (cf. tableau ci-dessous) accueille ainsi 22% de 2.5 pièces, 44% de 3.5 pièces, 31% de 4.5 pièces et 3% de 5.5 pièces, pour une surface habitable totale d'environ 4'988 m² nets, auxquels viennent s'ajouter 436 m² de balcons/terrasses.

| Typologies | Surfaces <i>m² net</i> | FLCL | | SILL | | Total <i>Sub + ML nb logements</i> |
|-------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| | | <i>Subventionnés nb logements</i> | <i>Subventionnés nb logements</i> | <i>Marché libre nb logements</i> | <i>Marché libre nb logements</i> | |
| 2.5 pièces | 50.4 à 58.5 | 0 | 7 | 6 | 13 | |
| 3.5 pièces | 73.8 à 86.6 | 11 | 8 | 7 | 26 | |
| 4.5 pièces | 96.3 à 114.5 | 11 | 3 | 4 | 18 | |
| 5.5 pièces | 110 à 125.3 | 0 | 0 | 2 | 2 | |
| Total | | 22 | 18 | 19 | 59 | |

A noter que la répartition des logements subventionnés et libres dans le bâtiment SILL se fait de la manière suivantes : les logements subventionnés sont situés au rez-de-chaussée, au deuxième et au quatrième étage ; les logements en marché libre se situent au premier et troisième étage ainsi qu'aux attiques. Ainsi, les meilleures situations et orientations n'ont pas été systématiquement réservées au marché libre.

7.3. Permis de construire

Le dossier d'enquête a été déposé le 20 avril 2011. L'enquête publique, qui s'est déroulée du 5 juillet au 4 août 2011, a donné lieu à deux oppositions, retirées par la suite, et deux interventions. Le permis de construire a été délivré suite à la décision municipale intervenue le 1^{er} février 2012.

7.4. Comité de pilotage en phase de réalisation

Dès l'ouverture du chantier qui sous réserve d'acceptation du préavis par le conseil communal devrait intervenir en juillet 2012 et jusqu'à la livraison des bâtiments, des représentants du Service du logement et des gérances seront intégrés au sein du comité de pilotage chargé de suivre l'exécution du chantier. Par ailleurs, l'administration communale et ses représentants auront un accès total au chantier et ce, en tout temps. Selon toute vraisemblance la durée du chantier devrait être de 24 mois.

8. Respect des critères de développement durable

Faisant partie intégrante du préavis n° 2005/45 « *Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne* », ce projet a fait l'objet, dès la phase de concours, d'une évaluation de la durabilité selon la méthode *SméO*. Ce diagnostic qui a révélé les vertus du projet de concours a ensuite été mis à jour selon l'état d'avancement du projet, de manière à confirmer la pertinence des choix effectués jusqu'à la mise en soumission des différents lots. Les résultats synthétiques de ce management de la durabilité sont présentés en annexe 3 – Evaluation SméO.

Par ailleurs, en appui de cette démarche globale sur la durabilité du projet, il a été décidé du point de vue écologique de satisfaire aux exigences du label *Minergie P Eco*[®], alliant sobriété énergétique, optimisation du confort thermique, acoustique ou visuel et qualité environnementale du bâtiment. Comme décrit précédemment, ce choix, fixé par la Municipalité de Lausanne au moment de l'attribution de la parcelle aux deux maîtres de l'ouvrage, est motivé par la volonté de réaliser une première construction respectant les principes d'une « Société 2000 watts » et ce, en vue de la réalisation de l'éco-quartier des Plaines-du-Loup.

8.1. Aménagements extérieurs et biodiversité

La surface verte minimale nécessaire, selon art. 51 PGA, est de 1'400 m². Ce projet, hormis le fait qu'il respecte l'ensemble des quotas quantitatifs à la hausse : 1'655 m² au sol et 841m² en toiture végétalisée (art. 54 PGA), propose un concept d'aménagements extérieurs de qualité, intégrant un jardin de permaculture et une prairie dont les bénéfices écologiques sont bien supérieurs au traditionnel gazon. Par ailleurs, le choix de végétaliser les toitures, outre le fait d'apporter une plus-value écologique au projet en termes de surfaces vertes, est pertinent au vu de la densité de capteurs solaires photovoltaïques prévus en toiture. En effet, ces derniers sont d'autant plus efficaces que la température de la toiture est basse. Or, contrairement à une toiture en gravier pour laquelle la température de surface peut atteindre 70°C en été, une toiture végétalisée permet, grâce au phénomène d'évapotranspiration des plantes, de la limiter à seulement 30°C durant la même période. Cette association pertinente fonctionne donc comme une symbiose entre deux mesures écologiques. Enfin, une place de jeux de 84 m², attenante au centre de quartier mais accessible à l'ensemble des locataires, agrémentera le parc.

8.2. Société 2000 watts

Le concept de « Société 2000 watts » vise le double objectif d'une réduction d'un facteur 3 des consommations en énergie primaire et d'un facteur 9 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, la documentation SIA D0216 et les nouveaux cahiers techniques SIA 2039 et 2040⁵ décrivent précisément les cibles énergétiques à respecter pour les quatre postes de consommation liés au bâtiment, à savoir : l'énergie grise des matériaux de construction, la chaleur nécessaire à assurer le climat intérieur et la fourniture d'eau chaude sanitaire, l'électricité sollicitée par l'éclairage artificiel et les appareils électriques et, enfin, les dépenses en énergie inhérente à la mobilité induite. Sur ces quatre postes de consommation, l'objectif 2000 watts se résume à limiter les dépenses en énergie primaire à seulement 120 kWh/m²A_E.an et les émissions de gaz à effet de serre à 16.2 kgCO₂/m²A_E.an (A_E : surface de référence énergétique établie selon la SIA 380/1 et exprimée en m²).

8.2.1. Réduction de l'impact des matériaux de construction sur le cycle de vie des bâtiments

La première mesure déployée pour limiter la quantité de matériaux, et donc d'énergie grise à mettre en œuvre sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles, réside dans l'efficacité des deux volumes projetés ainsi que la rationalité du niveau de sous-sols. Le facteur de forme du projet, soit le rapport entre la surface d'enveloppe et les surfaces habitables, est de seulement 0.8 alors qu'il est fréquent, pour ce type d'affectation, de dépasser 1.1 m² d'enveloppe pour 1 m² de surface chauffée. Concrètement, ce gain de 25% de surface d'enveloppe, élément de construction qui représente une part importante de l'écobilan global d'un bâtiment, permet, tout en réduisant les coûts d'investissement, d'alléger la facture en énergie grise et tout particulièrement l'empreinte carbone des bâtiments.

En complément de ce fondement essentiel du projet, le choix d'un mode constructif et de matériaux en accord avec la labellisation *Eco*[®], permet de limiter encore l'impact écologique de la construction. A ce titre, la part de béton recyclé sera supérieure à 50% de la masse des constructions en béton pour lesquelles le béton recyclé peut être utilisé. Ce béton recyclé sera fourni à partir d'une gravière située dans un rayon de 25 km maximum autour du chantier. Le choix d'une façade ventilée permet d'envisager une plus grande durabilité dans le temps et donc une limitation des cycles de rénovation de cet élément de construction. La mise en œuvre d'une isolation particulièrement performante en façade consommant, à qualité thermique équivalente, 25% d'énergie en moins que du polyuréthane, ou encore le recours (dans les zones de circulation) à des chapes brutes teintées dans la masse évitant la mise en œuvre de revêtements de sol supplémentaires, sont autant de mesures permettant de réduire également la consommation d'énergie grise. Concernant l'isolation des bâtiments, il est intéressant de noter que la bonne compacité d'un projet ayant également pour corolaire de réduire les besoins en chauffage, les épaisseurs nécessaires à l'obtention du label *Minergie-P*[®] ont pu être ramenées à seulement 24 cm en façade, alors même que 30 cm, voire 35 cm, sont généralement indispensables. Au final, l'écobilan global de ces deux immeubles est de 23.5 kWh/m²A_E.an d'énergie grise, ce qui est nettement inférieur à l'objectif d'une « Société 2000 watts » qui impose, pour ce poste, une limite maximum de 31 kWh/m²A_E.an.

8.2.2. Réduction des besoins de chaleur & système de production d'énergie thermique

L'accent a été mis sur la qualité thermique de l'enveloppe avec une épaisseur d'isolation de 24 cm en façade et en toiture. De par l'architecture orientée proposée dans le cadre de ce projet, les apports solaires sont conséquents et devraient compenser à eux seuls environ 40% des déperditions de chaleur des bâtiments (pertes par les parois et par renouvellement d'air). Si nous considérons en plus la valorisation des apports internes (chaleur dégagée par les habitants et les installations électriques du bâtiment), les apports gratuits devraient couvrir près de 3/4 des déperditions de chaleur du projet. De manière à assurer une qualité thermique optimale de l'enveloppe, le choix s'est porté sur du triple vitrage pour la quasi totalité des menuiseries (coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à 0.7 W/m².K). Les seuls vitrages qui dérogent à ce principe sont en double vitrage performant (doubles fenêtres coulissantes dans les séjours des appartements orientés à l'est ou à l'ouest ; coefficient $U_{[\text{fenêtres} + \text{cadres}]}$ inférieur à 1.1 W/m².K) et ce, pour des raisons de limitation du poids des ouvrants dans le but de faciliter leur manipulation par les futurs locataires. Cette enveloppe thermiquement performante possèdera également une étanchéité particulièrement soignée, de manière à limiter les infiltrations d'air froid dans l'immeuble. Cet aspect sera contrôlé sur le chantier à l'occasion d'un test de mise sous pression de l'immeuble, visant à faire la preuve de la bonne exécution des ouvrages de ce point de vue. Enfin, en complément de ces mesures statiques, un système de ventilation double flux permet

⁵ Documentation D0216 : « Objectifs de performance énergétique SIA » ; cahiers techniques SIA 2039: « Mobilité » et SIA 2040 « Objectifs de performances énergétiques – édition 2011 ».

in fine de réduire les besoins de chauffage du projet à seulement 9.2 kWh/m²A_E.an, soit l'équivalent de 0.9 litre de mazout par m² et par an. Cette performance thermique des bâtiments se traduit par une réduction des besoins de chauffage de l'ordre de 67%, par rapport à la norme SIA 380/1 édition 2009 qui constitue le cadre légal actuel.

S'agissant des besoins en eau chaude sanitaire (ECS), un certain nombre de mesures ont été prises pour les limiter. Tout d'abord, la centralisation des salles de bains et sanitaires autour des circulations et leur superposition d'un étage sur l'autre permet de rationaliser la longueur du réseau de distribution et donc, de réduire les déperditions induites par la fourniture d'ECS. Le réseau de distribution sera par ailleurs isolé, conformément à l'annexe 4 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie. Concernant le centre de quartier et compte tenu des activités qui y sont envisagées, il a été convenu entre les maîtres d'ouvrage et l'utilisateur final de réserver la distribution d'eau chaude à la seule cuisine semi-professionnelle. Les sanitaires du centre seront donc uniquement alimentés en eau froide. En complément, l'ensemble des robinetteries installées sont équipées de régulateur de débit afin d'éviter, à qualité de confort identique, de gaspiller la ressource en ECS. Enfin, si conformément à la loi cantonale sur l'énergie les bâtiments ne seront pas équipés de compteurs individuels de chauffage, des compteurs volumétriques permettront d'établir un décompte des frais d'ECS par appartement et de manière spécifique pour le centre de quartier. Cette mesure à pour objectif d'intéresser les futurs locataires à leurs économies d'eau chaude, de manière à les orienter vers un comportement responsable. Le besoin en eau chaude sanitaire est estimé à ce stade à 12.4 kWh/m²A_E.an, soit une réduction probable de 1/3 par rapport aux consommations normalisées.

Afin de répondre aux ambitions d'une « Société 2000 watts », le projet se doit par ailleurs d'utiliser une source de production de chaleur efficace, renouvelable et pauvre en CO₂. Suite à une analyse des performances environnementales et des coûts à long terme de trois scénarii de production de chaleur, et compte tenu de la situation éloignée de l'hyper centre de Lausanne, le choix s'est porté sur une chaudière à pellets commune aux deux bâtiments. Bien que la situation des particules fines ne soit pas critique dans cette partie de la ville, la cheminée sera toutefois équipée d'un filtre à particules permettant de limiter grandement ces émissions de poussières inhérentes à la combustion du bois.

8.2.3. Limitation des besoins d'électricité et système de production renouvelable in situ

Tout d'abord, la valorisation de l'éclairage naturel a été optimisée en dimensionnant les ouvertures de manière à respecter les exigences du label *Eco*[®]. En renfort des mesures prises dans les pièces de vie, des éclairages zénithaux amèneront de la lumière naturelle dans les cages d'escalier des deux immeubles. Finalement, le degré de réalisation lumière naturelle établi selon le label *Eco*[®] est de 83%, c'est-à-dire bien au-delà des 50% minimum exigés. En complément de cette mesure, l'ensemble des éclairages artificiels des communs (partie logements et centre de quartier), du parking et des caves sera économe (tubes fluorescents et lampes basse consommation) et couplé à des détecteurs de présence.

S'agissant des appareils électroménagers, les classes d'efficacité les plus performantes ont systématiquement été choisies (réfrigérateur A++, lave-linge A+/A/A, lave-vaisselle A+++/A, cuisinière A). En renfort de ces mesures et sous réserve des rentrées de soumissions encore à venir, il est prévu que les lave-linge et lave-vaisselle acceptent l'eau chaude en entrée, ce qui permettrait d'éviter d'avoir recours au chauffage électrique de l'eau nécessaire aux cycles de lavage. En d'autres termes, une part importante des consommations d'électricité de ces appareils sera évitée et l'énergie thermique nécessaire sera produite par la chaufferie à pellets 100% renouvelable. Si ce choix est confirmé, les charges inhérentes à l'utilisation des lave-vaisselle et lave-linge seront réduites d'un facteur 2 à 3. 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%. S'agissant du centre de quartier, chaque pièce dont le taux d'occupation est très variable (par ex. la salle polyvalente), sera équipée d'une sonde CO (monoxyde de carbone) permettant d'adapter le débit brassé en fonction des besoins réels. Cette régulation permettra de réduire largement les consommations d'électricité des ventilateurs du monobloc dédié au centre.

Enfin, en complément de ces mesures d'économie d'électricité, chacun des bâtiments sera équipé d'une installation photovoltaïque implantée en toiture. Représentant une puissance totale d'environ 16 kWp, les simulations effectuées permettent d'envisager une production de 14 000 kWh/an. Ne faisant pas l'objet d'un contrat de rachat via Swissgrid, condition *sine qua non* à l'obtention du label *Minergie P*[®], la majorité de la production sera consommée sur place, ce qui devrait représenter un abaissement des factures d'électricité d'environ 10%.

8.2.4. Mesures en faveur de la réduction de l'impact environnemental de la mobilité induite

La situation en zone urbaine, la limitation du nombre de places de parc, le nombre de places deux-roues disponibles, la proximité des lignes de bus 9 et 12 (dont les fréquences sont de 8 et 14 min.) ainsi que la présence de commerces distribuant les produits courants, sont autant de conditions cadres permettant de déconditionner le recours systématique au véhicule individuel motorisé. Compte tenu de ces hypothèses, du profil type de besoins en mobilité des Lausannois (environ 37 km/pers.jour) et des performances du parc automobile actuel, les consommations d'énergie inhérentes à la mobilité ont été estimées selon le nouveau cahier technique SIA 2039. Ainsi, en 2012, elles devraient être de l'ordre 36 kWh/m²A_E.an. Si nous nous projetons en 2050, date à laquelle l'ensemble du parc automobile aura été renouvelé, elles devraient se limiter à seulement 24 kWh/m²A_E.an et ainsi largement satisfaire les performances exigées par une « Société 2000 watts » (limite de 34 kWh/m²A_E.an).

8.2.5. Synthèse des performances énergétiques du projet

En conclusion, lorsque nous agrégeons l'impact des quatre postes de consommation décrits ci-dessus, le projet devrait, à terme, consommer 122 kWh/m²A_E.an d'énergie primaire et émettre 15 kgCO₂/m²A_E.an. Si la condition posée sur la limitation des émissions de gaz à effet de serre est clairement satisfaite, le léger dépassement, quant à la cible en énergie primaire (+2.5%), est largement compensé par le fait que la production de chaleur est à 83% renouvelable. Ainsi, lorsque nous considérons uniquement la part non renouvelable des énergies sollicitées, les dépenses en énergie primaire passent nettement sous la limite 2000 watts (-13% dès maintenant et -24% en 2050, si nous intégrons les progrès techniques attendus en termes d'efficacité des véhicules).

Finalement, sous réserve de la bonne exécution des mesures décrites ci-dessus et d'un comportement adéquat de la part des utilisateurs, ce projet est compatible au concept de « Société 2000 watts ».

8.3. Confort, santé

8.3.1. Confort thermique, visuel et acoustique

La mise en œuvre d'une isolation extérieure, associée aux vitrages majoritairement triples, va grandement limiter, pour ne pas dire supprimer, le phénomène des parois froides qui, par rayonnement, sont source d'inconfort. De la même manière, à l'inverse d'un système simple flux, synonyme de courant d'air froid via les entrées d'air, le système double flux prévu va pulser l'air neuf dans les pièces de vie à une température dépassant 16°C. Enfin, les planchers chauffants à très basse température ($T_{\text{départ}} = 30^{\circ}\text{C}$) permettront de garantir le confort individuel des habitants, tout en participant à une meilleure valorisation des apports solaires.

S'agissant du confort visuel, l'ensemble des pièces de vie bénéficiera d'un apport conséquent en éclairage naturel (degré de réalisation lumière = 83%). Pour exemple, tous les séjours bénéficient d'une surface minimale d'ouvrants de 6.4 m².

Le confort acoustique a particulièrement été soigné, dans le respect des exigences de la norme SIA 181 édition 2006. Même si seules les exigences minimales sont légales dans le cadre de ce projet, les contraintes structurelles imposant certaines épaisseurs de murs porteurs conduisent souvent au respect d'exigences accrues. A ce titre, la qualité de l'enveloppe, et tout particulièrement des vitrages, assure la protection des surfaces habitables du bruit extérieur. L'emploi d'une ventilation double flux complète ces mesures, en évitant la création de ponts acoustiques par la mise en œuvre d'entrées d'air en façade. De la même manière, une attention particulière a été portée quant à la protection de l'environnement extérieur et ce, principalement vis-à-vis du centre de quartier pouvant accueillir des activités bruyantes. Ainsi, pour les salles polyvalentes et de répétition, l'ensemble des mesures visant à satisfaire les exigences fixées par la directive du 10 mars 1999 (Détermination et évaluation des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics) ont été prises : mur en béton plein de 22 cm, double fenêtre et sas au niveau de la porte donnant sur l'extérieur, etc. Pour limiter la transmission des bruits intérieurs, la salle polyvalente est conçue comme une boîte dans la boîte (chape flottante, murs entièrement doublés, faux-plafond acoustique). Les locaux du centre de quartier, mitoyens avec les logements du bâtiment FLCL, seront séparés par une dalle en béton de 26 cm d'épaisseur et d'une chape flottante. Enfin, toutes les mesures en faveur d'une bonne isolation acoustique entre étages, entre cages d'escalier et appartements, appartements d'un même étage et gaines techniques à l'intérieur des

logements, ont été prises (désolidarisation des escaliers et balcons, dalles et murs porteurs séparatifs de 22 cm, gaines techniques réalisées en cloisons légères sur ossatures métalliques, etc.).

8.3.2. Santé et écotoxicité

Conformément au label *Eco*[®], tous les bois mis en œuvre dans des locaux chauffés ne subiront aucun traitement préventif avec des produits chimiques de préservation, l'utilisation de panneaux dérivés du bois avec collage à l'urée formaldéhyde ainsi que la mise en œuvre de produits contenant des solvants sont exclues. Le revêtement de la façade ventilée sera un bardage bois en sapin blanc nature, prépatiné de manière à avoir un état de surface homogène obtenu naturellement (traitement du type *Biod* ou *Ecogris*). Ce procédé permet d'atteindre (par une colonisation du bois à l'aide de champignons) une durabilité élevée du bardage et ceci sans qu'un entretien chimique et périodique ne soit nécessaire.

9. Coût de l'opération

9.1. Coût de construction

| | | fr. | % |
|--------------|--|---------------------|--------------|
| CFC 0 | Terrain* | 0.- | 0 |
| CFC 1 | Travaux préparatoires | 783 450.- | 3.44 |
| CFC 2 | Bâtiments et parking | 18 143 310.- | 79.57 |
| CFC 3 | Equipements d'exploitation centre de quartier | 1 392 590.- | 6.11 |
| CFC 4 | Aménagements extérieurs | 609 950.- | 2.68 |
| CFC 5 | Frais secondaires | 1 346 290.- | 5.90 |
| CFC 6 | Réserves | 525 840.- | 2.31 |
| Total | Réalisation CFC 0 à 6 (sans DDP, sans subvention) | 22 801 430.- | 100.0 |

*Terrain : nul puisque faisant l'objet d'une redevance annuelle définie selon les conditions d'octroi du DDP.

Le coût total de l'opération est réparti sur les 2 immeubles de la manière suivante :

| | |
|--|------------------|
| Immeuble FLCL de 22 logements, 1 centre de quartier et 13 places de parc | fr. 11 676 167.- |
| Immeuble SILL de 37 logements et 21 places de parc | fr. 11 125 263.- |

A noter que, compte tenu de la performance énergétique et sous réserve du résultat du test de mise sous pression des bâtiments, ce projet recevra 200 000 francs de subventions cantonales au titre de l'obtention du label *Minergie P Eco*[®]. En complément, et sous réserve de l'acceptation du Conseil communal, ce projet recevra également 350 000 francs émanant du Fonds du développement durable de la Ville au titre de la compatibilité à la « Société 2000 watts ». Ces 550 000 francs de subventions écologiques seront répartis entre les maîtres d'ouvrage, selon la même clé, et ramèneront donc le montant à amortir à **22 251 430** francs.

Enfin, comme décrit au paragraphe 12.4, une subvention d'investissement d'un montant de 1 600 000 francs, regroupant l'ensemble des plus-values inhérentes aux équipements spécifiques du centre de quartier (montant du CFC 3), ainsi qu'une participation aux CFC 1+2+4+5, sera assumée par un crédit d'ouvrage de la Direction jeunesse, enfance et cohésion sociale (DEJCS).

En conséquence, le montant à amortir par les deux maîtres de l'ouvrage (FLCL et SILL) déterminant pour l'établissement des loyers est de **20 651 430 francs**.

9.2. Conditions de mise sur le marché

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

Immeuble FLCL

| | |
|---------------------------|--|
| Logements subventionnés : | fr. 165.-/m ² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse. |
| Centre de quartier : | fr. 205.-/m ² net.an, après déduction de la subvention d'investissement de la DEJCS et rente DDP incluse. |

| | |
|------------------------------|--|
| Places de parc intérieures : | fr. 150.- par place et par mois x 13 places. |
| Places de parc extérieures : | fr. 80.- par place et par mois x 1 place. |

Immeuble SILL

| | |
|------------------------------|---|
| Logements subventionnés : | fr. 165.-/m ² net.an, subventions déduites et rente DDP incluse. |
| Logements marché libre : | fr. 236.-/m ² net.an, rente DDP incluse. |
| Places de parc intérieures : | fr. 150.- par place et par mois x 21 places. |
| Places de parc extérieures : | fr. 80.- par place et par mois x 2 places. |

9.3. Prêt chirographaire en faveur de la FLCL

S'agissant du financement du bâtiment de la FLCL, il est demandé d'octroyer un prêt chirographaire communal de 1 167 617 francs, tenant lieu de fonds propres. Ce montant correspond à 10% du coût total de construction du bâtiment FLCL, admis par les autorités subventionnantes cantonale et communale, déduction faite du prix du terrain. Accordé pour une durée limitée, ce prêt sera remboursable et amortissable en 50 ans, l'amortissement commençant dès la mise en location de l'immeuble.

Le taux d'intérêt de ce prêt ne bénéficiera pas d'un intérêt fixe. Durant les dix premières années d'exploitation, le taux pratiqué coïncidera au taux de référence appliqué aux prêts hypothécaires en 1^{er} rang, conformément à l'art. 20 al. A) du Règlement d'application de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement. Dès la onzième année d'exploitation, le Service du logement et des gérances étudiera la possibilité d'appliquer une marge supplémentaire qui ne pourra toutefois excéder de plus de 1% le taux de référence susmentionné. L'introduction de cette marge se fera en relation avec les possibilités offertes par le bilan d'exploitation de l'immeuble de la FLCL.

10. Aspects spécifiques des logements subventionnés**10.1. Répartition du coût de construction**

Répartition par CFC du coût de construction des 40 logements subventionnés, hors places de parc intérieures et avant subventions *Minergie P*[®] et Fonds communal du développement durable.

| | fr. | % |
|---|---------------------|--------------|
| CFC 0 Frais particuliers | 0.- | 0.0 |
| CFC 1 Travaux préparatoires extraordinaires | 464 494.- | 3.9 |
| CFC 2 Bâtiment | 10 077 423.- | 83.8 |
| CFC 4 Aménagements extérieurs | 361 629.- | 3.0 |
| CFC 5 Frais secondaires | 798 193.- | 6.6 |
| CFC 6 Réserves | 331 399.- | 2.7 |
| Total Réalisation CFC 0-1-2-4-6 (sans DDP) | 12 033 138.- | 100.0 |

10.2. Financement

| | fr. | % |
|--|---------------------|--------------|
| Fonds propres | 1 203 314.- | 10.0 |
| Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang | 10 829 824.- | 90.0 |
| Total | 12 033 138.- | 100.0 |

10.3. Charges

| | fr. | % | fr. |
|--|--------------|-----|------------------|
| Fonds propres | 1 203 314.- | 3.5 | 42 116.- |
| Hypothèques 1 ^{er} et 2 ^{ème} rang | 10 829 824.- | 2.5 | 270 746.- |
| Amortissement | 10 829 824.- | 1.0 | 108 298.- |
| Frais généraux | 14 671 469.- | 1.7 | 249 415.- |
| Terrain DDP | 2 638 331.- | 5.0 | 131 917.- |
| Total | | | 802 491.- |

10.4. Participations des pouvoirs publics

| | | | % | fr. |
|---|------------------------|---------|----|--------------------|
| Canton | Abaissement des loyers | 802 491 | 15 | 120 374.- |
| Commune | Abaissement des loyers | 802 491 | 15 | 120 374.- |
| Total annuel des abaissements de loyers | | | | 240 747.- |
| Total des participations cantonales sur 15 ans | | | | 1 805 606.- |
| Total des participations communales sur 15 ans | | | | 1 805 606.- |

S'agissant des conséquences financières pour la Ville, cela implique de prévoir à la rubrique n° 3304.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la culture et du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 120 374 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. Compte tenu de la planification de cette opération, cette aide linéaire devrait débiter en 2015 pour s'achever en 2030.

10.5. Loyers des logements subventionnés

Les montants indicatifs des loyers y compris frais accessoires, c'est-à-dire que seuls les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire des parties privatives seront en sus de ce loyer, se présentent comme suit :

Bâtiment FLCL

| Nombre d'appartements | Nombre de pièces | Surface locative (m ² net) | Loyers sans aide | Loyers abaissés |
|--|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| 1 | 3.5 | 73.8 | 1 447 | 1 013 |
| 1 | 3.5 | 76.4 | 1 498 | 1 048 |
| 1 | 3.5 | 80.9 | 1 586 | 1 110 |
| 1 | 3.5 | 81.3 | 1 594 | 1 116 |
| 4 | 3.5 | 86.2 | 1 690 | 1 183 |
| 3 | 3.5 | 86.6 | 1 698 | 1 188 |
| 1 | 4.5 | 96.3 | 1 888 | 1 321 |
| 4 | 4.5 | 99.2 | 1 945 | 1 361 |
| 1 | 4.5 | 102.1 | 2 002 | 1 401 |
| 1 | 4.5 | 102.9 | 2 017 | 1 412 |
| 4 | 4.5 | 105 | 2 059 | 1 441 |
| Revenu locatif annuel en francs | | | 478 824 | 335 100 |

Bâtiment SILL

| Nombre d'appartements | Nombre de pièces | Surface locative (m ² net) | Loyers sans aide | Loyers abaissés |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| 1 | 2.5 | 50.4 | 991 | 694 |
| 3 | 2.5 | 55.4 | 1 089 | 762 |
| 3 | 2.5 | 58.5 | 1 150 | 805 |
| 2 | 3.5 | 75.7 | 1 489 | 1 042 |
| 3 | 3.5 | 80.2 | 1 577 | 1 104 |
| 3 | 3.5 | 81.0 | 1 593 | 1 115 |
| 3 | 4.5 | 114.5 | 2 252 | 1 576 |
| Revenu locatif annuel en francs | | | 323 424 | 226 368 |

11. Aspects spécifiques des logements contrôlés

Le loyer moyen des logements en marché libre situés aux étages 1, 3, 5 et 6 de l'immeuble SILL sera plafonné à 236 francs-/m² net_{SIA416}.an, y compris frais accessoires, c'est-à-dire que seuls les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire des parties privatives seront en sus de ce loyer.

A noter que certains appartements situés aux attiques posséderont un loyer légèrement supérieur à la moyenne décrite ci-dessus, de manière à compenser la perte d'état locatif induite par le fait que l'ensemble des 2.5 pièces (6 appartements) seront PC compatibles (c'est-à-dire à un loyer, y compris charges et frais accessoires, inférieur à 1 100 francs par mois).

Pour exemple et bien que des disparités de prix entre appartements puissent apparaître en fonction de leur surface, de leur orientation ou de l'étage auquel ils se situeront, les loyers mensuels moyens par type d'appartements seront :

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| 2.5 pièces (56.1 m ² net) | environ 1 033 francs |
| 3.5 pièces (79.9 m ² net) | environ 1 581 francs |
| 4.5 pièces (112.7 m ² net) | environ 2 260 francs |
| 5.5 pièces (117.7 m ² net) | environ 2 403 francs. |

Enfin, pour garantir que les logements ne subissent des hausses de loyer qui iraient à l'encontre du but de l'opération et du présent préavis, un article a été prévu à cet effet dans le droit de superficie, notamment pour les 19 appartements destinés au marché libre (immeuble SILL). Il garantit que toute modification justifiée du loyer doit avoir été dûment autorisée par la Commune, et cela pour toute la durée du DDP. Les loyers devront permettre la couverture des coûts et être conformes aux dispositions du droit du bail.

12. Aspects spécifiques du centre de quartier*12.1. Le quartier des Faverges*

Situé entre l'avenue du Léman et les abords de la Vuachère, le quartier Chissiez-Faverges se caractérise par ses logements anciens, à loyer modéré, une représentation importante de communautés étrangères, d'enfants, et de jeunes adultes. Mais aussi de personnes âgées vivant aux Faverges depuis longtemps. La densité au mètre carré est importante. Côté le « croissant doré lausannois » des avenues Florimont et Rambert, les habitants ont parfois le sentiment de vivre dans un quartier oublié et connoté. Géographiquement, ce quartier s'inscrit entre deux lignes ferroviaires celle arrivant de Berne et celle du Valais. De plus, le quartier est bordé au nord par l'avenue du Léman et au sud par la commune de Pully et le quartier de Château sec. Le quartier compte la garderie Zig Zag Zoug, la paroisse de Saint-Jacques sur les hauts du quartier, l'Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) de Vanil-Chissiez, un restaurant et un kiosque. Le quartier élargi du côté

ouest à Montchoisi, au nord à l'avenue Rambert ou encore du côté est à l'avenue du Léman, compte plus de 5'000 habitants.

12.2. Le centre socioculturel des Faverges

C'est dans cette perspective de création de lien social, de rencontres et d'encadrement, qu'en 2001, un espace d'accueil provisoire a pu être ouvert dans deux salles de classe de l'ancienne école du Vanil. Dès 2003, l'ancien garde-meuble de la Fondation du Levant a été transformé en un centre socioculturel. Ce Centre actuel des Faverges occupe une surface de 177 m² au chemin de Bonne Espérance 41. Afin de correspondre au mieux aux besoins du quartier, cet ancien local commercial a été aménagé en un hall d'accueil, un coin cuisine, jeux, détente et de bureaux. Dès 2003, trois animateurs socioculturels (2,5 EPT), engagés par la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise, interviennent sur le quartier. L'implantation de ce centre a permis aux habitants de se constituer en association et de s'investir, entre autres, pour une meilleure desserte en transports publics ou la rénovation de leurs places de jeux.

La mission de l'équipe d'animation, en collaboration avec l'association du quartier, est de proposer une animation socioculturelle soutenant l'émergence et le développement de projets collectifs, d'offrir aux habitants des occasions de s'engager pleinement dans leur lieu de vie, d'être à l'écoute de leurs besoins et de les aider à y répondre. Le centre développe des prestations à l'intention des enfants, des adolescents, des familles et des adultes, propose un espace d'accueil, organise des sorties, des camps, des soirées d'échange ainsi que des fêtes de quartier. Les animateurs et une secrétaire comptable, employée à 0,2 EPT, assurent la mission du centre, en collaboration avec l'association de quartier composée de représentants des habitants.

Plus spécifiquement, les activités se déclinent de la manière suivante :

- enfants : accueil hebdomadaire, sorties culturelles et sportives, activités créatives parents/enfants, activités sportives, sorties et visites culturelles, journées à la carte pendant les vacances scolaires, « Places au soleil » ;
- adolescents et préados : accueil libre hebdomadaire, journées à la carte pendant les vacances scolaires, animations de proximité, ateliers de rap, mise en place de projets participatifs et de soutiens scolaires ponctuels, tournoi de foot El Toque, Lausanne sur Mer, fête de la musique ;
- adultes et familles : accueils parents-enfants, accueils thématiques sur les questions éducatives et développement de l'enfant, accueils aînés et sorties culturelles pour les aînés, accueil « Café-contact », ateliers et cours de cuisine, cours de français avec garde des petits, cours de danse orientale et de yoga ;
- pour tous : Fêtes de quartier, de la courge, de la Saint-Nicolas, distributions de paniers bio des Jardins des Faverges, Tr@nche de vie – projet multimédias avec les habitants, forums participatifs, etc.

12.3. La Maison de quartier des Faverges

12.3.1. Préambule

Le projet de Maison de quartier aux Faverges proposé dans ce préavis répond à quatre objectifs :

- il s'inscrit dans la continuation de la démarche participative inhérente à l'Agenda 21, dont une des demandes était « la modification de la mission des actuels centres socioculturels afin qu'ils fonctionnent en tant que Maisons de quartier », répondant en cela aux propositions émises par les habitants et habitantes dans le cadre des conférences de consensus en 2004 ;
- il s'inscrit dans le cadre du processus de démarche participative, tel que décrit dans le rapport final Quartiers 21 ;
- il s'inscrit dans la continuation du rapport-préavis 2007/22 7^{ème} partie « Vivre ensemble – Politique des quartiers et de proximité - Conclusions de l'Agenda 21 », amendé par votre Conseil en matière de Maison de quartier, demandant une réécriture de cette matière, tout en laissant la possibilité à notre exécutif de finaliser et de présenter des projets de Maison de quartier ;
- il représente une opportunité unique dans le quartier des Faverges de se greffer sur la construction de logements.

12.3.2. Une Maison de quartier aux Faverges, un projet pour qui, avec qui, par qui et pourquoi ?

La Maison de quartier deviendra ce que ses habitants, avec la collaboration de la Ville et de la Fondation pour l'animation socioculturelle lausannoise (FASL), en feront. Le projet, tel qu'il a été conçu permet néanmoins d'anticiper quelques principes de fonctionnement et certaines particularités de ce lieu.

12.3.3. Un lieu de démocratie de proximité

L'association et/ou le Conseil de Maison de quartier détermineront les priorités d'animation, analyseront les besoins exprimés par les habitants du quartier et garantiront une équité d'accès à la Maison de quartier.

L'équipe d'animation, en collaboration avec l'association et/ou le Conseil de Maison de quartier, garantira l'organisation et la mise en œuvre des activités socioculturelles à l'intention des habitants. Elle aura une tâche importante de diagnostic des besoins du quartier et ne se limitera pas au périmètre de la Maison de quartier. Les animateurs mettront à la disposition des habitants leur méthodologie de conduite de projet et leur capacité organisationnelle.

12.3.4. Un juste équilibre entre bénévolat et professionnalisme

Afin de permettre aux nombreux bénévoles des associations de ne pas s'épuiser en tâches administratives et/ou de gestion courante, la Ville mettra à disposition des habitants un espace dont la gestion sera sous la responsabilité directe de la FASL ainsi que du personnel engagé par cette dernière, en rapport avec le développement des activités communautaires et des nouveaux espaces mis à disposition. Ce personnel permettra de répondre à l'émergence de nouveaux projets, d'assurer une gestion efficace de la Maison de quartier dont la coordination et la planification des différentes activités, la mise en lien des différents acteurs de la Maison de quartier, la coordination des missions des animateurs, personnel administratif et d'entretien, la gestion budgétaire, la location des salles, les entretiens courants intérieurs et extérieurs (surfaces en dur : accès, chemins, placette, etc.).

L'expérience des Maisons de quartier existantes comme celle de Sous-Gare ou de Chailly permettra aux bénévoles et aux professionnels de s'en inspirer. Selon ses spécificités, la Maison de quartier des Faverges, pour autant qu'elle garde l'esprit d'équité et qu'elle assure une représentation significative des divers acteurs sociaux du quartier, aussi bien individuels qu'associatifs, édictera elle-même ses propres règles de désignation et de fonctionnement des organes exécutifs, législatifs et de contrôle. Il reviendra ensuite à la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale (DEJCS) de prendre acte de la composition des organes qui auront été mis en place. Elle respectera leur autonomie. Toutefois, en cas de désintérêt ou de dysfonctionnement grave dans la gestion de la Maison de quartier, sur la base d'un audit neutre, la DEJCS se substituera aux organes défaillants.

12.3.5. Un lieu de rencontre à la dimension des besoins et de la diversité des habitants des Faverges

Le projet de Maison de quartier, par sa dimension et par la priorité donnée aux salles polyvalentes, permettra à des activités de diverses natures de s'y dérouler et à des habitants d'âges différents de se rencontrer.

Un espace d'accueil à l'étage supérieur, cafétéria, donnera aux habitants l'occasion de contacts et de discussions en toute convivialité. La grande salle polyvalente, à l'étage inférieur, ainsi que trois plus petites salles, permettront aux sociétés locales, aux groupements d'habitants et aux institutions proches de bénéficier de locaux pour une large palette d'activités diversifiées. Parmi ces petites salles, deux locaux spécifiques seront créés pour des activités exigeant des équipements particuliers telles qu'un atelier de bricolage et une salle de répétition de musique.

La garderie Zig Zag Zoug, sise au chemin de Bonne-Espérance 24bis, développera, en accord avec le service d'accueil de jour des enfants, une halte-jeux aux horaires étendus offrant des prestations d'apprentissage du français et d'intégration aux enfants et aux familles.

Le local des jeunes et adolescents sera situé à l'étage inférieur de la Maison. Il leur permettra de se rencontrer en toute liberté sous la responsabilité des animateurs et de pratiquer des activités liées à leur âge, tout en maintenant le contact avec les autres usagers dans les lieux collectifs tels que l'espace accueil.

La Maison de quartier accueillera les activités culturelles et associatives déjà existantes ainsi que celles à venir, de manière à répondre le plus largement possible aux attentes des différentes tranches d'âges de la

population, soit de la petite enfance aux personnes âgées. La surface de cette future Maison de quartier est de 756.3 m² net pour environ 640 m² net utiles correspondant à la somme des surfaces des différents locaux utiles (hors circulations intérieures).

Les locaux prévus sont répartis de la manière suivante :

- Sous-sol : - grande salle polyvalente, séparable en deux par une paroi mobile, avec régie, d'environ 160 m² net ;
 - cuisine semi-professionnelle ;
 - salle pour les jeunes et les adolescents d'environ 70 m² net ;
 - salle de répétition avec un espace enregistrement d'environ 60 m² net ;
 - locaux sanitaires ;
 - locaux techniques pour le chauffage, les installations sanitaires et la ventilation ;
- Rez-de-chaussée : - cafétéria et espace d'accueil, avec kitchenette, traversant jusqu'à la terrasse, d'environ 70 m² net ;
 - petite salle polyvalente d'environ 60 m² net ;
 - deux bureaux pour l'équipe d'animation et de la halte-jeux, représentant environ 40 m² net ;
 - atelier pour les activités manuelles, d'environ 60 m² net ;
 - salle pour la petite enfance et salle de repos (halte-jeux) d'environ 75 m² net ;
 - sanitaires pour la petite enfance (halte-jeux) ;
 - locaux de rangement ;
 - locaux sanitaires pour la Maison de quartier ;
 - hall central de distribution avec ascenseur ;

12.4. Aspects financiers

12.4.1. Coût des travaux de la Maison de quartier

Les locaux de la Maison de quartier sont propriété de la FLCL, tout comme le bâtiment où ils se situent. Ainsi, la FLCL louera ces surfaces à la Ville. En regard de la qualité du locataire, la FLCL accepte de baisser le rendement qu'elle pratique sur la maison de quartier, comparativement à celui qu'elle obtiendra sur la partie logements, et de diminuer les montants nécessaires à la constitution du fonds de rénovation. La totalité des surcoûts induits par les équipements spéciaux (ventilation, insonorisation, sanitaires, cuisine, séparateur de graisse, etc.), nécessaires au fonctionnement de cette Maison et constituant le CFC 3 de l'opération, ainsi qu'une partie des coûts de construction (CFC 1+2+4+5) seront pris en charge par la Ville à travers une subvention d'investissement. Les frais d'ameublement seront, quant à eux, pris en charge à travers un crédit d'investissement.

Le devis détaillé est calculé sur la base du projet élaboré par les mandataires et par les résultats de la mise en soumission des travaux préparatoires et des installations techniques. Sur la base d'environ 70% des soumissions rentrées, le montant des surcoûts liés aux équipements spécifiques à la Maison de quartier est de 1 392 590 francs, soit 6.11% du coût de construction et se décompose comme suit :

| | | | |
|--|--------------------------------------|------------|---------------------------|
| CFC 33 | Installations électriques | fr. | 96'120.- |
| CFC 34 | Installations chauffage, ventilation | fr. | 308'820.- |
| CFC 35 | Installations sanitaires | fr. | 53'600.- |
| CFC 37 | Aménagements intérieurs 1 | fr. | 477'040.- |
| CFC 38 | Aménagements intérieurs 2 | fr. | 244'000.- |
| CFC 39 | Honoraires | fr. | 213'010.- |
| CFC 3 (total) | | fr. | 1'392'590.- |
| Part des CFC 1+2+4+5 que la Ville envisage de couvrir | | fr. | 200'000.- |
| Montant total de la subvention d'investissement | | fr. | <u>1'592'590.-</u> |

Forts des expériences de la Maison de quartier de Chailly et de la Pontaise, le mobilier peut être estimé à 200 000 francs. La FLCL ne pouvant prendre en charge du mobilier dans le plan financier de son opération de construction, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement pour cette partie.

Montant total du crédit d'investissement **fr. 200'000.-**

Un montant de 1 800 000 francs figure au plan des investissements pour les années 2012-2015. Le montant total de la subvention d'investissement et du crédit d'investissement est de 1 792 590 francs arrondi à 1 800 000 francs.

12.4.2. Charges d'exploitation

La dotation en personnel affecté au centre actuel de rencontre et d'animation des Faverges (2,5 EPT) ne suffira pas à assurer la gestion opérationnelle de la Maison de quartier. En effet, l'exploitation de cette dernière amènera une augmentation des charges annuelles de personnel, principalement liée à l'engagement d'un/e directeur/rice, au renforcement des pôles administratif et animation socioculturelle ainsi qu'à l'engagement de personnel de nettoyage supplémentaire. Le personnel de la Maison de quartier remplira les tâches suivantes :

- mettre en œuvre les orientations stratégiques décidées par le Conseil de maison ;
- coordonner, planifier et développer les différents projets et activités de la Maison de quartier ;
- développer des partenariats ;
- favoriser les synergies entre les différents usagers et acteurs de la Maison de quartier ;
- promouvoir et valoriser la Maison de quartier auprès des associations et institutions extérieures et des différents publics ;
- développer une politique de communication auprès du public ;
- assurer la responsabilité de la gestion financière et administrative de la Maison de quartier ;
- assurer la responsabilité de la bonne maintenance des locaux.

Nouvelles charges liées au personnel de direction, d'animation, d'entretien et administratif :

| | | |
|---|------------|-------------------------|
| Engagement d'un/e directeur/rice à 60% | fr. | 75'000.- |
| Renforcement du pôle animation socioculturelle de 50% | fr. | 45'000.- |
| Renforcement du pôle administratif de 15% | fr. | 15'000.- |
| Personnel de nettoyage, base annuelle brute | fr. | <u>40'000.-</u> |
| Total | fr. | <u>175'000.-</u> |

La FLCL, propriétaire de l'immeuble, assurera son entretien (dont le fonds de rénovation sera amputé des 1 600 000 francs de subvention d'investissement de la Ville) et son exploitation. A cet effet, les charges d'entretien et d'exploitation y relatives seront payées par la FASL et seront portées en augmentation de la subvention.

Les charges d'entretien et d'exploitation de l'immeuble sont estimées à :

| | | |
|------------------------|------------|------------------------|
| Chaleur et ventilation | fr. | 6'500.- |
| Électricité | fr. | 6'000.- |
| Sanitaire | fr. | 2'500.- |
| Total | fr. | <u>15'000.-</u> |

L'augmentation des charges de personnel de 175 000 francs ainsi que des charges d'entretien et d'exploitation de 15 000 francs seront portées en augmentation de la subvention de la FASL dès 2014.

Le programme de législature tient compte des charges annuelles supplémentaires indiquées ci-dessus.

12.4.3. Charges financières

Charges d'intérêt : calculées sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 3.25%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à 32 200 francs par année, à compter de l'année 2014.

Charges d'amortissement : en fonction des durées d'amortissement retenues, 5 ans pour la subvention et 10 ans pour le mobilier, les charges d'amortissement s'élèvent à 340 000 francs par année pour les cinq premières années ; elles s'élèveront à 20 000 francs pour les cinq dernières. Compte tenu de la planification actuellement retenue, les amortissements devraient être réalisés à partir de 2016.

En cas de non-acceptation du projet de centre de quartier décrit dans ce préavis, un crédit complémentaire, permettant de financer les honoraires que la FLCL devra engager pour adapter le projet aux demandes d'un nouveau locataire devra être demandé.

12.4.4. Loyer

Le loyer facturé par la FLCL au Service de la jeunesse et des loisirs est fixé à fr. 205.-/m²_{net}.an. Ce prix au m² est inférieur d'environ 13% aux loyers avant aides fixés pour les logements, ce qui s'explique principalement par la baisse de rendement que la FLCL a offert en raison de la qualité (sécurité, pérennité) du locataire. Les charges (chaleur, électricité et eau), qui feront l'objet d'un décompte annuel séparé du reste de l'immeuble, sont estimées à 15 000 francs et seront prises en charge par la FASL. Il y a lieu de mentionner que les charges locatives annuelles pour le centre actuel sont de 54 540 francs (sans garage de rangement ni place de parc). Le bail à loyer pour le centre actuel sera dénoncé et ainsi une économie de 54 540 francs est prévisible sur la subvention communale à la FASL, ce qui compensera en partie le nouveau loyer. Il y a lieu de noter, par ailleurs, que le bail à loyer avec la FLCL sera conclu sur une première période de 15 ans avec loyer bloqué, puis renouvelable tous les cinq ans. Compte tenu de l'ensemble des conditions susmentionnées, le loyer net annuel de la nouvelle Maison de quartier sera de 154 980 francs.

Lors de l'entrée en jouissance des locaux par le Service de la jeunesse et des loisirs, les charges figureront à son budget de fonctionnement.

13. Aspects spécifiques du réaménagement des parcelles privées Ville n° 9057 et 9058

13.1. Description du projet

Les deux parcelles 9057 et 9058 bordant le projet au nord font partie du domaine privé de la Ville. L'usage de ces deux parcelles est actuellement laissé à bien plaisir aux propriétaires des parcelles voisines, n° 5725, 5726 et 5727. Dans le cadre du projet de construction de deux nouveaux bâtiments de logements et du réaménagement du chemin du Cap, il semble opportun de profiter de la fin du chantier de logements pour améliorer l'aménagement de ces espaces. Cette transformation devrait apporter une réponse aux souhaits exprimés de modérer la vitesse des véhicules à proximité des immeubles jouxtant ces parcelles, pour se rapprocher des aménagements propices à la création d'une zone de rencontre (20 km/h).

Forts de ce constat, un avant-projet a été chiffré et permet de définir les montants d'intervention suivants :

| | | | |
|--|---|------------|-------------------------|
| 1 | Réfection partielle de l'enrobé yc bordure trottoir | fr. | 38'598.- |
| 2 | Fourniture et pose d'une couche arable pour engazonnement | fr. | 2'009.- |
| 3 | Fourniture et pose de bancs en béton | fr. | 16'200.- |
| 4 | Fourniture et pose de poubelles en acier yc protection conteneurs | fr. | 21'870.- |
| 5 | Fourniture et pose de 6 mâts lumineux yc raccordement | fr. | 51'084.- |
| 6 | Fourniture et plantation d'arbres d'avenue | fr. | 5'400.- |
| 7 | Traçage des places de parking | fr. | 6'094.- |
| 8 | Honoraires | fr. | 37'800.- |
| 9 | Divers et imprévus | fr. | 17'906.- |
| Le montant total TTC du projet établi est de : | | fr. | 196'961.- |
| Arrondi à : | | fr. | <u>200'000.-</u> |

Ce montant de 200 000 francs sera donc inscrit dans le cadre du crédit cadre 2014 « Rénovation et extension des réseaux ».

En contrepartie de cet investissement, la Ville va résilier les prêts à usage relatifs à ces deux parcelles, de manière à exploiter les 39 places de parc qui seront recrées sur cet espace. Louées à 80 francs/mois l'unité,

ces 39 places devraient ramener dans les comptes de la Ville un état locatif annuel d'environ 37 440 francs, soit un temps de retour sur investissement compris entre 5 et 6 ans.

Finalement, des négociations seront également menées avec les voisins, de manière à définir dans quelle mesure ils devront participer au financement d'une partie de la position 6 « Fourniture et pose de 6 mâts lumineux », investissement dont ils bénéficieront également en termes de sécurisation de leurs immeubles.

14. Demande de cautionnements

Dans le cadre de cette opération, la commune de Lausanne entend faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par deux cautionnements au bénéfice de la FLCL d'une part et de la SILL d'autre part.

| | | |
|---|------------|--------------------------|
| Coût total des travaux (hors terrain) | | <u>fr. 22 801 430. -</u> |
| Hypothèque relative au coût des travaux | 90% | fr. 20 521 287. - |
| Montant du cautionnement | 30% | fr. 6 156 386.- |
| Dont le cautionnement pour la FLCL | | fr. 3 152 565.- |
| Dont le cautionnement pour la SILL | | fr. 3 003 821.- |

Ce procédé présente l'avantage de permettre aux sociétés d'utilité publique d'obtenir des prêts bancaires à des conditions plus favorables. En outre, il donne à l'autorité communale une possibilité de contrôle sur ces sociétés. En l'espèce, la commune de Lausanne couvrira 30% du coût de construction (terrain non compris) de chacune des deux opérations, en se portant caution solidaire pour un montant de 3 152 565 francs au maximum en faveur de la FLCL et pour un montant de 3 003 821 francs au maximum en faveur de la SILL. La durée du cautionnement correspondra à celle de l'amortissement équivalent des emprunts. Si le décompte final de construction s'avère finalement inférieur au prix annoncé, le cautionnement sera abaissé dans la même proportion. Dans le cas contraire, la somme des deux cautionnements sera plafonnée au montant global de 6 156 386 francs.

15. Conséquences du préavis

15.1. Conséquences sur le budget d'investissement

| (en milliers de CHF) | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Total |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|----------------|
| Dépenses d'investissements | 800.0 | 600.0 | 400.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1'800.0 |
| Recettes d'investissements | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total net | 800.0 | 600.0 | 400.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1'800.0 |

15.2. Conséquences financières sur le budget de fonctionnement

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Total |
|-----------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Personnel suppl. (en EPT) | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| (en milliers de CHF) | | | | | | | |
| Charges de personnel | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Charges d'exploitation | 0.0 | 345.0 | 465.4 | 465.4 | 465.4 | 465.4 | 2'206.6 |
| Charges d'intérêts | 0.0 | 32.2 | 32.2 | 32.2 | 32.2 | 32.2 | 161.0 |
| Amortissement | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 340.0 | 340.0 | 340.0 | 1'020.0 |
| Total charges suppl. | 0.0 | 377.2 | 497.6 | 837.6 | 837.6 | 837.6 | 3'387.6 |
| Diminution de charges | 0.0 | 0.0 | - 54.5 | - 54.5 | - 54.5 | - 54.5 | - 218.0 |
| Revenus | 0.0 | 0.0 | - 259.9 | - 259.9 | - 259.9 | - 259.9 | - 1039.6 |
| Total net | 0.0 | 377.2 | 183.2 | 523.2 | 523.2 | 523.2 | 2'130.0 |

16. Réponse au postulat de Mme Elisabeth Müller

Le présent préavis, prévoyant l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (ci-après DDP), offre concrètement l'occasion de répondre au postulat de Mme Elisabeth Müller « Les droits de superficie, à qui et pourquoi ? ».

Déposé le 4 février 2010⁶, développé le 12 avril 2011 et renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport⁷, le postulat demande à la Municipalité qu'à l'avenir, chaque nouvelle requête de DDP, contenue dans un préavis portant sur les programmes de construction d'immeubles, soit accompagnée d'un document récapitulatif et documenté des DDP déjà attribués.

Estimant également que les appartements qui font le plus défaut à Lausanne sont, d'une part, les logements subventionnés et, d'autre part, les grands appartements à loyers abordables pour les familles, Mme Elisabeth Müller suggère que la construction d'une partie du parc dans le marché libre soit confiée à des coopératives d'habitants, en raison de la maîtrise que ces locataires-copropriétaires peuvent conserver sur la gestion et les loyers de leur immeuble, dès le début de l'opération. Pour réaliser ces objectifs et afin d'éviter d'éventuels abus dans le choix des superficiaires, elle propose la constitution d'un inventaire des bénéficiaires.

Cet inventaire a pour but de permettre aux conseillers communaux de savoir à qui et à quelles fins ont été attribuées les parcelles jusqu'à ce jour et, sur cette base, de garantir notamment qu'à l'avenir, non seulement un tiers des constructions du projet « 3000 logements » soient subventionnés, mais également que la règle des trois tiers exposée dans le cadre de « Métamorphose » - soit un tiers de logements subventionnés, un tiers de logements coopératifs et un tiers de logements du marché libre - soit observée par une distribution judicieuse des parcelles, la Municipalité répondant ainsi aux engagements pris envers les Lausannois et aux objectifs urbanistiques de la Ville.

Afin d'atteindre les buts assignés, la postulante demande très précisément que le récapitulatif des DDP contienne deux types de renseignements. Premièrement, une classification des superficiaires en trois groupes, soit : les organisations vouées à la construction de logements subventionnés ou contrôlés, les coopératives de logements ou de locataires et, enfin, toute autre organisation disposant d'une parcelle octroyée en droit de superficie. Deuxièmement, une classification selon le type de construction, soit : les logements subventionnés ou contrôlés, les logements pour étudiants ou personnes âgées, les appartements loués sur le marché libre et les appartements en PPE.

La Municipalité a souhaité répondre positivement au postulat de Mme Müller, et elle a donc décidé de remettre à chaque commission nantie de l'examen d'un préavis portant sur l'octroi d'un droit de superficie, un récapitulatif tenu à jour de l'ensemble des droits distincts et permanents de superficie. La présente liste ne sera pas accessible au public pour des raisons de protection des données (art. 16 de la loi cantonale sur l'information).

⁶ BCC 2009-2010 T.II (n°11) p.191

⁷ BCC 2010-2011 T.II (n° 15) pp.638 et ss

17. Droit distinct et permanent de superficie

Structure du contrat

| | |
|--------------|---|
| Chapitre I | Exposé préalable |
| Chapitre II | Droit distinct et permanent de superficie <ul style="list-style-type: none"> A. Constitution du droit de superficie B. Responsabilité des superficiaires C. Obligations des superficiaires D. Droit de contrôle du superficiant E. Cessibilité et transmissibilité du droit F. Retour des constructions |
| Chapitre III | Divers |

Clauses principales

| | |
|---|---|
| Durée du droit | 90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier. |
| Redevance | La redevance s'élèvera à 5% de la valeur de la parcelle fixée dans l'acte constitutif du droit de superficie. Elle sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation chaque 5 ans. |
| Retour anticipé | |
| – pour cause d'intérêt public : | Indemnisation selon les règles de la Loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. |
| – en cas de violation de ses obligations par les superficiaires : | Indemnité fondée sur la valeur des constructions sous déduction de 30% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1.5% par an. |
| Retour à l'échéance | |
| – si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit : | Indemnisation fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. |
| – si ce sont les superficiaires qui ne sollicitent pas la prolongation ou le renouvellement du droit. | Indemnisation calculée comme ci-dessus puis réduite de cinquante pour cent (50 %). Il est précisé que l'indemnisation citée dans les deux éventualités évoquées ci-dessus ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article cinq (5). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit basée sur le coût de construction des bâtiments, de leurs parties intégrantes ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant (à l'exclusion de tout élément de nature mobilière) dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence ». |
| Contrôle des loyers | Les loyers seront contrôlés par la superficiante durant toute la durée du droit de superficie. |

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Par devant Jean-Luc **MARTI**, notaire à Lausanne, canton de vaud, _____
comparaissent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE LAUSANNE**, Monsieur Grégoire Junod Conseiller municipal, qui agit en vertu de la procuration datée du ..., pièce ci-annexée, et de la décision du Conseil communal, séance du ...-et qui mentionne que Madame le Préfet a été informée de cette opération conformément à l'article 142 de la loi du 28 février 1956 sur les communes, par lettre du ... 2012, _____

ci-après nommée « la superficiante ».- _____

d'autre part : _____

- au nom de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** (numéros CHE-115.138.978 et CH-550-1062011-9), société anonyme dont le siège est à Lausanne, ..., à ..., et ..., à ..., qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux, _____

- au nom de **Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)**, (numéros CHE-108.239.580 et CH-550.0.055.833-8) fondation dont le siège est à Lausanne, ..., à ..., qui agit en vertu de procuration du ..., légalisée et ci-annexée, _____

ci-après nommées « les superficiaires ».- _____

Les comparants ès qualité exposent préalablement ce qui suit : _____

— I. EXPOSE PREALABLE —

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

| | |
|---|--|
| Etat descriptif de l'immeuble | |
| Commune : Lausanne | |
| Numéro d'immeuble : 5718 | |
| Adresse(s) : Chemin de Bonne-Espérance 30/32/34/36 | |
| Autre(s) plan(s) : 100 | |
| No plan : 89 | |
| Surface : 5'069m ² , numérique | |
| Genre(s) de nature : Place-jardin, 3'434m ² | |
| Forêt, 730m ² | |
| Revêtement dur, 422m ² | |
| Bâtiment(s) : Habitation, No ECA 11165, 104m ² | |
| Bâtiment B409, 18m ² | |
| Habitation, No ECA 11110, 104m ² | |
| Habitation, No ECA 11166, 104m ² | |
| Habitation, No ECA 11167, 105m ² | |
| Garage, No ECA 3436, 16m ² | |
| Garage, No ECA 13176, 32m ² | |
| Estimation fiscale : Fr. 1'545'000.00 | |
| Propriété | |
| Propriété individuelle : Lausanne la Commune, Lausanne | |
| Mention | |
| Aucune | |
| Servitudes | |
| 348'002 | C Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/4360 |
| 348002 | D Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2004/4360 |
| 348003 | C Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/4361 |
| 2004/4444/0 | C Canalisation(s) Collecteur d'égouts, ID.2005/596 |
| | En faveur de la Commune d'Epalinges |
| | En faveur de la Commune de Lausanne |
| | En faveur de la Commune de Pully |
| 2011/4829/0 | C Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2011/2201 |
| Charge foncière, annotation et gage immobilier | |
| Néant | |

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

Les superficiaires ont l'intention de faire construire, sur la parcelle 5718 susdésignée, deux bâtiments conformes au concept de la « Société 2000 watts » comprenant 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, dont la description figure à l'article 4 ci-dessous.

Ces bâtiments seront régis par une propriété par étages constituée de trois lots, soit un lot pour chacune des superficiaires et le troisième lot en copropriété entre les deux superficiaires, par moitié chacune.

A cet effet, les superficiaires sollicitent de la superficiante la mise à disposition d'une partie de la parcelle ci-dessus sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie.

Cela exposé, les comparants ès qualité conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

A. Constitution

Article 1 – Constitution

Afin que les nouvelles constructions précitées ne soient pas incorporées à la parcelle 5718 susdésignée, la superficiante constitue en faveur des superficiaires, qui acquièrent en copropriété à concurrence d'une demie (1/2) chacune, une servitude de superficie, conformément aux articles 675, 779, et 779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève une surface de 3'403 m² de la parcelle 5718, entourée d'un trait tillé rouge et désignée comme suit selon plan spécial et tableau de mutation dressés le ... 2012, par le géomètre officiel Yves Deillon, documents qui seront produits au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

| | |
|---------------------|---|
| Commune : | Lausanne |
| Numéro d'immeuble : | (20665) |
| Adresse(s) : | Chemin de Bonne-Espérance 30, 32, 34, 36 |
| No plan : | 89 |
| Autre plan : | 100 |
| Surface : | 3'403 m ² |
| Genres de nature : | Habitation, No ECA 11165, 104 m ² Bâtiment B409, 18 m ² Habitation, No ECA 11110, 104 m ² Habitation, No ECA 11166, 104 m ² Habitation, No ECA 11167, 105 m ² Garage, No ECA 13176, 32 m ² Jardin, numéro ad hoc 1, 2866m ² Route, chemin, numéro ad hoc 2, 70 m ² |

Les comparants ès qualité ont pris connaissance des plans et tableau de mutation par le notaire et les ont approuvés.

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre elle-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui sera grevée par le droit distinct et permanent de superficie. De plus, elle certifie qu'elle n'est engagée dans aucun procès et qu'elle n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle.

Il est rappelé enfin que la fraction de 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 sera accordé pour une durée de nonante (90) ans dès la date d'inscription au Registre foncier de l'acte constitutif du droit de superficie.

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

En cas de prolongation du droit de superficie, la superficiante pourra adapter les clauses du présent acte aux conditions économiques, notamment en ce qui concerne la valeur du terrain et par voie de conséquence le montant de la redevance de superficie.

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

Article 3 – Immatriculation

En application des articles 779 alinéas 3 et 943 du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation comme immeuble au registre foncier de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent.

Article 4 - Constructions autorisées

Les superficiaires s'engagent à réaliser deux bâtiments de 6 niveaux hors-sol qui seront régis par une propriété par étages constituée de trois lots. Le bâtiment « ouest » abritera un centre de quartier sur les deux niveaux inférieurs et 22 appartements subventionnés occuperont les étages supérieurs. Le bâtiment « est » comportera 37 appartements dont 18 seront subventionnés et 19 destinés au marché libre avec des loyers contrôlés. Un sous-sol, courant sous les deux immeubles comprend le niveau inférieur de la maison de quartier, des locaux techniques, des caves, un abri PC ainsi qu'un parking de 34 places.

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les superficiaires s'engagent à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental. Les superficiaires s'engagent en outre à ce que les deux immeubles respectent les exigences du label Minergie-Eco® et soient conforme au concept de « Société 2000 watts ». Sous réserve de la validation du test de mise sous pression des immeubles, les superficiaires s'engagent enfin à prendre toutes les mesures permettant d'atteindre la labellisation Minergie-P®.

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

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

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues aux superficiaires (article 17 - retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par les superficiaires et article 18 - retour à l'échéance), ces dernières feront 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 superficiante.

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

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

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

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

Tant que durera le droit de superficie, les superficiaires devront une redevance annuelle calculée au taux de cinq pour cent (5 %) de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à deux cent vingt deux mille cinq cents francs (CHF 222'500.—).

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 potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à quatre millions quatre cent cinquante mille francs (CHF 4'450'000.—).

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.

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 locataire; elle sera payable par semestre civil d'avance, soit les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année, la première fois prorata temporis.

Hypothèque légale

Le paiement de la redevance du droit de superficie sera garanti par une hypothèque légale, dont l'inscription est d'ores et déjà requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles, soit six cent soixante sept mille cinq cents francs (CHF 667'500.—). En cas d'augmentation de la redevance, la superficiante pourra exiger des superficiaires qu'ils consentent 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.

Indexation

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans (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.—

Valeur des constructions cédées

Les bâtiments numéros d'assurance-incendie 3436, 11110, 11165, 11166, 11167, 13176 et B0409 sont cédés libres de bail aux superficiaires dans le cadre de la constitution du présent droit de superficie.—

Ces bâtiments sont destinés à être démolis. Ils sont cédés dans leur état actuel que les superficiaires déclarent bien connaître et pour lesquels ils ne formulent aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et leurs accessoires, libre de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui apparaîtront ultérieurement.—

Demeure réservée la garantie instaurée par l'article 199 du Code des obligations, de droit impératif.

Le coût de la démolition, de la dépollution et du désamiantage éventuels est à la charge des superficiaires.—

La superficiante déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre elle-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques.—

Article 7 Entrée en possession

La prise de possession et l'entrée en jouissance du terrain grevé par les superficiaires, de même que le transfert des risques à ces dernières, ont lieu le jour de l'inscription du présent acte au Registre foncier.—

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

B. Responsabilité des superficiaires**Article 8 Exclusion de la responsabilité de la superficiante**

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

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

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

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

Article 9 Garantie

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

Article 10 Sites contaminés

La superficiante déclare qu'à ce jour elle n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet des immeubles, ni de la zone où ils se situent, et en particulier que la parcelle objet de la présente ne figure pas sur la liste cadastrée des sites contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud.

En cas de pollution de la parcelle grevée, les superficiaires s'engagent à relever la superficiante de toutes les obligations, notamment financières, qui pourraient être mises à la charge de cette dernière en vertu de l'article 32d de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

C. Obligations des superficiaires

Article 11 – Obligations des superficiaires

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

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

b) 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 dans les constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés;

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

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

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

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

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

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

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

l) conclure avec les locataires des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, respectivement pour les logements subventionnés, appliquer les baux proposés par le canton dans le cadre de l'application de la loi sur le logement, 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.

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.

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

Article 12 – Modifications

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

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

D. Droit de contrôle de la superficiante

Article 13 Visite des lieux

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

Article 14 - Consultation des documents des superficiaires

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

E. Cessibilité et transmissibilité du droit

Article 15 - Cession et transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible.

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

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

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

Si la superficiante n'autorise pas la cession ou le transfert économique, les superficiaires pourront exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt quatre (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.

F. Retour des constructions

Article 16 - Retour anticipé 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 de leurs obligations par les superficiaires

En cas de violation grave ou réitérée par les superficiaires des obligations assumées par elles en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article 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, du Code civil suisse.

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

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

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

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

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

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

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

Article 18 - Retour à l'échéance

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

En contrepartie, une indemnité sera due aux superficiaires. 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 ».

L'indemnité sera déterminée de la façon suivante :

- si c'est la superficiante qui renonce à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissements de vétusté et d'obsolescence déduits ;

- si ce sont les superficiaires qui renoncent à la prolongation ou au renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de 50 % (cinquante pour cent).

A défaut d'entente sur l'identité de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de Lausanne.

III. DIVERS

Article 19 – Servitudes

Le présent droit de superficie est intéressé aux servitudes numéros 348'002, 348'003, 2004/4444 et 2011/4829 affectant actuellement la parcelle 5718.

Les superficiaires s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage.

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

Article 20 – Autorisation à bien-plaire

La partie Nord de la parcelle 5718 qui n'est pas grevée de la servitude de superficie objet du présent acte est mise à disposition des superficiaires à bien-plaire, l'entretien de cette zone étant à leur charge.

Article 21 – Publicité

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

Article 22 – Contributions diverses

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

Article 23 – Clause d'arbitrage et for

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente.

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

Le for est à Lausanne.

Article 24 – Annotation de clauses spéciales

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

Article 25 – Modification éventuelles de la loi

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés 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)

a) Au sujet de **SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA** à Lausanne, et après avoir consulté ses livres et sur la base des attestations du Conseil d'administration et des actionnaires, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE- AELE avec domicile principal en Suisse :

- détiennent la totalité du capital-actions ;
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ;
- constituent la totalité du Conseil d'administration.

En outre, les représentants de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA certifient que ladite société n'agit pas à titre fiduciaire.

b) Au sujet de **Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)**, à Lausanne, et après recherches spéciales, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'un permis de type "C" ou d'un permis de type "B"/UE- AELE avec domicile principal en Suisse :

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 % ;
- constituent la totalité du Conseil.

En outre, les représentants de Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) certifient que la fondation n'agit pas à titre fiduciaire.

Article 28 – Frais – droits de mutation

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

L'exonération partielle du droit de mutation cantonal et d'inscription au Registre foncier est demandée par les superficiaires conformément à l'article 23 de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement. L'exonération partielle du droit de mutation communal est d'ores et déjà accordée.

En vue de garantir la part non exonérée des droits de mutation cantonal et communal, les superficiaires ont versé sur le compte du notaire soussigné, pour être consignée sous la responsabilité de ce dernier, une provision de ... francs (CHF—).

Réquisitions pour le registre foncier

1. Constitution d'un droit de superficie de nonante (90) ans en faveur de SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, société anonyme dont le siège est à Lausanne, et Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), fondation dont le siège est à Lausanne avec immatriculation comme droit distinct et permanent ;

2. Annotation : clauses mentionnées aux articles 2 (durée), 6 (redevance), 11 lettre p (contrôle des loyers), ainsi que 17 à 18 (conditions de retour des constructions) ;

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

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparants ès qualité qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à

LAUSANNE, le ... deux mille douze.

18. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2012/16 de la Municipalité, du 26 avril 2012 ;

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

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

décide :

1. **d'octroyer un droit distinct et permanent de superficie, grevant une surface d'environ 3 403 m² de la parcelle n° 5718, sise au chemin de Bonne-Espérance 30-32, en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) et la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL), pour la construction de deux bâtiments comprenant au total 59 logements, un centre de quartier, un parking souterrain de 34 places et 3 places de parc extérieures, aux conditions figurant dans le présent préavis ;**
2. **d'autoriser la FLCL et la SILL à constituer trois lots de propriété par étage (les deux immeubles et le parking) pour faciliter la gestion des infrastructures communes et du DDP ;**
3. **d'autoriser la Municipalité à ajouter, à la rubrique n° 3304.365 « Participation aux charges d'intérêts des sociétés immobilières » de la Direction de la culture et du logement, les montants devant être pris en charge par la Commune pour l'opération immobilière précitée, soit une subvention annuelle linéaire maximale équivalant à 120 374 francs, ceci en application des dispositions de la Loi cantonale du 9 septembre 1975 sur le logement ;**
4. **d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de la FLCL (hors terrain), soit au maximum un montant de 3 152 565 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;**
5. **d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, l'emprunt hypothécaire par un cautionnement solidaire équivalant à 30% du montant de l'hypothèque de l'opération de la SILL (hors terrain), soit au maximum un montant de 3 003 821 francs, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations ;**
6. **d'octroyer un prêt chirographaire communal de 1 167 617 francs en faveur de la FLCL, tenant lieu de fonds propres et amortissable sur 50 ans ;**
7. **d'allouer une subvention de 350 000 francs, à prélever sur le Fonds communal pour le développement durable, en vertu de l'article 1, alinéas A. b), d) et k) du règlement dudit Fonds ;**
8. **d'allouer à la Municipalité une subvention d'investissement du patrimoine administratif de 1 600 000 francs comme participation à la construction de la Maison de quartier des Faverges ;**
9. **d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 200 000 francs dédié à financer l'achat du mobilier de la Maison de quartier des Faverges ;**
10. **d'amortir annuellement la subvention d'investissement mentionnée sous chiffre 8, à raison de 320 000 francs par la rubrique 5610.331 du budget du Service de la Jeunesse et des Loisirs ;**

11. **d'amortir annuellement le crédit mentionné sous chiffre 9 à raison de 20 000 francs par la rubrique 5610.331 du budget du Service de la Jeunesse et des Loisirs ;**
12. **de faire figurer sous la rubrique 5610.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant des crédits figurant sous chiffres 8 et 9 ;**
13. **d'autoriser la Municipalité à conclure un bail à loyer pour la Maison des Faverges et d'augmenter, au plus tôt en 2014, la subvention octroyée à la FASL pour les charges d'entretien et d'exploitation, y compris le personnel supplémentaire, dès la prise en jouissance de l'objet sous la rubrique 5610.365 ;**
14. **d'autoriser la Municipalité à ajouter au plus tôt au budget 2014 du Service de la Jeunesse et des Loisirs le montant du loyer net sous la rubrique 5610.316 ;**
15. **d'approuver la réponse au postulat de Mme Elisabeth Müller.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter

Annexes :

- Annexe 1 : Plan de situation & assiette du DDP
- Annexe 2 : Plans des étages du projet
- Annexe 3 : Evaluation SméO
- Annexe 4 : Projet de réaménagement des parcelles privées Ville n° 9057 et 9058
- Annexe 5 : Tableaux détaillés des conséquences financières par direction